

Ruimtelijke onderbouwing kleinschalige uitbreiding olfantenstal Heiderschoor 24 te Mierlo



Luchtfoto perceel Heiderschoor 24

Inleiding

Op donderdag 3 april 2014 is door Dierenrijk Europa Exploitatie BV een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van een olifantenstal (groepsverblijf) aan de bestaande stal op het perceel Heiderschoor 24 te Mierlo. Op verzoek zijn op 21 mei 2014 nog aanvullende gegevens ingediend. De uitbreiding is enkel nodig voor de bestaande groep olifanten en mogelijk voor de kalfjes die nog geboren worden.

Hieronder wordt het bouwplan eerst getoetst aan het bestemmingsplan en beoordeeld welke ruimtelijke procedure gevolgd dient te worden (+ juridisch en stedenbouwkundig afwegingskader). Vervolgens is gekeken naar relevante beleidsaspecten op rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau. Tenslotte zijn alle relevante ruimtelijke aspecten langsgelopen om te beoordelen of er planologische belemmeringen aanwezig zijn.

Bestemmingsplan

Het perceel is in bestemmingsplan "Buitengebied Geldrop-Mierlo" bestemd als 'Recreatie'. Het gebruik van het aangevraagde bouwwerk is niet in strijd met de doeleinden van deze bestemming. Het vergroten van de bebouwde oppervlakte naar circa 3900 m² is direct toegestaan. Enkel de gewenste goothoogten van de olifantenstal van 6,56 m en 4,13 m zijn in strijd met de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan. De nieuwe olifantenstal sluit direct aan bij de bestaande olifantenstal.

Procedure

Gezien het feit dat de gewenste olifantenstal buiten de bebouwde kom is gelegen, en de goot en nokhoogte hoger dan 5,00 m zijn, betekent dit dat alleen medewerking verleend kan worden op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c juncto artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (projectafwijkingsbesluit).

Afwegingskader (juridisch / stedenbouw)

Vanuit juridisch en stedenbouwkundig oogpunt kan medewerking aan de vergunningaanvraag worden verleend. Er is hier namelijk sprake van een onopvallende kleinschalige uitbreiding van een bestaande olifantenstal waarbij enkel de goothoogte (niet de oppervlakte) strijdig is met het geldende bestemmingsplan. De uitbreiding wordt tegen de bestaande olifantenstal gebouwd op eigen terrein van dierentuin 'Dierenrijk'. Vanwege de vrije ligging is deze uitbreiding dan ook nauwelijks zichtbaar vanuit de omgeving waardoor hier dan ook makkelijker mee kan worden ingestemd.

Exploitatieplan

Een exploitatieplan wordt niet vastgesteld. Dit is voor deze aanvraag geen verplichting.

Beleid Rijk en Provincie

Provinciale Staten hebben op 11 mei 2012 de Verordening Ruimte 2012 vastgesteld. Deze Verordening Ruimte is op 1 juni 2012 in werking getreden.

Zorg en plicht

De Verordening kent een algemene zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, waarover in de toelichting van het bestemmingsplan verantwoording dient te worden afgelegd. Deze plicht valt te onderscheiden in:

- een bijdrage aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied alsmede de naaste omgeving;
- het principe van zuinig ruimtegebruik.

Algemene verantwoording

In het algemeen moet worden verantwoord op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van de ruimtelijke ontwikkeling voor de gronden, de naaste gronden, bodemkwaliteit, waterhuishouding, monumenten, cultuurhistorische, ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden. Ook moet de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling- in het bijzonder de voorgenomen omvang van de bebouwing- passen in de omgeving, terwijl de afwikkeling op het personen- en goederenvervoer moet zijn afgestemd op de beoogde voorziening. Tenslotte moet- in het kader van deze algemene zorgplicht- worden ingegaan op kwaliteitsverbetering van het landschap.

Bijzondere eisen

Naast het voldoen aan de algemene verplichting, stelt de Verordening ook bijzondere vereisten, die gerelateerd zijn aan de ligging van het betrokken gebied. Blijkens het kaartmateriaal ligt het terrein (zowel bestaand als de kleinschalige uitbreiding) van dierentuin Dierenrijk in Natuur en Landschap, groenblauwe mantel.

Het doel van de groen-blauwe mantel is om het robuust maken van water en natuur, het verbinden van water en natuur en het versterken van de landschappelijke en recreatieve kwaliteit. De groenblauwe mantel ligt als een mantel om de groenblauwe kernen en is er op gericht om de waarden van die kernen te versterken en te verbinden. Feitelijk wordt de mantel gevormd door grondgebonden agrarisch gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur, water en (niet-intensieve) recreatie.

De Verordening Ruimte houdt regels voor een bestemmingsplan in de groenblauwe mantel in, die betrekking hebben op de bescherming en ontwikkeling van de groenblauwe mantel.

Tussen conclusie ten aanzien een niet-agrarische ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied

Volgens deze verordening betreft de gewenste nieuwbouw van een olifantenstal een niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Hierop is artikel 11 van toepassing. Artikel 11 gaat namelijk in op de regels voor niet-agrarische ontwikkelingen.

Artikel 11.9 bevat regels voor onder meer de uitbreiding van een verblijfsrecreatief of dagrecreatief terrein. Daarbij is sprake van regels welke afwijken van de algemene regels verwoord in artikel 11.6. Volgens dit artikel is de uitbreiding van een dierentuin (dagrecreatief terrein) mogelijk mits de beoogde ontwikkeling binnen de groenblauwe mantel niet leidt tot de bouw van gebouwen met een totale omvang van meer dan 1,5 hectare. De uitbreiding van de olifantenstal past verder goed in de omgeving (dierentuin) en is dan ook nauwelijks meer zichtbaar vanuit de omgeving. Ook is er hier sprake van zuinig ruimtegebruik waarbij enkel de goothoogte (niet de oppervlakte) strijdig is met het bestemmingsplan. De overige relevante aspecten komen verder in deze ruimtelijke onderbouwing nog nader aan de orde.

Het beleid van de provincie staat in dit geval dus de gewenste nieuwbouw van een olifantenstal niet in de weg. Sterker nog, in het landelijk gebied stimuleert de provincie een menging van functies die leidt tot een sterke plattelandseconomie. Hierbij speelt dus ook de ontwikkeling van recreatie een rol.

Gemeentelijk beleid

Deze kleinschalige uitbreiding past binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke nota 'Recreatie in het buitengebied'. De gemeente Geldrop-Mierlo gaat zich meer inzetten op recreatie & toersime. Een van de speerpunten van het economisch beleid van de regio is de ontwikkeling van de toeristische sector. Hiervoor is in 2010 een beleidsnota opgesteld. De kleine uitbreiding binnen 'Dierenrijk' sluit aan bij het doel van de gemeente Geldrop-Mierlo om in het algemeen mensen naar de gemeente te blijven trekken en ook het verhogen van het economisch rendement en het werkgelegenheidsaandeel toerisme in de totale werkgelegenheid in de regio.

Overige aspecten

Wet milieubeheer

De aanvraag om een omgevingsvergunning is beoordeeld door de Omgevingsdienst Zuid-Oost-Brabant. Het betreft een milieuneutrale aanvraag voor het uitbreiden van het olifantenverblijf met een groepsverblijf. Volgens de Omgevingsdienst voldoet de aanvraag aan artikel 3.10 derde lid van de Wabo. Derhalve verlenen zij toestemming voor de activiteit milieu onder de voorwaarde dat de betreffende veranderingen worden uitgevoerd conform de aanvraag en binnen de kaders van de geldende omgevingsvergunning. De voorschriften verbonden aan de vergunning van 12 mei 2011 blijven onverminderd van kracht.

Archeologie

Locatie is gelegen in gebied met een hoge archeologische verwachting zonder esdek. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 meter onder maaiveld. Aangezien de uitbreiding slechts circa 338 m² betreft is een archeologisch onderzoek dus niet nodig.



Uitsnede archeologische beleidskaart, d.d. 17 augustus 2012

Categorie 3a en b: Gebied met een hoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m en 0,5 m onder maaiveld bij esdek en bij die gronden die al jarenlang als agrarische gronden in gebruik zijn.

Bodem

Aangezien de uitbreiding bij het olifantenverblijf en binnen een bestaande dierentuin plaats vindt, betreft het hier nagenoeg ongewijzigd gebruik van de locatie en is een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Externe veiligheid

n.v.t.

Geluid

Geluidsgevoelige bestemmingen zijn niet gelegen in de nabijheid van de dierentuin. Geluid vormt dan ook geen belemmering voor het verlenen van medewerking.

Luchtkwaliteit

De zeer beperkte uitbreiding van de bebouwing draagt niet in betekende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Verkeer

Enkel vanwege deze beperkte uitbreiding van de olifantenstal wordt verder geen toename van verkeersbewegingen verwacht. Ook de parkeerdruk zal naar verwachting niet gaan stijgen aangezien de parkeernorm per hectare wordt bepaald en de oppervlakte van de dierentuin hierdoor niet wordt gewijzigd.

Flora en fauna

Dit aspect is niet van belang. Vanwege het intense gebruik van het huidige olifantenverblijf zal waardevolle flora en fauna ter plaatse ontbreken in dit gebied.

Water

Er is sprake van een uitbreiding, waarbij de bebouwde oppervlakte beperkt toeneemt. Gelet op de al aanwezige verharding kan worden gesteld dat het hier om een waterneutrale ontwikkeling gaat. Bij de nieuwbouw wordt gebruik gemaakt van een gescheiden systeem, waarbij het vuile water via een persleiding wordt afgevoerd en het schone hemelwater binnen het plangebied wordt verwerkt.

Cultuurhistorie

n.v.t. (Betreft geen beeldbepalend gebouw)

Conclusie

Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat voldaan is aan alle relevante ruimtelijke aspecten. Deze zijn deels verwerkt in de te verlenen omgevingsvergunning.

Procedure

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 6 november 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Zienswijzen zijn in deze periode niet ingediend.

30 december 2014