



Burgemeester en wethouders van de gemeente Geldrop-Mierlo hebben een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Dierenrijk Europa Exploitatie B.V., de heer G.J.A.C. Vogelaars, Heiderschoor 24, 5731 RG Mierlo, die als volgt is geregistreerd:

Zaaknummer	:	20140144
Ontvangen op	:	3 april 2014
Voor	:	het bouwen van een olifantenstal aan bestaande hal
Plaatselijk bekend	:	Heiderschoor 24 in Mierlo
Kadastraal bekend	:	Mierlo L 251

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning onder voorschriften te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken integraal deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo).
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo).
- het milieuneutraal veranderen van (de werking van) een milieuinrichting (artikel 2.1, lid 1 onder e, juncto 3.10, lid 3 Wabo).

Onderdeel van het besluit vormen:

1. De ruimtelijke onderbouwing welke bij dit besluit is bijgevoegd.
2. Het beoordelingsverslag Milieu welke bij dit besluit is bijgevoegd.

Gevolgte procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor:

- de activiteit 'Bouwen' aan artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- de activiteit 'Planologisch strijdig gebruik', voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- de activiteit 'Milieuneutraal wijzigen', voor het milieuvriendelijk, milieuneutraal wijzigen of beperkt uitbreiden van de werking of het in werking hebben van een inrichting of mijnbouwwerk aan artikel 2.14 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.



Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag is aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op dinsdag 15 april 2014 in de gelegenheid gesteld om voor dinsdag 27 mei 2014 aanvullende gegevens te leveren. De aanvullende gegevens zijn ontvangen op woensdag 21 mei 2014.

Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met het aantal dagen dat nodig is geweest om de aanvraag aan te vullen.

Het oordeel is dat de aanvraag en ook de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Bor/Mor

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat de aanvraag voldoet en daarom wordt de gevraagde omgevingsvergunning verleend.

Overwegingen

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit Bouwen

Het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de bij of krachtens de in artikel 2 van de Woningwet bedoelde algemene maatregel van bestuur gegeven voorschriften (Bouwbesluit).

Het bouwwerk voldoet aan de voorschriften van de gemeentelijke Bouwverordening.

Het bouwwerk ligt volgens de Welstandsnota Geldrop-Mierlo (deel 4), vastgesteld op 4 november 2013, in een welstandsvrij gebied. De repressieve welstandstoets (de excessenregeling) blijft onverkort overeind (artikel 5.5 Welstandsnota).

Activiteit Milieu

De activiteit 'Milieuneutraal wijzigen voor het milieuvriendelijk, milieuneutraal wijzigen of beperkt uitbreiden van de werking of het in werking hebben van een inrichting of mijnbouwwerk'.

Ten aanzien van de overwegingen voor de tweede activiteit wordt verwezen naar bijgevoegd beoordelingsverslag Milieu.

Activiteit Planologisch strijdig gebruik

Het 'gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.12)'.



De aanvraag valt binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied Geldrop-Mierlo.
De gronden zijn gelegen op de bestemming Recreatie.

De goothoogte van de olifantenstal is hoger dan volgens de voorschriften van het bestemmingsplan is toegestaan. Het bouwwerk is dan ook in strijd met artikel 17.2.1 sub b. het bestemmingsplan. Hieraan wordt medewerking verleend omdat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.12 lid 1 onder a.3° Wabo).

Motivering

Het belang van de gewenste uitbreiding van Dierenrijk, namelijk het meer ruimte geven aan de bestaande olifantengroep en aan de olifantenkalfjes die mogelijk nog geboren worden, moge duidelijk zijn en is verder aangegeven in de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing.

De strijdigheid betreft enkel de gothoogten van de gewenste olifantenstal van respectievelijk 6,56 meter en 4,13 meter. Volgens artikel 17.2.1. lid b. van de geldende bestemming 'Recreatie' betreft de maximale gothoogte 4 meter.

Gezien de afmetingen van de olifanten is het niet heel vreemd dat de gewenste gothoogten enigszins afwijken van de standaard gothoogte van 4 meter.

De ontwikkeling van de toeristische sector (waaronder dagrecreatie) is een van de speerpunten van het economisch beleid van de gemeente Geldrop-Mierlo. De kleine uitbreiding binnen dierentuin 'Dierenrijk' sluit naadloos aan bij dit doel van de gemeente Geldrop-Mierlo. Medewerking aan afwijking van het bestemmingsplan kan verleend worden als de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening en een goede ruimtelijke onderbouwing onderdeel uitmaakt van het besluit.

Aangezien aan deze voorwaarden wordt voldaan kan medewerking aan de gevraagde omgevingsvergunning worden verleend op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wabo.

Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning worden de volgende voorschriften aan brandveiligheid verbonden:

- **Binnenoppervlak materiaalgebruik:** Om personen voldoende tijd te kunnen bieden om te vluchten mogen constructieonderdelen in een gebouw niet bijdragen aan een te grote branduitbreiding of rookontwikkeling (bouwbesluit artikel 2.67.1). Uit de aanvraag blijkt niet of de constructieonderdelen in het gebouw voldoen aan de brandklasse volgens tabel 2.66 of rookklasse s2 , beide bepaald volgens de NEN 13501-1.
- **Buitenoppervlak materiaalgebruik:** Om personen voldoende tijd te kunnen bieden om te vluchten mogen constructieonderdelen aan de buitenzijde van een gebouw niet bijdragen aan een te grote branduitbreiding. (Bouwbesluit art. 2.68.1). Uit de aanvraag blijkt niet of de constructieonderdelen aan de buitenzijde van het gebouw voldoen aan de brandklasse volgens tabel 2.66, beide bepaald volgens de NEN 13501-1



- Beloopbaar vlak binnen: Voor de bovenzijde van een voor personen bestemde vloer, trap en hellingbaan binnen het gebouw geldt een rookklasse van s1fl en brandklasse die voldoet aan tabel 2.66 bepaald volgens NEN-EN 13501-1 (bouwbesluit artikel 2.69.1). Uit de aanvraag blijkt niet of de <<vloeren/ en trappen/ hellingbanen>> in het gebouw voldoen aan de brandklasse volgens tabel 2.66, of rookklasse s1fl , beide bepaald volgens de NEN 13501-1.
- Bluswatervoorziening: Omdat er geen toereikende openbare bluswatervoorziening is, moet worden zorg gedragen voor een toereikende niet-openbare bluswatervoorziening (bouwbesluit artikel 6.30.1). Het is onduidelijk hoe de bluswatervoorziening op het terrein van Dierenrijk geregeld is. Nabij het verblijf zal een niet openbare bluswatervoorziening aanwezig moeten zijn. Deze bluswatervoorziening moet een capaciteit hebben van tenminste 60 m³/h. Tevens zal nabij deze bluswatervoorziening een opstelplaats voor een brandweervoertuig aanwezig moeten zijn, dan wel gerealiseerd moeten worden.

Inwerkingtreding

Deze beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn als bedoeld in artikel 6:7 Awb voor het indienen van rechtsmiddelen tegen deze beschikking. Indien binnen deze termijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt deze beschikking niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 6 november 2014 ter inzage gelegd. Eenieder kan binnen zes weken na start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen tegen of adviezen over de ontwerpbeschikking indienen bij de Gemeente Geldrop-Mierlo.

Beroepsclausule

Tegen de beschikking kan binnen zes weken na de datum van ter inzage legging van het besluit rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de administratieve rechter van de Rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch door:

- Degenen die zienswijzen hebben ingebracht tegen de ontwerpbeschikking.
- De adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid advies uit te brengen over de ontwerpbeschikking.
- Belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen de ontwerpbeschikking.

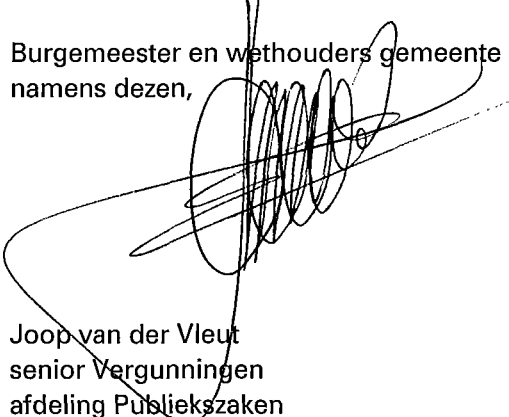


Een beroepschrift moet worden ondertekend en bevat tenminste uw naam en adres, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep zich richt en de gronden van het beroep.

Ook kunt u wegens spoedeisend belang een voorlopige voorziening vragen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant in 's-Hertogenbosch, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Aan het indienen van een dergelijk verzoek zijn kosten verbonden. U kunt het verzoekschrift ook digitaal indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Geldrop, 18 december 2014

Burgemeester en wethouders gemeente Geldrop-Mierlo
namens dezen,



Joop van der Vleut
senior Vergunningen
afdeling Publiekszaken

Bijlagen:

1. Legesoverzicht
2. Documenten behorende bij het besluit en mededelingen
3. Plichten tijdens de uitvoering



Bijlage I

Legesoverzicht

Ingevolge artikel 2.3 van de Tarieventabel behorende bij de Legesverordening worden de totaal verschuldigde leges opgebouwd uit de som van de componenten van de verschillende activiteiten en/of handelingen waaruit het project bestaat.

Vastgestelde bouwkosten exclusief B.T.W.: € 302.617,00

Bouwactiviteit	€	3.300,15	Artikel 2.3.1 Legesverordening
Planologisch strijdig gebruik art.2.12, eerste lid, onder a, onder 3°	€	3.668,75	Artikel 2.3.4.3 Legesverordening
Milieuneutrale wijziging	€	0,00	
Vermindering bij 3 tot 5 activiteiten	€	-139,37	Artikel 2.4.2.1 Legesverordening
Totaal leges	€	6.829,53	

Voor de betaling van de leges kan gebruik worden gemaakt van de acceptgirokaart die naar de vergunninghouder zal worden toegezonden.

Tegen dit besluit tot legesheffing kan bezwaar worden gemaakt bij de Heffingambtenaar van de Gemeente Geldrop-Mierlo, postbus 10101, 5660 GA Geldrop.

Het bezwaarschrift moet ondertekend zijn en tenminste bevatten:

- Naam en adres indiener.
- Datum van het bezwaarschrift.
- Omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht.
- De gronden van het bezwaar.

Ingevolge artikel 6:7 van de Awb bedraagt de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift zes weken. Deze termijn vangt ingevolge artikel 22j, sub a, van de Algemene wet inzake rijksbelastingen (AWR) aan op de dag na die van dagtekening van een aanslagbiljet of van het afschrift van een voor bezwaar vatbare beschikking, tenzij de dag van dagtekening is gelegen vóór de dag van de bekendmaking.



Bijlage 2

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning met stempeldatum ontvangst d.d. 21 mei 2014.
- Tekening blad DIE021 blad 012 d.d. 22-04-2014 met stempeldatum ontvangst d.d. 30 april 2014.
- Tekening DIE021 blad 011 d.d. 22-04-2014 met stempeldatum ontvangst d.d. 30 april 2014.
- Tekening DIE021 blad 010 d.d. 22-04-2014 met stempeldatum ontvangst d.d. 30 april 2014.
- Tekening DIE021 blad 009 d.d. 22-04-2014 met stempeldatum ontvangst d.d. 30 april 2014.
- Tekening DIE0807 blad 001 d.d. gew. 04-04-2014 met stempeldatum ontvangst d.d. 30 april 2014.
- Tekening DIE021 blad 008 d.d. 22-04-2014 met stempeldatum ontvangst d.d. 30 april 2014.
- Tekening DIE011 blad 002 d.d. gew. 11-06-2014 met stempeldatum ontvangst d.d. 30 april 2014.
- Tekening DIE021 blad 013 d.d. 22-04-2014 met stempeldatum ontvangst d.d. 30 april 2014.
- Tekening blad W-101w d.d. 02-06-2014 met stempeldatum ontvangst d.d. 9 oktober 2014.
- Tekening blad W-601 d.d. 02-06-2014 met stempeldatum ontvangst d.d. 9 oktober 2014.
- Set foto's met stempeldatum ontvangst d.d. 29 april 2014.
- Statische berekening d.d. 10-03-2008 met stempeldatum ontvangst d.d. 3 april 2014.
- Sonderingsrapport d.d. 25-03-2008 met stempeldatum ontvangst d.d. 3 april 2014.
- Statische berekening d.d. 11-06-2014 met stempeldatum ontvangst d.d. 9 oktober 2014.



Algemene voorwaarden bij verlening van een omgevingsvergunning

Hieronder worden een aantal algemene voorwaarden opgesomd waarbij u rekening dient te houden nu een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is ontvangen.

- De aanvang en beëindiging van de werkzaamheden dienen twee dagen van tevoren, respectievelijk uiterlijk op de dag zelf, aan de afdeling Ondersteuning, cluster Handhaving gemeld te worden.
- Er moet worden gebouwd conform de voorschriften van het Bouwbesluit.
- Er mogen alleen materialen worden toegepast die zijn opgenomen in de "Lijst van kwaliteitsverklaringen" (laatste uitgave), uitgegeven door de Stichting Bouwkwiteit of materialen van gelijkwaardige kwaliteit.
- De materialen en kleuren van het bouwwerk moeten worden afgestemd op die van de bestaande bouw.
- Het bouwwerk moet altijd blijven voldoen aan de redelijke eisen van welstand.
- Tijdens en bij voltooiing van de bouw gelden met name de artikelen genoemd in hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit voor de aannemer.

Wijzigingen in het bouwplan

Als het bouwplan zich in enig opzicht wijzigt, is een nieuwe omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig. Deze vergunning geldt immers precies voor het bouwplan dat er nu ligt. Indien een wijziging moet worden aangebracht, raden wij de vergunninghouder aan tijdig contact op te nemen met de casemanager van de afdeling Publiekszaken, cluster Vergunningen. Het is niet toegestaan om in afwijking van de verleende vergunning te bouwen.



Overdraagbaarheid vergunning

Deze omgevingsvergunning geldt voor eenieder die het project uitvoert waarop zij betrekking heeft. De omgevingsvergunning heeft een zaakgebonden karakter. Indien de omgevingsvergunning moet gaan gelden voor een ander dan de aanvrager of de vergunninghouder moet dit ten minste één maand voordien aan de casemanager van de afdeling Publiekszaken, cluster Vergunningen worden gemeld. De eisen waaraan een dergelijk verzoek moet voldoen staan in artikel 4.8 van het Besluit omgevingsrecht.

Belangrijke mededelingen bij de activiteit Bouwen

Met de vergunde bouwwerkzaamheden moet – op basis van artikel 2.33 lid 2 aanhef en onder a Wabo – binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de vergunning worden gestart. Na ommekeer van deze termijn heeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid de verleende vergunning in te trekken. Deze intrekkingbevoegdheid is nader ingevuld in onze “Beleidsregel intrekken omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk wegens tijdsverloop 2010”.

Hiermee is door de gemeente Geldrop-Mierlo toestemming gegeven om de gewenste bouwwerkzaamheden uit te voeren. De vergunninghouder moet er bedacht op zijn dat er in het rechtsverkeer tussen burgers onderling (het privaatrecht) beperkingen of belemmeringen kunnen bestaan die het beletten om ook daadwerkelijk van deze vergunning gebruik te maken (zoals bijvoorbeeld een inbreuk op het eigendomsrecht).

Bij verbouw waarbij een bestaand gedeelte gesloopt gaat worden kan het zijn dat asbest wordt geconstateerd door de uitvoerende partij, óf de eigenaar of gebruiker weet zelf dat in het pand asbest aanwezig is. Bij de beoordeling van deze omgevingsvergunning is niet getoetst op de aanwezigheid van asbest. Wél is de eigenaar zelf verantwoordelijk voor een juiste verwijdering van asbest.

Controleer op www.omgevingsloket.nl of een sloopmelding of -vergunning noodzakelijk is.



Bijlage 3

Bijlage bij een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen'

PLICHTEN TIJDENS EN BIJ VOLTOOIING VAN DE BOUW EN BIJ INGEBRUIKNAME VAN EEN BOUWWERK

De uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

- a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen
- b. letsel van personen die het bouw- of sloofterrein onbevoegd betreden, en
- c. beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden mogen op werkdagen en op zaterdag tussen 7:00 uur en 19:00 uur worden uitgevoerd. Bij het uitvoeren van die werkzaamheden mogen de in tabel 8.3 aangegeven dagwaarden en de bij die dagwaarden aangegeven maximale blootstellingsduur niet worden overschreden.

Tabel 8.3

dagwaarde	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 dB(A)	> 80 dB(A)
maximale blootstellingsduur	onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel e, van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen" 2006.

Tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloofterrein te voorkomen.



Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden leidt niet tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen.

Bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en sloopafval deugdelijk wordt gescheiden.

De volledige voorschriften staan in hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit.

Bijlage bij omgevingsvergunning (registratienummer 20140144)
Veranderen van de werking van een inrichting (milieuneutraal wijzigen)

Vergunnings situatie

Op grond van artikel 1.1, lid 1, van de Wet milieubeheer en categorie 8.3 onder b uit bijlage I, onderdeel C van het Bor betreft het hier een vergunningsplichtige inrichting in de zin van de Wet milieubeheer.

Op 12 mei 2011 is aan Dierenrijk een (revisie) omgevingsvergunning voor de activiteit milieu verleend.

Dierenrijk heeft aangegeven voornemens te zijn om het olifantenverblijf uit te breiden met een groepsverblijf. Het aantal olifanten blijft overeenkomstig de vigerende vergunning.

Beoordeling

Om deze aanvraag te kunnen afhandelen via de reguliere voorbereidingsprocedure, dient er sprake te zijn van een milieuneutrale wijziging. De voorwaarden voor een milieuneutrale wijziging worden genoemd in artikel 3.10, lid 3 van de Wabo. Deze zijn:

- a. Er mag geen andere inrichting ontstaan dan waarvoor eerder een omgevingsvergunning is verleend.
- b. Er is geen verplichting tot het maken van een milieueffectrapport.
- c. Er zijn geen grotere of andere nadelige gevolgen voor het milieu dan volgens de geldende vergunning is toegestaan.

Ad a

Duidelijk is dat de gevraagde uitbreiding niet leidt tot het ontstaan van een andere inrichting dan waarvoor eerder een omgevingsvergunning is verleend.

Ad b

De activiteit waarvoor vergunning wordt aangevraagd heeft geen betrekking op een activiteit genoemd in onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Een verdere toetsing in kader van het Besluit milieueffectrapportage is derhalve niet noodzakelijk.

Ad c

De uitbreiding betreft een dierenverblijf zoals er al meerdere vergund zijn voor deze inrichting. Het verblijf is gericht op groepshuisvesting in plaats van individuele huisvesting. De noodzakelijke voorzieningen voor bijvoorbeeld bodembescherming, blijven daarbij onveranderd. Tevens is in de aanvraag vermeld dat het aantal dieren (olifanten) ongewijzigd blijft. Hierdoor zal er tevens geen toename of wijziging ontstaan in de soort afvalstoffen, geluid-, geur- en stofemissie en bodemverontreiniging.

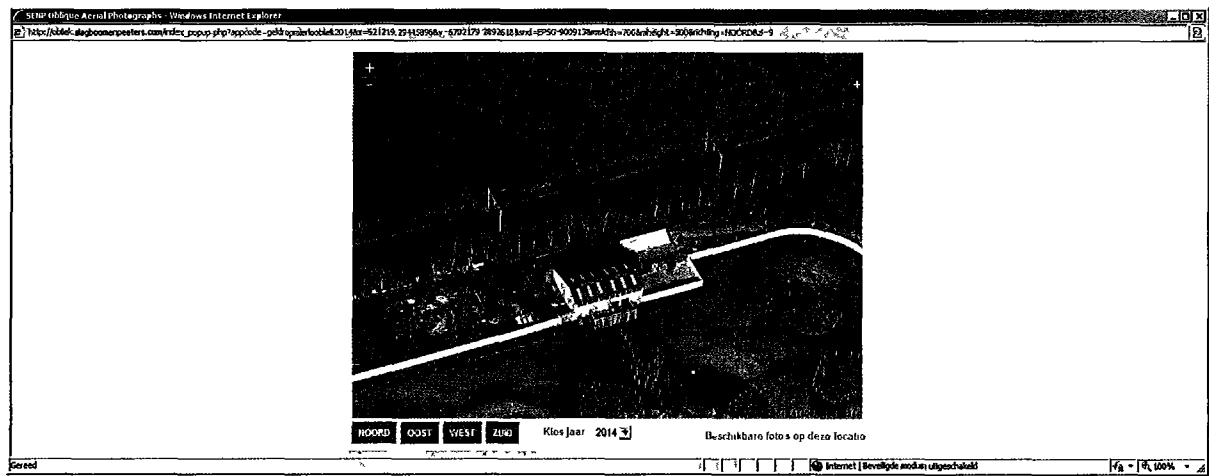
Toestemming

De aanvraag voor de voorgenomen verandering voldoet aan artikel 3.10 derde lid van de Wabo. Wij verlenen daarom 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.

Voorschriften

De voorschriften verbonden aan de vergunning van 12 mei 2011 blijven onverminderd van kracht. Deze voorschriften zijn voldoende om eventuele nadelige gevolgen voor het milieu zoveel mogelijk te voorkomen dan wel te beperken. Er is daarom geen aanleiding om in het kader van deze aanvraag nadere voorschriften aan de vergunning te verbinden voor de activiteit milieu.

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 diertuin 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 diertuin (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.

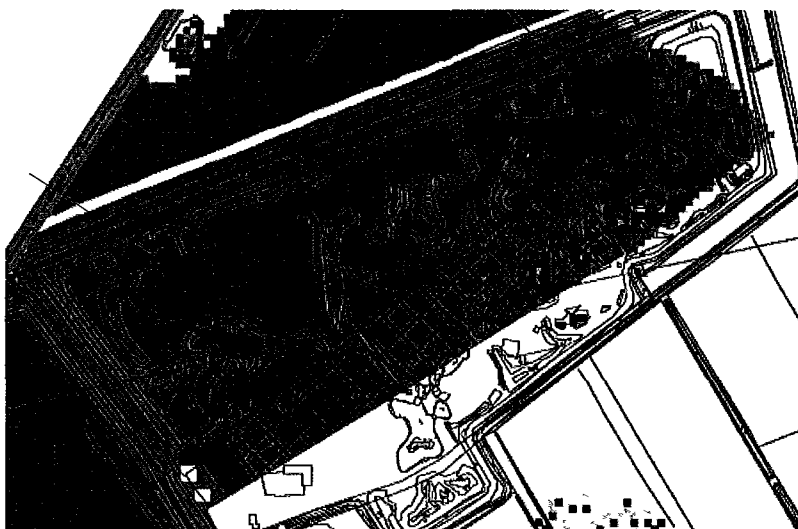
Overige aspecten

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 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Zienswijzen zijn in deze periode wel/niet ingediend.

00 juli 2014