

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Inleiding

Dierenrijk Exploitatie BV, gevestigd aan de Graafsebaan 133 te Rosmalen heeft een bouwaanvraag ingediend voor de bouw van een grote volière met een oppervlakte van 6500m² en een hoogte van 11 meter op het terrein van Dierenrijk Gulbergen, Heiderschoor 24 te Mierlo. De volière zal –naar zeggen van de eigenaar de grootste volière van Europa worden. In de volière zullen grote vogels zoals zeearenden, gieren, kaalkopibissen, pelikanen ed. worden gehuisvest.

Bestemmingsplan

De bouw van de volière is in strijd met het bestemmingsplan 'Landgoed Gulbergen'. Artikel 11.3.3. van het bestemmingsplan bepaalt dat als bouwwerken zijn toegestaan:

- a. Dierenkooien en nachtverblijven voor dieren met een maximale totale bebouwde oppervlakte van 1200m² en een maximale bebouwingshoogte van 10 meter.
- b. andere bouwwerken, waaronder begrepen tribunes, met dien verstande dat de hoogte van deze andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 6 meter.

Daarnaast is het plan ook in strijd met het (Ontwerp)bestemmingsplan "Buitengebied". Op het Dierenrijk is de bestemming van artikel 17 'recreatie' van toepassing. Artikel 17.2.1 bepaalt onder a vervolgens dat de oppervlakte van gebouwen niet meer mag bedragen dan aangegeven in de tabel Recreatie. In de tabel "Recreatie" ten slotte wordt voor Heiderschoor 24 aangegeven dat de toegestane oppervlakte 6000m², waarvan 4000m² aan gebouwen en 2000m² aan bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Projectbesluit

Met het projectbesluit is beoogd om de bouw van deze volière op zo kort mogelijke termijn mogelijk te maken; vervolgens zal het projectbesluit in een bestemmingsplan worden meegenomen. Het was niet meer mogelijk om deze ontwikkeling mee te nemen in het (ontwerp)bestemmingsplan "Buitengebied".

Bouwplan

Dit bouwplan is op 28 januari 2010 akkoord bevonden met redelijke eisen van welstand.

Stedenbouw

Gebiedsprofiel

Het gebied bestaat uit kooien en landschappen met dieren. Een hoogspanningsleiding loopt over het gedeelte waar dit bouwplan is geprojecteerd.

Projectprofiel

De volière kan worden gezien als een bouwwerk geen gebouw zijnde en zal, gelet op de keuze voor grote vogels een grofmazig karakter krijgen, zodat de volière deels zal wegvallen in het landschap. De volière neemt het zicht op de hoogspanningsleiding weg, die er over heen loopt.

Planologische aspecten

Bezoekersaantallen

Vanuit de milieuregelgeving zijn eigenlijk alleen de bezoekers die met een motorvoertuig het park bezoeken van belang. In het akoestisch rapport dat destijds bij de aanvraag is gevoegd zijn hiervoor aannamen gedaan. Er is een inschatting gemaakt van personenauto's, autobussen en bromfietsen. De bromfietsen zijn omgerekend naar personenauto's.

Er is uitgegaan van maximaal 472 personenauto's (verdeeld over de dag en de avond)

Het aantal bromfietsen is zeer beperkt.

Dit aantal (van 472) is in 2009 in totaal 6 keer overschreden. Gedurende 3 dagen is de overschrijding minimaal (enkele tientallen) en gedurende 3 dagen is er een forse overschrijding (tussen 100-300 voertuigen). Gelet op de prognose voor 2010 (-13%) zal dit eerder afnemen dan toenemen.

Geluid

De verwachte toename zal binnen de uitgangspunten van het akoestisch rapport blijven.

Milieu

Voor de bouw van de volière kan volstaan worden met een melding op grond van artikel 8.19 Wm. Tegelijk met de melding moet een vergunningprocedure worden opgestart voor de totale inrichting.

Infrastructuur en Leidingen

Door het gebied lopen diverse ondergrondse en bovengrondse leidingen en kabels, namelijk;

- de hoogspanningsleiding van beheerder Tennet;
- straatpad van beheerder KPN Telecom.

Financiële uitvoerbaarheid

Aanvraagster zal de volière op eigen gronden realiseren. Het verhaal van kosten is anderszins verzekerd.

Verkeer

De voorziene toename van 3.333 bezoekers als gevolg van de nieuwe voliere geeft op een topdag van ca 600 parkeerbewegingen naar verwachting een beperkte toename van ca 20 parkeerbewegingen naar 620 parkeerbewegingen. Geconcludeerd mag worden dat er derhalve sprake is van een marginale vermeerdering van het aantal parkeerbewegingen welke ook op topdagen veelal kunnen worden opgevangen binnen de huidige parkeercapaciteit.

Het dierenpark moet te alle tijde in de eigen parkeerbehoefte op eigen terrein dient te voorzien.

Recreatie en toerisme

Gezien de populatie en de grootte van de volière verwacht men dat de nieuwe attractie zal zorgen voor een extra toeloop aan bezoekers, zodat de dierentuin een trekpleister blijft in de regio. Het stimuleren van recreatie en toerisme is één van de speerpunten van de gemeenteraad in de strategische visie. Deze ontwikkeling past binnen de visie. Door nieuwe attracties zijn nodig om publiek te (blijven) trekken.

Water

De ontheffing heeft betrekking op debouw van een voliere van 6500 m². Deze voliere houdt geen toevoeging in van verharding of dakbedekking. Binnen het geldende beleid wordt uitgegaan van de cursief weergegeven uitgangspunten.

1. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het vuile (afval)water wordt afgevoerd naar de gemeentelijke riolering. Het schone hemelwater wordt binnen het plangebied verwerkt.

2. Doorlopen van de afwegingsstappen; 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer'

Het hemelwater zal direct worden geïnfiltreerd binnen het plangebied; er vindt immers geen afwatering plaats.

3. Hydrologisch neutraal bouwen

4. Water als kans

5. Meervoudig ruimtegebruik

Wegens de aard van het bouwwerk aan het uitgangspunt onder 3; en komen we niet toe aan de uitgangspunten zoals genoemd onder 4 en 5.

6. Materiaalgebruik

Bij het indienen van de bouwaanvraag zal getoetst worden dat er geen gebruik wordt gemaakt van uitlopende of uitspoelbare bouwmaterialen.

Straalpad

Een bouwswel met deze hoogte heeft geen invloed op het straalpad dat over de locatie loopt. LC straalverbindingen heeft laten weten geen bezwaar tegen goedkeuring van het plan te hebben.

Hoogspanningsleiding

Beheerder Tennet heeft laten weten geen bezwaar te hebben tegen goedkeuring van het plan.

Welstand

Het bouwplan is in overeenstemming met redelijke eisen van welstand, gelet op het oordeel van de welstandscommissie d.d. 28 januari 2010.

Kennisgeving voorbereiding

Op 2 februari 2010 is de kennisgeving van de voorbereiding gepubliceerd in de Trompetter.

Tervisielegging ontwerpprojectbesluit

Het ontwerpprojectbesluit heeft vanaf 10 maart 2010 voor een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze wettelijke termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.

Wettelijk vooroverleg

De provincie heeft laten weten dat er geen provinciaal belang is bij deze ontwikkeling.

Het waterschap stemt in met de waterparagraaf.

Conclusie

Wij verlenen onze medewerking om de gevraagde bouw van de volière in afwijking van het bestemmingsplan toe te laten.

Deze ontwikkeling past binnen de strategische visie, die de gemeente heeft vastgesteld. Het stimuleren van recreatie en toerisme is één van de speerpunten binnen die visie. De uitbreiding zal leiden tot extra toeloop aan bezoekers, zodat de dierentuin een trekpleister in de regio blijft.

De volière valt deels weg in het landschap door de grofmazigheid en neemt het zicht op de hoogspanningsleiding weg, die er over heen loopt.

Er zijn op het gebied van milieu en water geen belemmeringen