

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
BEKELAAR 20
GEMEENTE GELDROP-MIERLO



Crijns Rentmeesters bv

M.W.A. van den Heuvel

December 2014

INHOUD

1.	INLEIDING.....	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Projectlocatie	4
1.2.1	Ligging van de projectlocatie	4
1.2.2	Begrenzing van de projectlocatie.....	6
1.3	Doel.....	6
1.4	Vigerend bestemmingsplan	6
2.	PLANBESCHRIJVING	8
2.1	Omgeving projectlocatie	8
2.2	Projectlocatie	9
2.2.1	Tuinbouwbedrijf	9
2.2.2	Bebouwing	9
2.2.3	Extensief recreatief medegebruik	10
2.3	Beoogde ontwikkeling.....	11
2.3.1	Inleiding	11
2.3.2	Horeca	12
2.3.3	Extensief recreatief medegebruik	12
2.3.4	Verkeer en parkeren	13
2.3.5	Bedrijfsprofiel.....	15
2.3.6	Conclusie	16
3.	BELEIDSKADER.....	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	17
3.2	Provinciaal beleid.....	17
3.2.1	De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers.....	17
3.2.2	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.....	18
3.2.3	Verordening ruimte 2014	19
3.3	Gemeentelijk beleid	22
3.3.1	Algemeen	22
3.3.2	Bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo'	22
3.3.3	Economische visie 2013	24
3.3.4	Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties.....	24
4.	MILIEUASPECTEN	27
4.1	Water	27
4.1.1	Neutraal hydrologisch ontwikkelen	27
4.1.2	Keur	27
4.2	Natuur	27
4.2.1	Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijn	27
4.2.2	Flora en fauna.....	28

4.3	Bedrijven en milieuzonering	29
4.4	Geur	29
4.4.1	Inleiding	29
4.4.2	Voorgrondbelasting.....	32
4.4.3	Achtergrondbelasting.....	34
4.5	Geluid	34
4.6	Luchtkwaliteit	35
4.7	Bodem- en grondwaterkwaliteit	35
4.8	Externe veiligheid	36
4.8.1	Inleiding	36
4.8.2	Bedrijven.....	36
4.8.3	Transport	36
4.8.4	Hoogspanningslijnen en buisleidingen.....	37
4.9	Archeologie	37
4.9.1	Verdrag van Valletta	37
4.9.2	Wet op de archeologische monumentenzorg	37
4.10	Cultuurhistorie.....	38
5.	UITVOERBAARHEID	41
5.1	Procedure	41
5.2	Economische uitvoerbaarheid	41
	VERBEELDING BIJ OMGEVINGSVERGUNNING.....	42

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing is opgesteld voor D'n Asperge Hof Huijbers, gevestigd aan Bekelaar 20 te Mierlo, gemeente Geldrop-Mierlo. D'n Asperge Hof betreft een teeltbedrijf welke is gespecialiseerd in het telen van asperges, aardbeien en kersen. Het bedrijf is hiermee een grondgebonden bedrijf en behoort tot de top in haar segment. In de in 2009 aangelegde kersenboomgaard wordt onder andere het oude, alom bekende ras van Mierlo geteeld; de Mierlose Zwarte. Deze boomgaard kent de naam D'n Kersengaerd Huijbers. Naast het telen van asperges, aardbeien en kersen worden deze producten eveneens verkocht in de seizoenswinkel ter plaatse. Te midden van de kersengaerd is eveneens een ruim opgezette picknickweide gelegen. Om mee te gaan in de behoeften van de consument waarbij 'beleving' een belangrijk aspect is, heeft het bedrijf in 2013 een schitterend in stijl opgerichte seizoenswinkel met daarboven een terras en ontvangstruimte gerealiseerd. Deze ondergeschikte horeca en extensief recreatief medegebruik ter plaatse van de locatie Bekelaar 20 te Mierlo, hierna projectlocatie genoemd, is binnen de vigerende bestemmingsplanregels niet mogelijk.

De ondergeschikte horeca ter plaatse van de projectlocatie wordt in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) aangemerkt als activiteit in strijd met het bestemmingsplan. Onder de Wabo kunnen activiteiten in strijd met het bestemmingsplan worden toegestaan indien hiervoor een omgevingsvergunning wordt verleend (artikel 2.12 eerste lid sub a onder 3° Wabo). Beoogd wordt om middels een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan voor het toestaan van ondergeschikte horeca en extensief recreatief medegebruik bij het tuinbouwbedrijf aan Bekelaar 20 te Mierlo. Voor deze ontwikkeling is conform artikel 3.10 Wabo de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft per brief d.d. 9 juli 2014 te kennen gegeven onder voorwaarden positief tegenover de genoemde omgevingsvergunning te staan. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing dient als motivering bij de te volgen procedure voor verkrijging van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid sub a onder 3° Wabo.

1.2 Projectlocatie

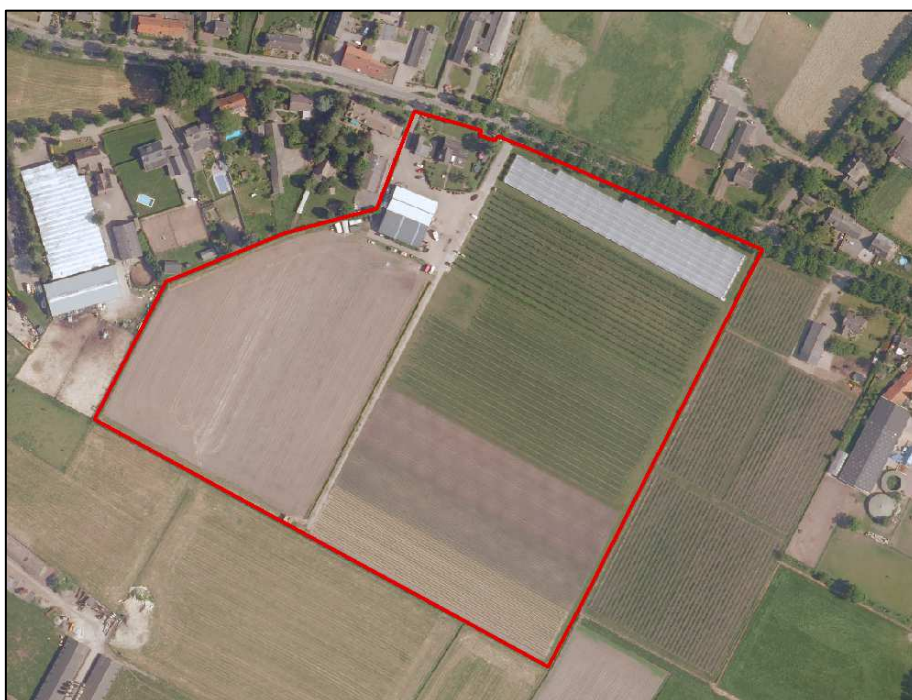
1.2.1 Ligging van de projectlocatie

De projectlocatie is gelegen aan Bekelaar 20 te Mierlo, gemeente Geldrop-Mierlo. De projectlocatie is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie ten oosten van de kern van Mierlo, grenzend aan de bebouwde kom. In navolgende figuur is de ligging van de projectlocatie weergegeven.



Figuur 1: Luchtfoto met ligging locatie Bekelaar 20 Mierlo

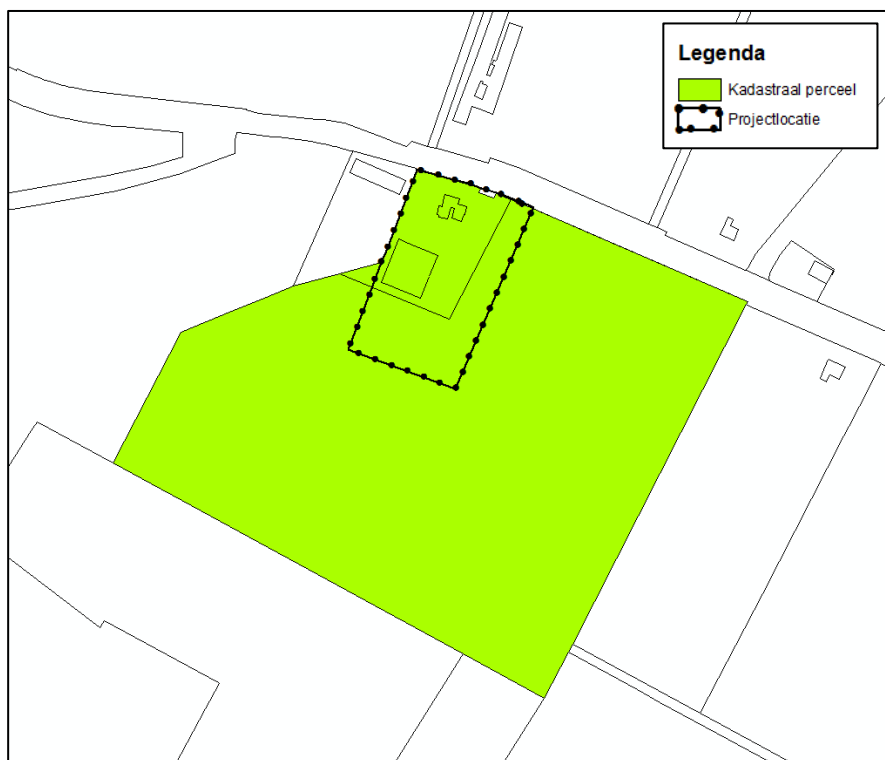
De projectlocatie betreft het bouwvlak ter plaatse van Bekelaar 20 te Mierlo. De bijbehorende gronden, eveneens in bezit van initiatiefnemer, maken geen onderdeel uit van de omgevingsvergunning. In navolgende figuur zijn de bijbehorende gronden bij Bekelaar 20 weergegeven welke in gebruik zijn voor het tuinbouwbedrijf ter plaatse.



Figuur 2: Landbouwgronden grenzend aan het bouwvlak aan Bekelaar 20 te Mierlo

1.2.2 Begrenzing van de projectlocatie

Het tuinbouwbedrijf van initiatiefnemer is gelegen op meerdere kadastrale percelen. Aan Bekelaar 20 te Mierlo is initiatiefnemer in bezit van twee kadastrale percelen, te weten gemeente Mierlo, sectie K, nummer 793 en 794. Deze percelen hebben samen een oppervlakte van 7 hectare, 81 are en 80 centiare. Navolgende figuur betreft een kadastraal overzicht van de locatie Bekelaar 20 te Mierlo, waarbij de projectlocatie is omkaderd. De projectlocatie betreft het agrarisch bouwvlak ten behoeve van het agrarisch bedrijf.



Figuur 3: Kadastraal overzicht Bekelaar 20 Mierlo

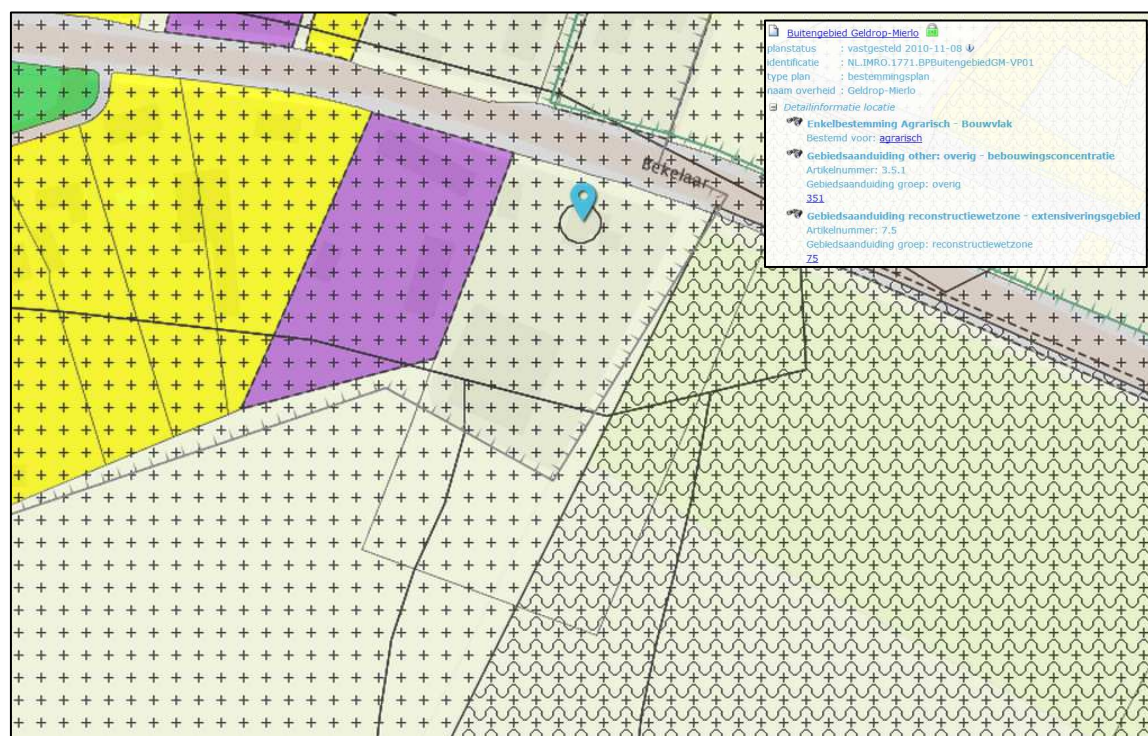
1.3 Doel

De omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Dit rapport betreft deze ruimtelijke onderbouwing behorende bij de omgevingsvergunning. In dit document wordt nader toegelicht dat er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat de ontwikkeling passend is op de projectlocatie.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de projectlocatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo' van de gemeente Geldrop-Mierlo het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeente Geldrop-Mierlo vastgesteld op 8 november 2010. De projectlocatie is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch – Bouwvlak' ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf. De aangrenzende gronden zijn eveneens in gebruik ten behoeve van het grondgebonden agrarisch bedrijf en kennen thans de bestemming 'Agrarisch'. Navolgende figuur

betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan, ter plaatse van de projectlocatie en de omgeving hiervan.



Figuur 4: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Omgeving projectlocatie

De projectlocatie is gelegen aan Bekelaar 20 te Mierlo, gemeente Geldrop-Mierlo. De naam Mierlo stamt uit de vroege middeleeuwen. Mierlo ontwikkelde zich de laatste tientallen jaren tot een woonforensengemeente. Belangrijkste aanleiding daarvoor is de ligging van Mierlo tegen het stedelijk gebied van Eindhoven en Helmond. Het agrarische karakter dat Mierlo vroeger had, komt alleen in het buitengebied nog tot uitdrukking. Er is nog een aantal intensieve veehouderijen in Mierlo. De oude akkercomplexen rondom Mierlo hebben de afgelopen anderhalve eeuw wijzigingen van de (ruil)verkavelingsstructuur ondergaan, maar ze hebben hun agrarische functie grotendeels behouden.

De Bekelaar vormt de doorgaande weg van Mierlo naar Lierop. De projectlocatie is gelegen dicht tegen de bebouwde kom van Mierlo. In de omgeving van de projectlocatie is de agrarische functie nog zichtbaar in de vorm van akkerbouw en een aantal veehouderijen. Daarbij is in de directe nabijheid eveneens een aantal niet-agrarische bedrijven gevestigd, zoals een pianohandel en een hoveniersbedrijf. Aan de Bekelaar is eveneens een aantal burgerwoningen gelegen. In navolgende figuur is een impressie weergegeven van de omgeving van de projectlocatie, waarbij de functiemenging in de omgeving inzichtelijk is gemaakt.



Figuur 5: Impressie omgeving projectlocatie

2.2 Projectlocatie

2.2.1 Tuinbouwbedrijf

De projectlocatie aan Bekelaar 20 te Mierlo kent in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo' de bestemming 'Agrarisch – Bouwvlak' ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Initiatiefnemer exploiteert ter plaatse een tuinbouwbedrijf. De aangrenzende gronden kennen een agrarische bestemming en zijn in gebruik voor het tuinbouwbedrijf van initiatiefnemer. Ter plaatse worden aardbeien, kersen en zachtfruit geteeld. De aspergevelden bevinden zich veelal in de gemeente Someren. Navolgend is een aantal foto's weergegeven van het tuinbouwbedrijf ter plaatse van de projectlocatie in de huidige situatie.



Figuur 6: Tuinbouw ter plaatse van projectlocatie

2.2.2 Bebouwing

Binnen het bouwvlak aan Bekelaar 20 te Mierlo zijn een bedrijfswoning met bijgebouwen, drie loodsen ten behoeve van het agrarisch bedrijf en een winkel ten behoeve van voornamelijk productiegebonden detailhandel aanwezig. In de loods vindt het bewerken van eigen producten plaats, zoals het sorteren en verpakken van de kersen en aardbeien en het schillen van de asperges. De winkel heeft een oppervlakte van circa 95 m². Vanuit de winkel is een open verbinding ontworpen naar de bedrijfshal waarbij vanuit de winkel de schilmachines voor de asperges en de sorteerlijn van deze asperges en het zachtfruit zichtbaar zijn.

Boven de winkel heeft initiatiefnemer een terras met ontvangs- c.q. presentatieruimte gerealiseerd waar eigen producten worden geserveerd, evenals andere kleine gerechten. Dit gebruik past niet binnen de vigerende bestemmingsplanregels en worden derhalve middels onderhavige omgevingsvergunning gelegaliseerd. Dit gebruik dient dan ook als nieuwe situatie te worden beschouwd. In navolgende figuur is een aantal foto's weergegeven van het agrarisch bedrijf waarbij de bebouwing met toekomstige horecagedeelte inzichtelijk is gemaakt.



Figuur 7: Bedrijfsbebouwing met horecagedeelte, seizoenswinkel en extensief recreatief medegebruik

2.2.3 Extensief recreatief medegebruik

Bij het agrarisch bedrijf is reeds sinds lange tijd een winkel gevestigd, waar tijdens het seizoen eigen geteelde producten als asperges, aardbeien, kersen en bijbehorende (voornamelijk

streekeigen) producten worden verkocht. In de loop der jaren is bij klanten de vraag ontstaan om ter plekke de gekochte producten te mogen nuttigen. Deze mogelijkheid wordt geboden in de vorm van een ruim opgezette picknickweide behorende bij het agrarisch bedrijf. Te midden van de kersenboomgaard, binnen het agrarisch bouwvlak, is een grasveld gelegen waar vijf picknickbanken ruim zijn opgezet. Om een extra bijdrage te leveren in de belevingssfeer van de omgeving te midden van de velden, wordt de mogelijkheid geboden om ter plaatse een in de seizoenswinkel gevulde picknickmand te nuttigen.

De huidige oppervlakte van de picknickweide is circa 600 m². Het college van burgemeester en wethouders heeft per brief aangegeven bereid te zijn een grotere picknickweide toe te staan tot een maximale oppervlakte van 1.000 m².

De picknickweide vormt een goede manier om te voorkomen dat klanten op straat de producten zullen nuttigen. Ter plaatse wordt geen service geboden door medewerkers van het agrarisch bedrijf. Klanten kunnen simpelweg gebruik maken van de aanwezige ruimte ter plaatse. De picknickweide kan daarmee gezien worden als extensief recreatief medegebruik. In navolgende figuur is een tweetal foto's weergegeven van de picknickweide.



Figuur 8: Picknickweide

2.3 Beoogde ontwikkeling

2.3.1 Inleiding

In de loop der jaren is de productiegebonden detailhandel in combinatie met de ondergeschikte horeca dermate gegroeid dat dit niet meer past binnen de vigerende bestemmingsplanregels. Derhalve is initiatiefnemer voornemens de activiteiten in de vorm van horeca ter plaatse van het terras en de ontvangstruimte en het extensief recreatief medegebruik in de vorm van de picknickweide juridisch te verankeren. De productiegebonden detailhandel past reeds nog binnen de bestemmingsplanregels. Middels een omgevingsvergunning zal worden afgeweken van de vigerende bestemmingsplanregels (artikel 2.12 eerste lid sub a onder 3° Wabo). Als gevolg van de beoogde ontwikkeling van de projectlocatie aan Bekelaar 20 te Mierlo zal feitelijk niets wijzigen. Binnen de vigerende bestemmingsplanregels wordt namelijk naast het tuinbouwbedrijf onder andere productiegebonden detailhandel reeds toegestaan met een oppervlakte van

maximaal 100 m². In navolgende subparagrafen wordt de beoogde horecavoorziening en extensief recreatief medegebruik, in afwijking van de vigerende bestemmingsplanregels, nader toegelicht.

2.3.2 Horeca

Boven de seizoenswinkel heeft initiatiefnemer na de verkregen omgevingsvergunning reeds een terras met ontvangstruimte gevestigd. De ontvangstruimte heeft een oppervlakte van 115 m² en het terras is 170 m² groot. Het terras biedt uitzicht over de kersenboomgaard en de aardbeinvelden. Ter plaatse worden eigen producten geserveerd in de vorm van asperge-, aardbei- en kersengerechten. Dit kan worden omschreven als bedrijfsgelateerde horeca. Daarnaast is initiatiefnemer voornemens enkele bijbehorende kleine streekeigen gerechten te serveren welke gerelateerd zijn aan het vakgebied. Voorbeelden hiervan zijn tomatensoep als voorgerecht bij het aspergeworstenbroodje of een salade met asperges en geitenkaas. Tevens wordt in het seizoen ambachtelijk aardbei- en asperge-ijs geserveerd, welke worden geproduceerd door een plaatselijke ijsbereider. Deze streekeigen producten, niet zijnde van eigen bedrijf, zullen slechts op kleine schaal worden aangeboden, waardoor dit altijd als ondergeschikt zal zijn.

Door de gemeente Geldrop-Mierlo wordt het ongewenst geacht dat ter plaatse alcohol wordt geserveerd. Dit is niet passend bij een agrarisch bedrijf en ook niet bij ondergeschikte horeca. De gemeente acht de kans groot dat er, in het verlengde van het schenken van alcohol, alsnog feesten en partijen worden georganiseerd of desnoods spontaan ontstaan. De gemeente acht dit ongewenst ter plaatse van het agrarisch bedrijf.

Initiatiefnemer is dan ook niet voornemens ter plaatse feesten te organiseren. Alcoholhoudende drank wordt ter plaatse niet toegestaan. Gezien het feit dat de horeca nu slechts in de ochtenden en middagen geopend is en de doelgroep voornamelijk bestaat uit de oudere generatie, maar vooral doordat ter plaatse geen alcohol wordt geschonken, kan worden gesteld dat geen sprake zal zijn van feesten en partijen.

De horecaruimte zal buiten het seizoen gebruikt worden voor bedrijfsgelateerde bijeenkomsten als bedrijfsbezoeken en vergaderingen van de eigen vakbranche. Initiatiefnemer is eveneens voornemens om de ruimte incidenteel in te zetten voor evenementen zoals het plaatselijke Kersenooftfeest. Hiertoe zal initiatiefnemer te zijner tijd een aparte evenementenvergunning aanvragen bij de gemeente Geldrop-Mierlo.

2.3.3 Extensief recreatief medegebruik

De picknickweide is gelegen te midden van de kersengard en heeft een vijftal picknickbanken. De picknickweide is dermate ruim opgezet dat niet kan worden gesproken van intensief gebruik. Daarbij wordt ter plaatse geen service geboden en zijn de picknickbanken slechts bedoeld voor klanten van de seizoenswinkel die direct gekochte producten willen nuttigen, of gewoon willen genieten van de zon en/of omgeving.

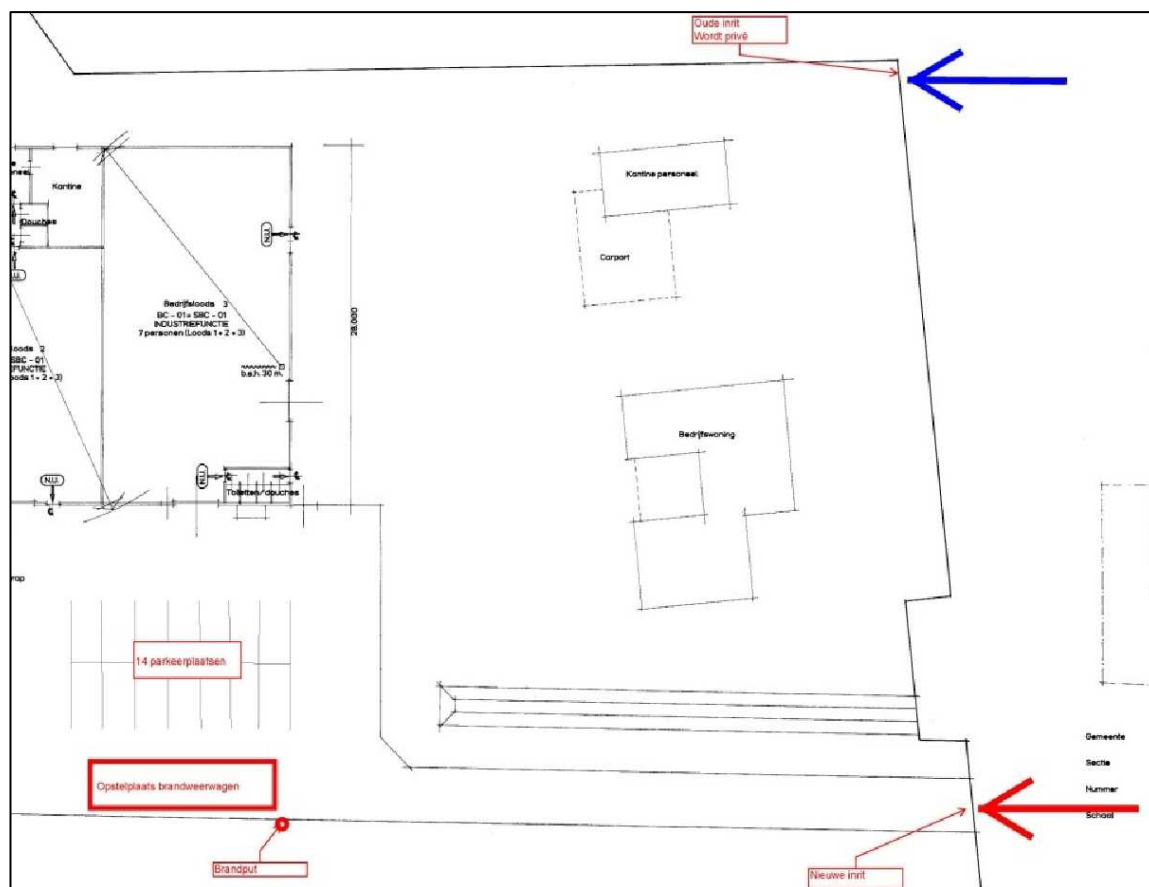
In tegenstelling tot de regels die gelden voor buiten een agrarisch bouwvlak, wordt binnen een bouwvlak niet rechtsreeks extensief recreatief medegebruik toegestaan. Echter, gezien de

overige rechtstreeks toegestane recreatieve doeleinden binnen een agrarisch bouwvlak, kan het extensief recreatief medegebruik in de vorm van de picknickweide ter plaatse eveneens als passend worden beschouwd.

Op termijn kan de picknickweide worden uitgebreid tot maximaal 1.000 m², waarbij het concept ongewijzigd blijft en de weide gezien kan worden als extensief recreatief medegebruik.

2.3.4 Verkeer en parkeren

De projectlocatie is ontsloten aan de Bekelaar te Mierlo. Tot een aantal jaar geleden was ter plaatse van de projectlocatie samen met het aangrenzende bedrijf aan Bekelaar 22 slechts één oprit gelegen. Deze oprit is weliswaar breed opgezet, maar was gezien de twee bedrijven met beiden een bedrijfswoning, niet praktisch. Een aantal jaar geleden is ten behoeve van het agrarisch bedrijf van initiatiefnemer een extra in- en uitrit aangelegd, ten zuiden van de bedrijfswoning. Deze wordt gebruikt door zowel medewerkers als klanten van het agrarisch bedrijf. Tevens wordt de in- en uitrit gebruikt door landbouwverkeer ten behoeve van het agrarisch bedrijf. De oude in- en uitrit is behouden ten behoeve van de bedrijfswoning. In navolgende figuur is de oude ten opzichte van de nieuwe in- en uitrit inzichtelijk gemaakt.



Figuur 9: Oude en nieuwe in- en uitrit

De nieuwe in- en uitrit kent een breedte van circa 8 meter. Deze in- en uitrit biedt hiermee voldoende ruimte voor het in- en uitrijden van (eventueel gelijktijdig) zowel landbouwverkeer als van recreatief verkeer. Deze in- en uitrit zal gezien de breedte niet leiden tot conflicten.

Aanpassing naar aanleiding van de beoogde ontwikkeling is derhalve niet noodzakelijk. Op navolgende foto's is de nieuwe in- en uitrit weergegeven, welke in gebruik is voor het agrarische bedrijf.



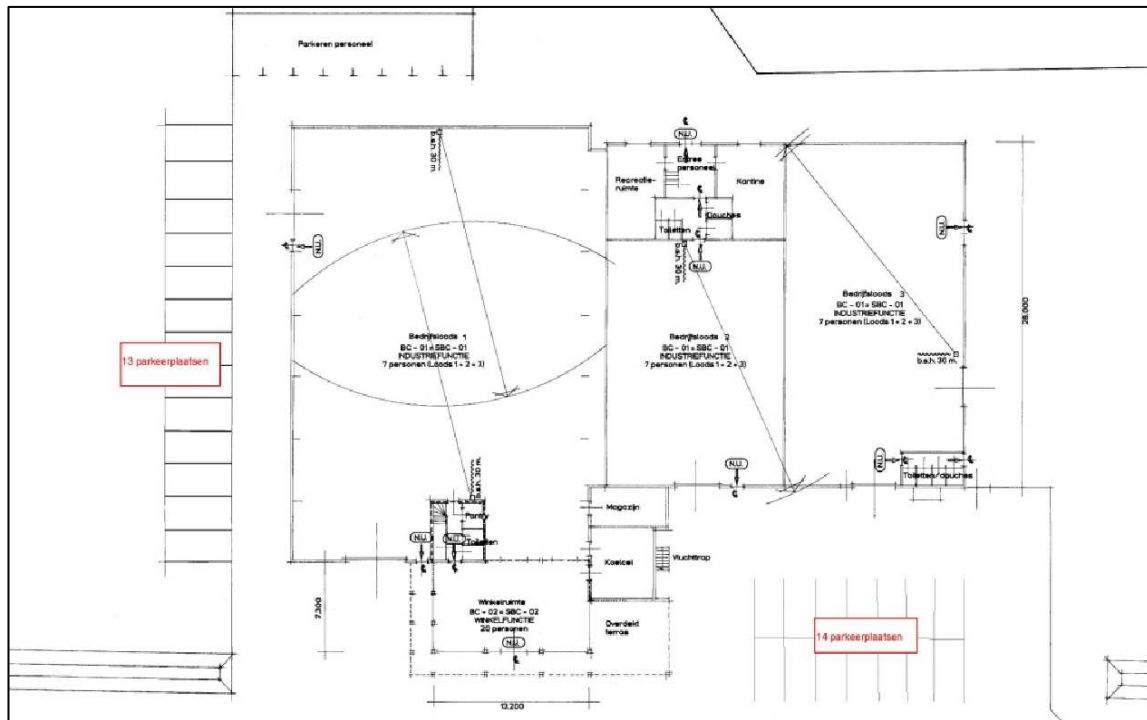
Figuur 10: In- en uitrit behorende bij het agrarisch bedrijf

Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. De projectlocatie biedt hiertoe voldoende ruimte. In de huidige situatie zijn 15 parkeerplaatsen gevestigd, welke zijn gelegen aan de voorzijde van het bedrijf. Op navolgende foto is de ligging van de huidige parkeerplaatsen weergegeven.



Figuur 11: Huidige parkeerplaatsen agrarisch bedrijf

Gelet op de omvang van het bedrijf, de winkel en de beoogde horeca, zal nog een tiental extra parkeerplaatsen gevestigd dienen te worden. Aan de achterzijde van de bedrijfsbebouwing is hiertoe meer dan voldoende ruimte aanwezig. Ter plaatse zullen extra parkeerplaatsen worden gesitueerd. In navolgende figuur is de beoogde ligging van de in totaal 25 parkeerplaatsen weergegeven.



Figuur 12: Situering parkeerplaatsen bij agrarisch bedrijf

2.3.5 Bedrijfsprofiel

In de loop der jaren is het agrarisch bedrijf aan Bekelaar 20 te Mierlo dermate gegroeid dat de activiteiten niet meer passen binnen de vigerende bestemmingsplanregels.

Het bedrijf levert veel producten aan de horeca binnen Mierlo. De asperges bij de horeca in en rondom het centrum bijvoorbeeld zijn veelal afkomstig van het bedrijf 'D'n Asperge Hof' aan Bekelaar 20. Ook de welbekende kers 'Mierlose Zwarte' wordt in de kersenggaard van initiatiefnemer geteeld. Daarbij wordt verkocht aan fietsende voorbijgangers, maar het overgrote deel van de oogst vindt via de veiling in Mierlo haar weg naar de consument.

Het bedrijf betreft een toonaangevend bedrijf binnen de gemeente Geldrop-Mierlo en bevindt zich in de top van haar segment. Het bedrijf is niet meer weg te denken uit de gemeente. Het bedrijf is niet alleen onderscheidend van andere bedrijven in het segment door haar kwaliteit, maar vormt vooral een toegevoegde waarde voor Mierlo door haar professionele uitstraling. Zeker ook voor wat betreft werkgelegenheid is het agrarisch bedrijf ter plaatse van toegevoegde waarde voor de gemeente Geldrop-Mierlo. Samengewerkt wordt onder andere met recreatiebedrijven in Mierlo waarmee het concept 'Happen en Trappen' wordt beoogd. Na een bezoek aan 'D'n Asperge Hof', welke na de middaguren haar deuren sluit, zullen gasten hun weg vervolgen richting het centrum van Mierlo. Het horecagedeelte zal daarmee voornamelijk een aanvulling vormen op de aanwezige horeca in Mierlo.

Ingezet wordt op 'de beleving' van het product. Door de persoonlijke benadering van de medewerkers van het agrarisch bedrijf ter plaatse, worden mensen op informele wijze ingelicht over de herkomst van de producten en de geschiedenis ervan. Terwijl men, indien gewenst, op de hoogte wordt gebracht van de producten kan worden genoten van vers geplukte kersen,

zelfgemaakte vruchtensap of een kop verse aspergesoep. Vanaf het terras kijkt men intussen uit over de kersenboomgaard en de aardbeivelden. Dit visueel contact draagt sterk bij aan de beleving van het product.

Bekelaar 20 is een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning. Het is in stijl en met smaak opgeknapt en in 2013 uitgebreid door de initiatiefnemer. De uitstraling van het pand is daardoor zodanig dat een horecagelegenheid met terras op deze locatie goed voorstelbaar is. Het idee om een winkel met kleinschalige horeca te ontwikkelen gericht op de landelijke beleving en streekgerechten sluit naadloos aan op het beleid van de gemeente Geldrop-Mierlo. Een aantal foto's is in deze ruimtelijke onderbouwing weergegeven, om het beeld van de locatie te verduidelijken.

2.3.6 Conclusie

Bij het agrarisch bedrijf met een oppervlakte van bijna 8 hectare direct gelegen aan Bekelaar 20 te Mierlo met ruim 17 hectare velden in de directe omgeving, zal de horeca met een oppervlakte van circa 285 m² altijd ondergeschikt blijven aan het agrarisch bedrijf. Ter plaatse van de horeca worden eigen producten geserveerd in de vorm van asperge-, aardbei- en kersengerechten en op kleine schaal enkele bijbehorende streekeigen gerechten, gerelateerd aan het vakgebied. Ter plaatse wordt het schenken van alcohol niet toegestaan. De horeca kan daarmee altijd gezien worden als nevenactiviteit bij het bedrijf. Ingespeeld wordt op de behoeften van de consument. Het toestaan van het horecagedeelte kan worden gezien als passende ontwikkeling binnen de projectlocatie.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

De beoogde ontwikkeling betreft het legaliseren van de horeca-activiteiten als zijnde nevenactiviteit bij een bestaand agrarisch bedrijf. Deze ontwikkeling is dusdanig klein van aard dat het beoogde plan niet valt binnen de nationale belangen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers

Op 9 december 2011 is door Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant het beleidsdocument 'De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers' vastgesteld. In dit document is door Provinciale Staten een tussenbalans opgemaakt van de veranderingen van het landelijke gebied door toepassing van de reconstructie en het Programma Landelijk Gebied. Met dit koersdocument is de visie, de strategie en een begin van de tactiek voor het landelijke gebied

opnieuw gedefinieerd. Er zijn drie hoofdlijnen die de richting van de gewenste ontwikkeling aangegeven. Deze richtlijnen zijn:

- Brabant als multifunctioneel landschap;
- Productie van kwaliteit en toegevoegde waarde in plaats van bulk;
- Een andere sturingsfilosofie.

In het beleidsdocument wordt dit per thema nader uiteengezet. Dit betreft de thema's 'Samenhang als uitgangspunt', 'Economie', 'Natuur, landschap en water', en 'Leefbaarheid en gezondheid'. De provincie Noord-Brabant zet zich de komende jaren specifiek voor de landbouw en agrofood in op het bieden van een eenvoudig, helder en scherp (ruimtelijk) beleidskader voor de ontwikkeling van het agrofoodcomplex, met ruimte voor lokale oplossingen met maatschappelijke meerwaarde. Algemeen speerpunt in de visie is het zoeken naar meer participatie en naar lokale oplossingen, waardoor passende oplossingen kunnen worden gevonden. De provincie wil ruimte geven aan particulier initiatief en bedrijfsleven.

3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- de ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is opgenomen dat er in het kader van het veranderend landelijke gebied twee ontwikkelingen waarneembaar zijn. In de eerste plaats is er sprake van een steeds verder gaande functiemenging en een verbreding van de agrarische activiteiten met

streekproducten, zorgverblijven, recreatief verblijven en landschapsbeheer. Op de tweede plaats vindt er in het landelijke gebied een toeneembare specialisatie plaats met schaalvergroting in de landbouw. Dit doet zich met name voor in de glastuinbouw, de intensieve veehouderij, de rundveehouderij, akkerbouw, vollegronds tuinbouw en boomteelt.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om de genoemde doelen te realiseren.

3.2.3 Verordening ruimte 2014

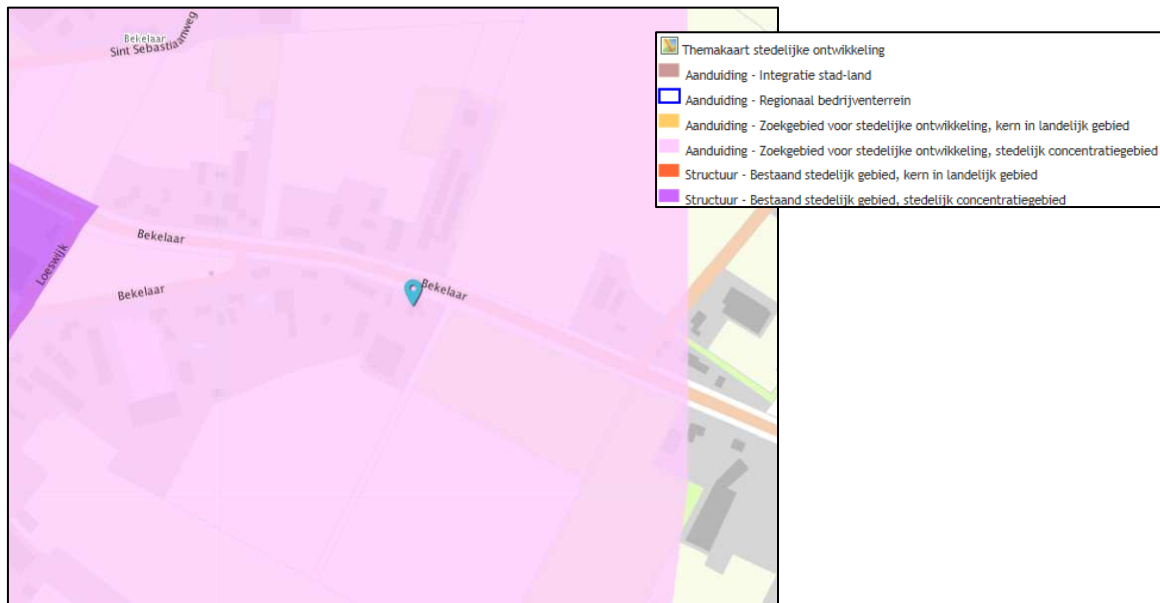
3.2.3.1 Inleiding

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte 2014, hierna ook de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze Verordening ruimte is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte 2014 betreft een actualisering van de Verordening ruimte 2012. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door gemeenten op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwvragen. De Verordening ruimte bevat de volgende onderwerpen;

- de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- ecologische hoofdstructuur;
- water;
- groenblauwe mantel;
- aardkunde en cultuurhistorie;
- agrarisch gebied en niet agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied;
- veehouderij en glastuinbouw;
- regionaal ruimtelijk overleg;
- bevoegdheden van Gedeputeerde Staten.

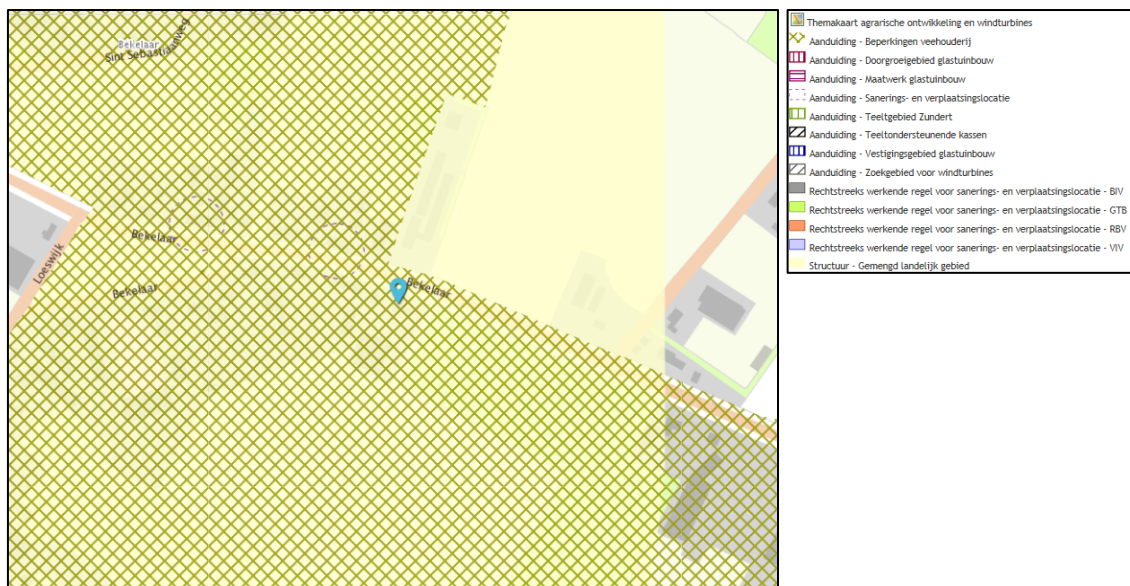
3.2.3.2 Zonering van de projectlocatie

In de Verordening ruimte zijn kaarten opgenomen voor de ligging van locaties ten opzichte van de zonering voor 'stedelijke ontwikkeling', 'cultuurhistorie', 'agrarische ontwikkeling en windturbines', 'water' en 'natuur en landschap'. Navolgende figuren geven een overzicht van de aanduiding van de projectlocatie in de Verordening ruimte, indien de locatie op de genoemde kaarten is aangeduid.



Figuur 13: Aanduiding projectlocatie in Verordening ruimte 'stedelijke ontwikkeling'

De projectlocatie is in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen binnen het 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied'. De zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling zijn gebieden waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Binnen het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling kan onder voorwaarden worden voorzien in een stedelijke ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling ziet niet toe op een stedelijke ontwikkeling.



Figuur 14: Aanduiding projectlocatie in Verordening ruimte 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

De projectlocatie is in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen in 'Gemengd landelijk gebied'. Daarbij kent de projectlocatie de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'. Binnen het gemengd landelijk gebied wordt een gemengde plattelandseconomie nagestreefd. De Verordening ruimte biedt binnen het gemengd landelijk gebied mogelijkheden voor de vestiging

van een horecabedrijf en eveneens voor kleinschalige voorzieningen. Met de beoogde herontwikkeling wordt naast het (vollegronds)teeltbedrijf van initiatiefnemer horeca planologisch mogelijk gemaakt als zijnde ondergeschikte activiteit. De agrarische functie zal daarmee altijd de hoofdactiviteit blijven van het bestaande bedrijf. De beoogde ontwikkeling van de projectlocatie betreft een passende ontwikkeling binnen het gemengd landelijk gebied. De vestiging of uitbreiding van een veehouderijbedrijf of mestbewerking wordt ter plaatse van de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' niet toegestaan. De beoogde ontwikkeling heeft geen betrekking op veehouderij en is daarmee niet strijdig met de regels voor veehouderijen.



Figuur 15: Aanduiding projectlocatie in Verordening ruimte 'natuur en landschap'

De projectlocatie is in de Verordening ruimte niet aangewezen als gelegen binnen de Groenblauwe mantel of Ecologische hoofdstructuur. De aangrenzende gronden, in gebruik als kersenggaard, kennen de aanduiding 'Attentiegebied ecologische hoofdstructuur'. Ter plaatse van het attentiegebied mogen geen fysieke ingrepen plaatsvinden welke een negatief effect hebben op de waterhuishouding van de ecologische hoofdstructuur. Met onderhavige ontwikkeling worden geen ingrepen beoogd welke van invloed kunnen zijn op het aangrenzende attentiegebied dan wel de ecologische hoofdstructuur. Derhalve vormt de ontwikkeling van de projectlocatie geen bezwaar wegens de ligging tegen het 'attentiegebied ecologische hoofdstructuur'.

3.2.3.3 Regels voor bevordering van de ruimtelijke kwaliteit

In de Verordening ruimte zijn in artikel 3 regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Twee principes staan hierbij centraal. Dit betreft het principe van zuinig ruimtegebruik en het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap. Toepassing van het principe van zuinig ruimtegebruik betekent dat er voor nieuwe ontwikkelingen eerst gekeken moet worden naar de mogelijkheden voor intensivering of hergebruik binnen bestaand stedelijk gebied. Nieuw ruimtebeslag moet zoveel mogelijk voorkomen worden. Het tweede principe betreft de kwaliteitsverbetering van het landschap. Onder een kwaliteitsverbetering worden alle projecten begrepen die zijn gericht op een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of

waarden op het vlak van water, natuur, landschap of cultuurhistorie. Het verdient de voorkeur de landschappelijke kwaliteitsverbetering op eigen perceel te laten plaatsvinden.

Bij de beoogde ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van bestaand ruimtebeslag. De seizoenswinkel met daarboven het terras en de ontvangstruimte bevinden zich voornamelijk binnen bestaande bebouwing, zijnde de bedrijfsloods. Voor het overige is de nieuwe bebouwing opgericht aansluitend aan de bestaande bedrijfsloods. Met de beoogde ontwikkeling binnen de projectlocatie wordt daarmee voldoende invulling gegeven aan het zuinig ruimtegebruik. Met de ruim opgezette picknickweide ten behoeve van extensief recreatief medegebruik ter plaatse, wordt eveneens voldoende invulling gegeven aan het aspect kwaliteitsverbetering van het landschap door middel van de ruimtelijkheid en de groene inpassing in de velden.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Algemeen

Het gemeentelijk beleid, vastgelegd in onder andere het toeristisch recreatief beleidsplan, laat solitaire ontwikkelingen in het buitengebied toe, als deze een toevoeging vormen op het aanbod van de gemeente. De projectlocatie is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Loeswijk-Bekelaar'. Een agrarische neventak of verbrede landbouw in de vorm van bijvoorbeeld verwerking aan huis van zuivel, wijn, paling, meer val, tot 100 m² of zorg, worden in de bebouwingsconcentratie 'Loeswijk-Bekelaar' als passend beschouwd. De bebouwingsconcentratie heeft vooral een representatieve functie voor het kerkdorp Mierlo. Een horecavoorziening versterkt deze functie en draagt zo ook bij aan de economische versterking van het segment. Een extra pluspunt van onderhavig initiatief is dat men zich toe wil leggen op streekproducten. Dit is ook een van de uitgangspunten van het toeristisch-recreatief beleid van de gemeente Geldrop-Mierlo. Het gemeentelijk beleid ziet tegelijkertijd op het zoveel mogelijk openhouden van het buitengebied. Ter plaatse wordt geen uitbreiding of aanpassing van de bestaande bebouwing beoogd, waarmee geen afbreuk wordt gedaan aan dit gemeentelijk uitgangspunt. De projectlocatie is in de huidige vorm en staat geschikt om te kunnen functioneren als kleinschalige horeca als neventak.

Ter plaatse van de projectlocatie is eveneens sprake van een goede landschappelijke inpassing middels de boomgaarden en elzenhagen. Dit draagt bij aan versterking van het landschap ter plaatse, en is daarmee passend binnen de gemeentelijke visie.

De beoogde ontwikkeling kan derhalve worden beschouwd als passend binnen de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid en kan daarmee gezien worden als een welkome aanvulling op de bestaande voorzieningen van de gemeente Geldrop-Mierlo.

3.3.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo'

Voor de projectlocatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeente Geldrop-Mierlo vastgesteld op 8 november 2010. De projectlocatie is in het vigerende bestemmingsplan thans bestemd als 'Agrarisch – Bouwvlak' ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf. De voor 'Agrarisch

– Bouwvlak' aangewezen gronden zijn bestemd voor (voor zover van toepassing op de projectlocatie):

- a. grondgebonden agrarische bedrijven, waarbij niet meer dan één bedrijf aanwezig mag zijn per bestemmingsvlak;
- b. één bedrijfswoning;
- c. productiegebonden detailhandel, waarbij de totale gezamenlijke verkoopvloeroppervlakte per agrarisch bedrijf niet meer mag bedragen dan 100 m²;
- d. recreatief nachtverblijf in de vorm van logies en ontbijt waarbij de totale gezamenlijke vloeroppervlakte per agrarisch bedrijf niet meer mag bedragen dan 5 eenheden met in totaal een maximum oppervlakte van 600 m²;
- e. trekkershutten tot een maximum van 30 m²;
- f. plattelandskamers tot een maximum van 50 m² per kamer tot een maximum van 300 m²;
- g. kleinschalig kamperen, waarbij het aantal kampeermiddelen per agrarisch bedrijf niet meer mag bedragen dan 25;
- h. statische opslag, waarbij de totale gezamenlijke oppervlakte per agrarisch bedrijf niet meer mag bedragen dan 2.000 m²;
- i. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- j. paden en wegen en parkeervoorzieningen;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. groenvoorzieningen.

Het agrarisch bedrijf van initiatiefnemer ter plaatse van de projectlocatie wordt rechtstreeks toegestaan. Ter plaatse is één agrarisch bedrijf met bedrijfsgebouwen en één bedrijfswoning aanwezig.

De seizoenswinkel ten behoeve van productiegebonden detailhandel kent een oppervlakte van circa 95 m² en is daarmee eveneens rechtstreeks toegestaan.

De beoogde ondergeschikte horeca als zijnde nevenactiviteit wordt niet rechtstreeks toegestaan. Het bevoegd gezag kan echter bij omgevingsvergunning afwijken voor het toestaan van nevenactiviteiten, waarbij ondergeschikte horeca wordt toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 50 m². De beoogde ontwikkeling voldoet hier niet aan. Derhalve is de ontwikkeling niet binnenplans mogelijk, maar dient een uitgebreide afwijkingsprocedure te worden doorlopen.

Het beoogde horecagedeelte kent een oppervlakte van circa 285 m², bestaande uit een binnenruimte van 115 m² en een terras van 170 m². De gemeente Geldrop-Mierlo heeft per brief d.d. 7 juli 2014 te kennen gegeven de voorziening ruimtelijk gezien acceptabel te vinden. Voorwaarde voor medewerking is dat de horeca-activiteit ondergeschikt zal blijven aan de hoofdactiviteit, namelijk het agrarisch bedrijf. Gezien de activiteiten van het agrarisch bedrijf en de oppervlakte welke in gebruik is voor het agrarisch bedrijf, zal de horeca-activiteit altijd ondergeschikt zijn aan het agrarisch bedrijf. Ter plaatse zullen voornamelijk eigen producten worden geserveerd zoals asperges-, aardbei- en kersengerechten. Dit kan worden omschreven als bedrijfsgerelateerde horeca.

De beoogde picknickweide, gelegen binnen het agrarisch bouwvlak, kan worden gezien als extensief recreatief medegebruik. Volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo' betreft extensief recreatief medegebruik *'een vorm van recreatief medegebruik die nauwelijks of geen invloed heeft op de in de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen gegeven doeleinden'*. De picknickweide is dermate ruim opgezet dat niet kan worden gesproken van intensief gebruik. Daarbij wordt ter plaatse geen service geboden en zijn de picknickbanken slechts bedoeld voor klanten van de seizoenswinkel die direct de gekochte producten willen nuttigen.

In tegenstelling tot de mogelijkheden buiten het agrarisch bouwvlak, wordt binnen het agrarisch bouwvlak in principe geen extensief recreatief medegebruik toegestaan. Echter, gezien de overige rechtstreeks toegestane recreatieve doeleinden binnen een agrarisch bouwvlak, wordt het extensief recreatief medegebruik in de vorm van de picknickweide ter plaatse eveneens als passend beschouwd. Derhalve zal met omgevingsvergunning worden afgeweken ten behoeve van het toestaan van de picknickweide binnen het agrarisch bouwvlak.

3.3.3 Economische visie 2013

Om de gemeente Geldrop-Mierlo aantrekkelijk te houden en te maken voor ondernemers heeft de gemeente de 'Economische Visie 2013' vastgesteld. De visie is in samenwerking met het ondernemersplatform en de Kamer van Koophandel tot stand gekomen. Vanwege de economische recessie en nieuwe inzichten was het noodzakelijk om het vijf jaar oude beleidsplan te herzien. De Economische Visie is de basis voor het actieplan dat het ondernemersplatform gaat opstellen en uitvoeren. De ambitie van Geldrop-Mierlo is om in 2025 één van de sterkste regiogemeenten te zijn. De gemeente gaat zich nog actiever inzetten om meer bedrijvigheid op het gebied van zorg, sport en dynamiek naar de gemeente te halen, het bestaande bedrijfsleven te faciliteren en het aantal starters te stimuleren. De gemeente wil het Ondernemersplatform betrekken bij een zo optimaal mogelijk functionerende arbeidsmarkt. Behoeft van het bedrijfsleven staat daarbij centraal.

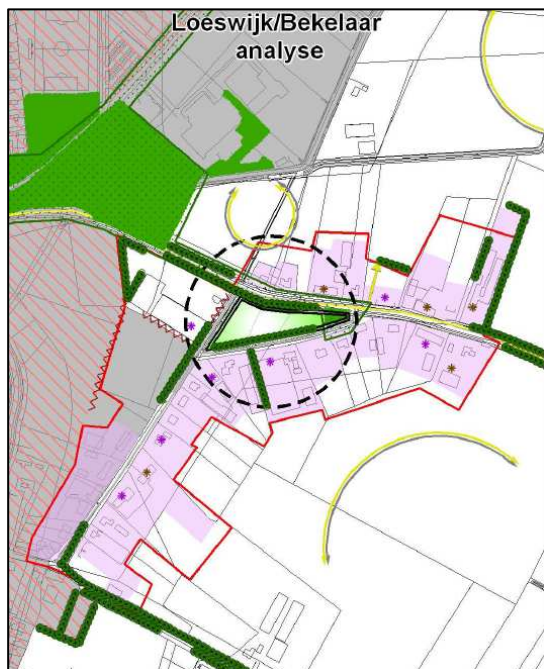
Met betrekking tot bedrijvigheid in het buitengebied wordt in de visie aangegeven dat het van belang is om het buitengebied leefbaar te houden. D'n Asperge Hof levert als bedrijf in de top van haar segment een positieve bijdrage aan de werkgelegenheid, bedrijvigheid, de kwaliteit van de bedrijvigheid en de leefbaarheid van het buitengebied in de gemeente Geldrop-Mierlo. De beoogde ontwikkeling draagt daarmee bij aan de visie van de gemeente Geldrop-Mierlo en de economische ontwikkeling van de gemeente.

3.3.4 Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft in 2010 de 'Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties' opgesteld. Deze gebiedsvisie is als bijlage bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo' gevoegd. De gebiedsvisie dient als inspiratiekader, ontwikkelingskader en toetsingskader voor ruimtelijke initiatieven in bebouwingsconcentraties.

De projectlocatie is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Loeswijk/Bekelaar', ten oosten van de kern Mierlo. Het gebied kenmerkt zich als een kernrandzone aansluitend aan de kern van Mierlo in het gebied Bekelaar. De omgeving van het cluster valt onder het landschapstype oude

akkers. De bebouwingsconcentratie wordt aan één kant, ten oosten van de projectlocatie, begrensd door stedelijk bebouwing en aan de andere kant door agrarisch gebied. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de 'Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties', waarbij in het oosten van de bebouwingsconcentratie de projectlocatie is weergegeven.



Figuur 16: Uitsnede 'Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties'

In de gebiedsvisie wordt gesteld dat binnen de bebouwingsconcentratie 'Loeswijk/Bekelaar' een agrarische neventak dan wel verbrede landbouw als ruimtelijk- functionele voorwaarde gezien kan worden. Dit kan volgens de gebiedsvisie in de vorm van verwerking aan huis van onder andere zuivel en wijn en door verkoop aan huis tot een oppervlakte van 100 m². Daarnaast wordt zorg als passend beschouwd, evenals bijvoorbeeld een bezoekerscentrum bij bos, natuur en landschap.

Er is volgens de gebiedsvisie sprake van een neventak zolang het agrarische bedrijf als hoofdfunctie wordt uitgeoefend. De beoogde neventak van het agrarisch bedrijf van initiatiefnemer zal, gezien de oppervlakte tuinbouwgronden, altijd als neventak blijven fungeren.

Een specifieke vorm van nevenfuncties betreft de verbrede landbouw. Verbrede landbouw kan volgens de gebiedsvisie gezien worden als 'agrariërs met iets erbij'. De nevenfunctie is daarbij direct gerelateerd aan het verder in stand houden van het agrarische bedrijf en hangt samen met de agrarische bedrijfsvoering of staat zelfs ten dienste van het bedrijf. De verkoop van streekeigen producten zijn voorbeelden van verbrede landbouw. De ontwikkeling van verbrede landbouwactiviteiten is volgens de gebiedsvisie als specifieke nevenfunctie in beginsel op alle bestaande agrarische bouwblokken toegelaten, mits de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet worden beperkt. Door het mogelijk maken van verbrede landbouw kan de plattelandseconomie worden versterkt en het behoud van het buitengebied gewaarborgd worden.

De seizoenswinkel bij het agrarisch bedrijf van initiatiefnemer, met een oppervlakte van circa 95 m², is daarmee passend binnen de bebouwingsconcentratie. Ook de beoogde ondergeschikte horeca, waar voornamelijk eigen producten worden geserveerd als asperges,- aardbei- en kersengerechten, betreft een passende ontwikkeling binnen de bebouwingsconcentratie 'Loeswijk/Bekelaar'. Door de beoogde ontwikkeling van de projectlocatie worden omliggende agrarische bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

De beoogde ontwikkeling is daarmee passend binnen de visie van de gemeente Geldrop-Mierlo, zoals weergegeven in de 'Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties'.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Water

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van bijvoorbeeld nieuwbouw inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. De projectlocatie aan Bekelaar 20 te Mierlo valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas.

4.1.1 Neutraal hydrologisch ontwikkelen

Het uitgangspunt van waterschap Aa en Maas voor nieuwbouwlocaties is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft.

Met de beoogde ontwikkeling binnen de projectlocatie wordt de horecagelegenheid boven de aanwezige seizoenswinkel gelegaliseerd. Met de beoogde ontwikkeling wordt geen nieuwbouw opgericht. De beoogde ontwikkeling zal daarmee geen hydrologische achteruitgang tot gevolg hebben.

4.1.2 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen ter plaatse van de projectlocatie is de 'Keur Waterschap Aa en Maas 2013' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. De projectlocatie is niet gelegen binnen een keurbeschermingsgebied, maar in de directe nabijheid van het beschermingsgebied.

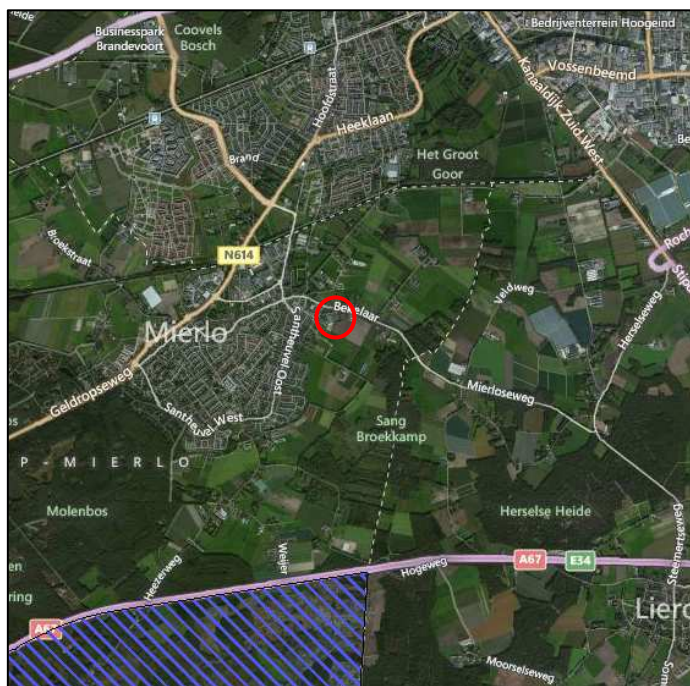
De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op het nabijgelegen keurbeschermingsgebied.

4.2 Natuur

4.2.1 Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijn

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en

hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Het Natura 2000-gebied 'Strabrechtse Heide & Beuven' betreft het meest dichtbijgelegen Natura 2000-gebied ten opzichte van de projectlocatie. Dit Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van circa 2,5 kilometer.



Figuur 17: Ligging projectlocatie ten opzichte van 'Strabrechtse Heide & Beuven'

De Strabrechtse Heide bestaat grotendeels uit glooiend dekzandlandschap, met daarnaast een deel stuifzandlandschap. Het gebied wordt gekenmerkt door een afwisseling van droge stukken met heide (deels op voormalig stuifzand), kleine stuifzanden en laagtes met natte heide en vennen. In het oosten van het gebied ligt het Beuven, het grootste ven van ons land. Hier is één van de eerste venherstelprojecten uitgevoerd, wat geleid heeft tot de terugkeer van zeldzame soorten. In dit ven wordt water uit de Peelrijt via een bezinkingsbekken ingelaten. Een aantal vennen wordt deels gevoed door lokale kwel.

De beoogde herontwikkeling heeft geen effecten op een Natura 2000 of Vogel- of Habitatrichtlijngebied.

4.2.2 Flora en fauna

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijk beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn, staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen.

Bij de totstandkoming van een bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden. Met de beoogde ontwikkeling van de projectlocatie wordt geen nieuwbouw beoogd of bebouwing gesloopt. De horecagelegenheid met terras zal zich bevinden boven de seizoenswinkel. Derhalve zal de beoogde ontwikkeling van de projectlocatie geen effecten hebben op het voortbestaan van beschermde planten, dieren, leefgebieden en levensgemeenschappen in en om het gebied.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzoneringen' is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over milieukeurmerken van typen bedrijven met daaraan gekoppeld richtafstanden waarmee bij de ontwikkeling van milieubelastende en milieugevoelige activiteiten rekening dient te worden gehouden. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Dit betekent dat afwijkingen in lokale situaties mogelijk zijn. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. De projectlocatie aan Bekelaar 20 te Mierlo kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep verlaagd worden.

Ter plaatse van de projectlocatie wordt geen nieuw gevoelig object opgericht. Anderzijds zal ten opzichte van de bedrijvigheid binnen de projectlocatie rekening gehouden dienen te worden met de afstand ten opzichte van gevoelige objecten buiten de projectlocatie.

De beoogde horeca-activiteiten binnen de projectlocatie en het extensief recreatief medegebruik vallen binnen de milieucategorie 1, waarvoor in een gemengd gebied een vaste afstand van 0 meter geldt ten opzichte van een gevoelig object. De milieucategorie is daarmee lager dan het huidige tuinbouwbedrijf. Het tuinbouwbedrijf valt binnen de milieucategorie 2, waarvoor in een gemengd gebied een afstand van minimaal 10 meter aangehouden dient te worden ten opzichte van een gevoelig object. Binnen een contour van 10 meter vanaf het tuinbouwbedrijf is geen gevoelig object gelegen. Zowel in de huidige als de toekomstige situatie zal dan ook worden voldaan aan de vereisten van het aspect Bedrijven en Milieuzonering.

4.4 Geur

4.4.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven van veehouderijen. De

wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Een geurgevoelig object betreft volgens de Wet geurhinder en veehouderij een *'gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt (...)'*. Het terras en de picknickweide ter plaatse van de projectlocatie worden volgens de Wet geurhinder en veehouderij niet gezien als geurgevoelige objecten. In de ontvangstruimte verblijven gedurende de openingstijden nagenoeg permanent meerdere mensen (gasten en personeel). De ontvangstruimte kan dan ook gezien worden als geurgevoelig object. Derhalve dient voor de ontvangstruimte een geurberekening te worden uitgevoerd.

In de omgeving van de projectlocatie is een aantal veehouderijbedrijven gelegen, te weten:

- Bekelaar 6;
- Bekelaar 23;
- Bekelaar 37;
- Bekelaar 39;
- Bekelaar 43;
- Bekelaar 52;
- Eendenpoel 4.

In navolgende figuur is de ligging van deze veehouderijen ten opzichte van de projectlocatie weergegeven.



Figuur 18: Ligging veehouderijen in omgeving projectlocatie

Op deze omliggende veehouderijen zijn navolgende dieraantallen vergund:

5731 PG, Bekelaar 6, MIERLO

Beschikingsdatum: 01-01-1997 RAV-tabelversie: Tabel 1996-2											
Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.1		bedrijf	9,30	14	130	0	21	0	0
Totalen						14	130	0	21	0	0
Sluit venster											

Figuur 19: Vergunning Bekelaar 6 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5731 PG, Bekelaar 23, MIERLO

Beschikingsdatum: 06-03-2001 RAV-tabelversie: Tabel 1996-2											
Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	10	39	0	3	0	0
E2	legkippen en (groot-)ouderdieren van legrassen	E2.1		bedrijf	0,0830	0	0	0	0	0	0
Totalen						10	39	0	3	0	0
Sluit venster											

Figuur 20: Vergunning Bekelaar 23 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5731 PG, Bekelaar 37, MIERLO

Beschikingsdatum: 11-08-2003 RAV-tabelversie: RAV 2003-1											
Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A2	zoogkoelen ouder dan 2 jaar	A2		bedrijf	5,30	5	27	0	1	0	0
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	4	16	0	1	0	0
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	B1		bedrijf	0,70	100	70	33	5	780	0
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1		bedrijf	5	2	10	0	3	0	0
Totalen						111	123	33	10	780	0
Sluit venster											

Figuur 21: Vergunning Bekelaar 37 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5731 PG, Bekelaar 39, MIERLO

Beschikingsdatum: 05-11-2008 RAV-tabelversie: Tabel 1996-2											
Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.2		bedrijf	4,60	45	207	0	66	0	0
Totalen						45	207	0	66	0	0
Sluit venster											

Figuur 22: Vergunning Bekelaar 39 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5731 PG, Bekelaar 43, MIERLO

Beschikingsdatum: 22-01-2009
RAV-tabelversie: RAV 2007-1

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2		bedrijf	5,30	16	85	0	4	0	1
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4.3		bedrijf	2,50	16	40	16	2	569,60	1
Totalen						32	125	16	6	569,60	2

Sluit venster

Figuur 23: Vergunning Bekelaar 43 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5731 PG, Bekelaar 52, MIERLO

Beschikingsdatum: 19-03-2009
RAV-tabelversie: RAV 2005-1

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1		bedrijf	5	31	155	0	45	0	0
K2	paarden in opfok (jonger dan 3 jaar)	K2		bedrijf	2,10	51	107	0	10	0	0
Totalen						82	262	0	55	0	0

Sluit venster

Figuur 24: Vergunning Bekelaar 52 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5731 PH, Eendenpoel 4, MIERLO

Beschikingsdatum: 01-01-1991
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.5		bedrijf	8,80	10	88	0	12	0	1
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4		bedrijf	1,50	10	15	10	1	356	0
Totalen						20	103	10	13	356	1

Sluit venster

Figuur 25: Vergunning Eendelpoel 4 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

4.4.2 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen; de dominante veehouderij. Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale voorgrondbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. De projectlocatie is gelegen buiten de bebouwde kom van de gemeente Geldrop-Mierlo. De gemeente Geldrop-Mierlo heeft geen geurverordening vastgesteld. Derhalve geldt ter plaatse van de projectlocatie de wettelijke norm van 14 oue/m³. Voor veehouderijen waar enkel dieren worden gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, geldt een minimale afstand van veehouderij tot een geurgevoelig object van 50 meter.

Op alle omliggende veehouderijen worden (onder andere) dieren gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Derhalve dient voor alle veehouderijen in ieder geval een vaste afstand aangehouden te worden van 50 meter ten opzichte van de ontvangstruimte binnen de projectlocatie. De meest dichtbijgelegen veehouderij is gelegen op een afstand van ruim 70 meter tot de ontvangstruimte. Derhalve wordt voor alle veehouderijen voldaan aan de vereiste minimale afstand.

Op de veehouderijen aan Bekelaar 37, Bekelaar 43 en Eendenpoel 4 worden ook dieren gehouden waarvoor wel bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Om vast te stellen welke veehouderij de dominante veehouderij betreft, is voor alle drie een voorgrondberekening uitgevoerd met het programma V-Stacks Vergunning. In navolgende tabel is een samenvatting van deze berekeningen weergegeven. De XY-coördinaten van de geurgevoelige locaties betreffen hierbij de hoeken van de ontvangstruimte. De XY-coördinaten van de veehouderijen betreffen hierbij de meest dicht bij de projectlocatie gelegen hoeken van de agrarische bouwvlakken. De locatie Eendenpoel 4 heeft thans een woonbestemming. Niettemin is voor deze locatie nog een aantal dieren vergund en is dan ook de hoek van de woonbestemming gehanteerd.

	Bekelaar 37	Bekelaar 43	Eendenpoel 4
x-coördinaat	172 362	172 512	172 596
y-coördinaat	384 067	384 012	384 008
geuremissie	780	570	356
hoogste voorgrondbelasting	0,4	0,2	0,1

Uit voorgaande tabel blijkt dat de veehouderij aan Bekelaar 37 de dominante veehouderij betreft ten aanzien van de projectlocatie aan Bekelaar 20 te Mierlo. Navolgend is de volledige voorgrondberekening van de veehouderij Bekelaar 37 weergegeven.

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Bekelaar 37	172 362	384 067	6,0	6,0	0,50	4,00	780

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	N	172 353	383 969	14,0	0,4
3	W	172 348	383 956	14,0	0,3
4	Z	172 359	383 951	14,0	0,3
5	O	172 363	383 963	14,0	0,4

Uit de berekening blijkt dat de voorgrondbelasting op de projectlocatie op alle hoekpunten van het geurgevoelige object minder dan de maximaal toegestane voorgrondbelasting van 14 oue/m³ is. Herontwikkeling van de projectlocatie is in het kader van de voorgrondbelasting derhalve geen bezwaar.

4.4.3 Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting is de totale geurbelasting veroorzaakt door alle veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat in een gebied. De achtergrondbelasting wordt berekend met V-Stacks gebied. Ten behoeve van de berekening van de achtergrondbelasting dienen de veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer rondom de onderzoekslocatie beoordeeld te worden. Hiertoe zijn alle bedrijven binnen zowel de gemeente Geldrop-Mierlo als de gemeente Someren ingevoerd. De invoergegevens van deze bedrijven voor het programma V-Stacks gebied zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant. De gehanteerde uitgangspunten en daarbij behorende resultaten van de geurhinderberekening van de achtergrondbelasting zijn navolgend weergegeven.

Berekende ruwheid: 0,49 m

Meteo station: Eindhoven

Rekenuren: 25 %

Rasterpunt linksonder x: 171 848 m

Rasterpunt linksonder y: 383 456 m

Gebied lengte (x): 1000 m , Aantal gridpunten: 50

Gebied breedte (y): 1000 m , Aantal gridpunten: 50

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend			
ReceptID	X-coor	Y-coor	Geurbelasting [OU/m3]
1001	172353	383969	3.332
1002	172348	383956	3.44
1003	172359	383951	3.435
1004	172363	383963	3.359

Uit de berekening blijkt dat ter plaatse van de projectlocatie sprake is van een achtergrondbelasting van maximaal 3,4 oue/m³. In de 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij' is bepaald dat er in een concentratiegebied bij een achtergrondbelasting van 1,5 – 3,5 oue/m³ sprake is van een percentage geurgehinderden van 5-10%. Ook is bepaald dat bij een percentage geurgehinderden van 5-10% sprake is van een 'goed' woon- en leefklimaat. Herontwikkeling van de projectlocatie is in het kader van de achtergrondbelasting derhalve geen bezwaar.

4.5 Geluid

Volgens de Wet geluidhinder worden aan weerszijden van een weg zones aangegeven (art. 74 Wgh). Binnen deze zones worden eisen gesteld aan de geluidbelasting. Buiten de zones worden

geen eisen gesteld. Een weg is niet zoneplichtig indien er sprake is van een ligging binnen een woonerf of waar sprake is van een maximum snelheid van 30 km/uur. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in een geluidszone van bestaande wegen niet getoetst te worden (artikel 76 lid 3 Wgh). Binnen de projectlocatie wordt geen nieuw geluidgevoelig object opgericht. Een akoestisch onderzoek inzake de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer is daarmee niet noodzakelijk.

Andersom wordt ter plaatse van de beoogde horecagelegenheid wel geluid geproduceerd in de vorm van bijvoorbeeld muziek. De horecagelegenheid is slechts gedurende de ochtenden en middagen geopend en de muziek zal slechts aanwezig zijn als achtergrondmuziek. Hierdoor wordt overlast ten aanzien van geluidgevoelige objecten zo veel als mogelijk beperkt. Daarbij valt de beoogde horecagelegenheid binnen de milieucategorie 1, waarvoor in een gemengd gebied een vaste afstand van 0 meter geldt ten opzichte van een gevoelig object, op basis van het aspect 'geluid'. Op basis van deze voorkeursgrenswaarde (Bron: VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering') wordt dan ook in het kader van geluid geen overlast verwacht ten aanzien van een gevoelig object.

4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie geen nieuwbouw mogelijk maakt maar enkel de horeca-activiteiten en extensief recreatief medegebruik als zijnde nevenactiviteiten planologisch verankert, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

4.7 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Met de beoogde ontwikkeling vinden geen bodemverstorende activiteiten plaats. Een bodemonderzoek is daarmee niet aan de orde. Daarbij zijn geen redenen om aan te nemen dat

de bodem verontreinigd zou zijn, aangezien de gronden altijd in gebruik zijn geweest voor de akkerbouwtaak waarbij geen bodemverontreinigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Gelet hierop kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geen belemmering zal opleveren met betrekking tot de beoogde ontwikkeling.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven en vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen. Deze aspecten worden hierna nader toegelicht.

4.8.2 Bedrijven

Het Bevi en de bijbehorende regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Vastgesteld dient te worden of de projectlocatie gelegen is binnen de veiligheidscontour van bestaande inrichtingen. De inrichtingen zijn weergegeven op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant.

De projectlocatie is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot externe veiligheid. Het meest dichtbij gelegen risico-object is gelegen op de locatie Sanghorst 12 te Mierlo. Aan Sanghorst 12 is een bovengrondse propaantank gelegen. Met een afstand van circa 500 meter tot de projectlocatie vormt dit risico-object geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van de projectlocatie.

4.8.3 Transport

Vervoer over het spoor

Binnen de gemeente Geldrop-Mierlo zijn twee spoorlijnen gelegen: de spoorlijn tussen Eindhoven en Weert en tussen Eindhoven en Venlo. De projectlocatie ligt op een afstand van circa 2.525 meter ten opzichte van de meest dichtbij gelegen spoorweg. Het vervoer van gevaarlijke stoffen via het spoor is gezien de grote afstand van het projectgebied tot de twee spoorlijnen niet relevant.

Vervoer over de weg

In de gemeente Geldrop-Mierlo, in de omgeving van het projectgebied, kunnen gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de rijksweg A67. De afstand van de projectlocatie tot deze rijksweg bedraagt circa 2.300 meter. Het projectgebied ligt op een zodanige afstand van de rijksweg A67 dat de locatie buiten de invloedssfeer van deze weg gelegen is.

Vervoer over het water

Binnen de gemeente Geldrop-Mierlo bevindt zich het Eindhovens Kanaal. Dit is een kanaal dat het centrum van Eindhoven verbindt met de Zuid-Willemsvaart. Het kanaal is sinds 1971 niet meer in gebruik bij de scheepvaart, maar vervult een recreatieve functie. Derhalve is er geen gevaar in het kader van de externe veiligheid door de ligging van de projectlocatie ten opzichte van het kanaal.

4.8.4 Hoogspanningslijnen en buisleidingen

De meest dichtbij gelegen hoogspanningslijn bevindt zich op een afstand van ruim 1.000 meter van de projectlocatie. De meest dichtbij gelegen buisleiding is gelegen op een afstand van circa 300 meter van de projectlocatie. Door de ligging op deze afstanden kan worden gesteld dat interactie normaliter niet kan plaatsvinden.

4.9 Archeologie

4.9.1 Verdrag van Valletta

In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

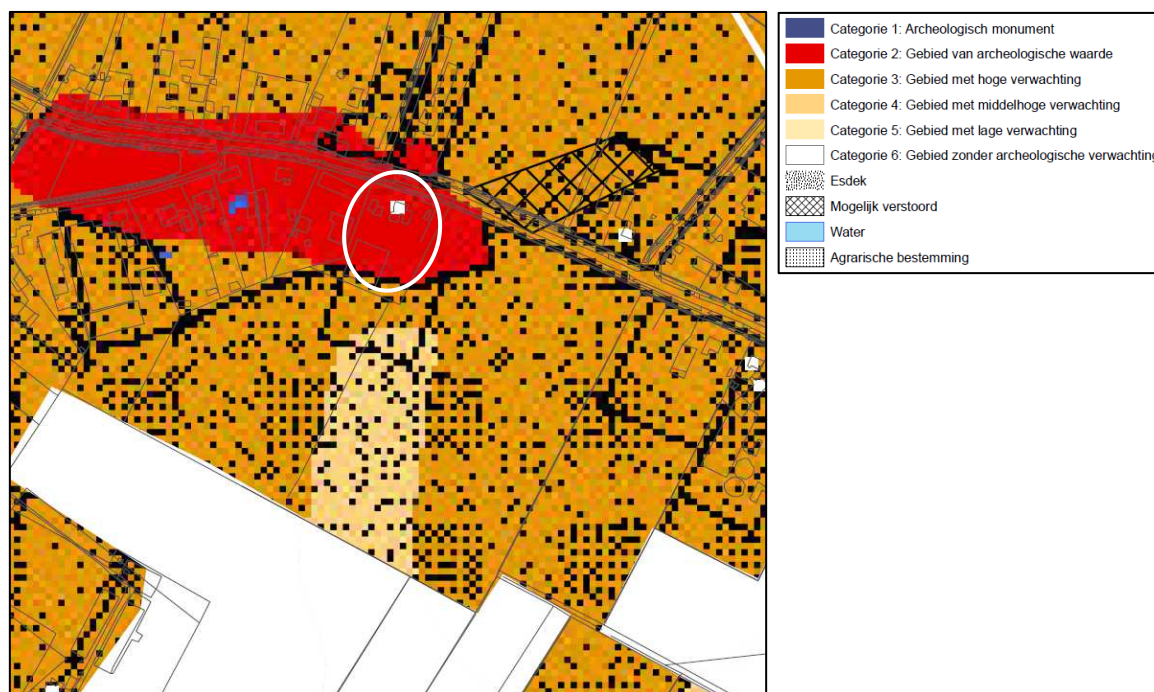
4.9.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt opgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft naar aanleiding van de invoering van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) en de toegenomen aandacht voor de archeologische zorg binnen het ruimtelijke beleid besloten het 'Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg gemeente Geldrop-Mierlo' op te stellen. Het doel van het beleidsplan is het ontwikkelen en concretiseren van een eigen gemeentelijk archeologiebeleid. De gemeente streeft daarbij naar een juiste balans tussen het provinciale en rijksbeleid inzake archeologie en de eigen invulling daarvan via het behoud van representatieve delen van het landschap en de archeologische vindplaatsen die daarin verborgen liggen.

Onderdeel van het 'Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg gemeente Geldrop-Mierlo' is de archeologische beleidskaart. De archeologische beleidskaart geeft de vertaling van de archeologische waarden- en verwachting naar concrete maatregelen in relatie tot bijvoorbeeld

projectbesluiten en vergunningprocedures. Navolgend is een uitsnede van de archeologische beleidskaart weergegeven.



Figuur 26: Archeologische beleidskaart

Op basis van de archeologische beleidskaart wordt de gemeente onderverdeeld in verschillende categorieën met de daaraan gekoppelde voorschriften. De projectlocatie is gelegen binnen 'Categorie 2: Gebied van archeologische waarde'.

Bij gebieden binnen categorie 2 is bij eerdere onderzoeken reeds aangetoond dat er concentraties archeologische resten voorkomen die als behoudenswaardig gekarakteriseerd kunnen worden. In deze gebieden is dus sprake van vastgestelde archeologische waarden. Vaak is niet exact bekend waar de resten zich bevinden. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 100 m² en dieper gaan dan 0,3 meter beneden maaiveld of op een esdek dieper dan 0,5 meter beneden maaiveld.

Met de beoogde ontwikkeling zal de horecagelegenheid met terras worden gelegaliseerd. Deze horecagelegenheid zal grotendeels plaatshebben boven de reeds aanwezige bedrijfsloods en voor het overige boven de in 2013 gerealiseerde seizoenswinkel (95 m²). Met de beoogde ontwikkeling zullen dan ook geen bodemingrepen plaatsvinden over een oppervlakte van meer dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter beneden maaiveld. Derhalve wordt geen archeologisch onderzoek vereist.

4.10 Cultuurhistorie

De projectlocatie is gelegen aan Bekelaar te Mierlo. De Bekelaar betreft een bebouwingslint en vormt de doorgaande weg van Mierlo naar Lierop. Op historische topografische kaarten is het

bebouwinglint reeds zichtbaar. In het verleden kende de omgeving voornamelijk een agrarisch karakter. Navolgende figuur betreft een historische topografische kaart van de omgeving van de projectlocatie uit 1900 – 1909.



Figuur 27: Historische topografische kaart 1900 – 1909 (Bron: www.brabant.nl, historische topografische kaarten)

In de omgeving van de projectlocatie is de agrarische functie nog zichtbaar in de vorm van akkerbouw en een aantal veehouderijen. Navolgende figuur betreft een cultuurhistorische kaart van de omgeving van de projectlocatie.



Figuur 28: Cultuurhistorische waardenkaart (Bron: atlas.odzob.nl/erfgoed)

De projectlocatie is gelegen aan een historische geografische lijn met aan beide zijden een bomerij. De beoogde ontwikkeling betreft slechts het legaliseren van de seizoenswinkel met ondergeschikte horeca en extensief recreatief medegebruik ter plaatse van de projectlocatie aan

Bekelaar 20 te Mierlo. Met de beoogde ontwikkeling wordt geen afbreuk gedaan aan de historische geografische lijn.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Procedure

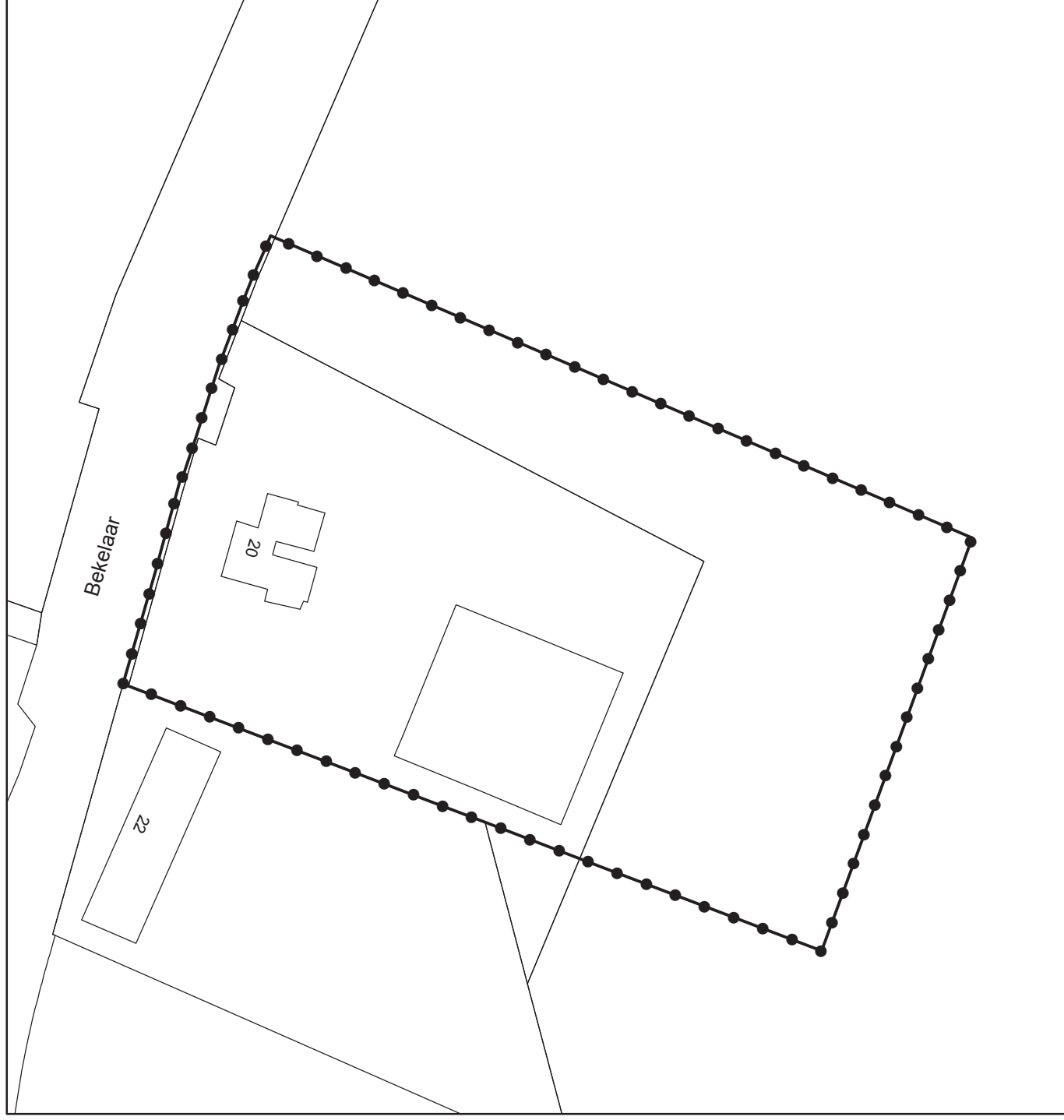
Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 eerste lid sub a onder 3° Wabo is conform artikel 3.10 Wabo de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. De ontwerpomgevingsvergunning, inclusief onderhavige ruimtelijke onderbouwing, zal gedurende zes weken voor eenieder ter inzage liggen voor zienswijzen.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavige ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie ziet niet toe op een bouwplan. Derhalve zal voor de beoogde ontwikkeling geen exploitatieplan worden vastgesteld en wordt geen anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. De door de gemeente gemaakte / te maken kosten worden middels het heffen van leges op initiatiefnemer verhaald.

VERBEELDING BIJ OMGEVINGSVERGUNNING

BEKELAAR 20 MIERLO



Legenda

-  Projectlocatie
-  Kadastrale ondergrond



Behorende bij : Omgevingsvergunning
'Bekelaar 20 Mierlo'
Gemeente : Geldrop-Mierlo
Datum : December 2014
Schaal : 1:1,000
Formaat : A4

Witvrouwenbergweg 12
5711 CN Someren
T: 0493 - 471777
I: www.crijns-rentmeesters.nl

