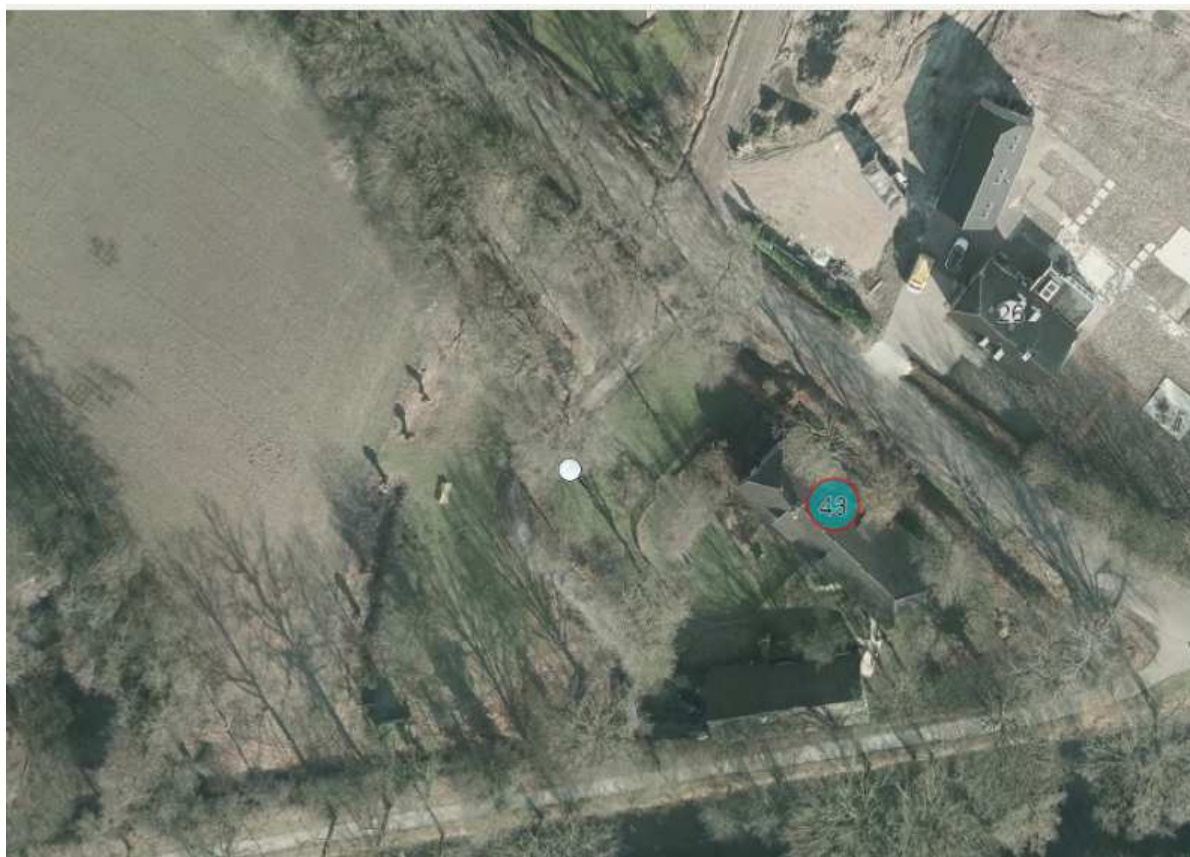


Ruimtelijke Onderbouwing activiteiten 2fit4 Broekstraat 43 Mierlo



Inhoudsopgave

1. Inleiding	p.3
2. Planbeschrijving	p.4
3. Geldend beleid	p.6
4. Milieuhygiënische en planologische aspecten	p.10
5. Uitvoerbaarheid	p.13
6. Conclusie	p.14

1 Inleiding

Broekstraat 43 Mierlo is tot voor kort in gebruik geweest als woning. De woning is een type langgevelboerderij met een schuur op een groot perceel.

Al enige tijd worden door de stichting 2FIT4 op deze locatie mensen begeleid, die herstellen van een burn-out. 2FIT4 biedt ze een dagbesteding, anders dan hun normale werk, gericht op een terugkeer in de maatschappij.

Tot nu toe zijn deze activiteiten door de bewoner uitgevoerd als aan huis verbonden beroep. Door de toevoeging van activiteiten, zijn deze niet meer onder die noemer toegestaan. Een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik van het bestemmingsplan is daardoor nodig.

Bestemmingsplan

Eind 2010 is het bestemmingsplan Buitengebied Geldrop-Mierlo vastgesteld. Hierin is de locatie bestemd als burgerwoning. Zoals beschreven, passen de activiteiten niet rechtstreeks in deze bestemming.

Dit betekent dat medewerking verleend moet worden door middel van een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik van het bestemmingsplan.

Artikel 2.12 lid 1 onder a 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht schrijft in dit geval voor dat de uitgebreide procedure gevolgd moet worden.

Medewerking kan alleen verleend worden als het initiatief past binnen de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening en een goede ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld.

Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de activiteiten van de stichting 2FIT4 op deze locatie passen binnen de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.

2 Planbeschrijving

2.1 beschrijving op hoofdlijnen

De activiteiten zijn gericht op re-integratie van mensen met een burn-out. Vaak wordt ervoor gekozen deze mensen langzaam te laten re-integreren op de werkplek zelf. Ook door eigen ervaring heeft deze initiatiefnemer gemerkt dat een tussenstap in veel gevallen goed kan werken. Op de locatie Broekstraat 43, kunnen mensen andere activiteiten dan hun normale werkzaamheden ontplooiën. Ze kunnen zo langzaam aan weer wennen aan ritme en andere mensen. Voor veel van de 'patiënten' is dit een nuttige tussenstap gebleken richting herstel.

De woning is omgeven door een grote tuin, aansluitend aan het landelijk gebied. Dat geeft de deelnemers rust tussen de activiteiten door. Een drukke omgeving is niet gewenst voor dit soort activiteiten. Dit betekent tegelijkertijd dat de inbreuk, of invloed op omgeving minimaal is. Activiteiten als beeldhouwen en houtbewerking veroorzaken nauwelijks overlast en vinden bovendien grotendeels binnen plaats.

Broekstraat 43 is een voormalige langgevelboerderij, maar al lange tijd als woning in gebruik. De bestaande schuur wordt deels gebruikt voor de activiteiten van 2FIT4. Nieuwe bebouwing is niet nodig.

2.2 beschrijving van de activiteiten van 2FIT4 in de verschillende ruimtes



In de verschillende ruimtes worden de volgende activiteiten georganiseerd.

Trainingsruimte:

Openingsgesprek, vertrekpunt voor de activiteiten en ontmoetingsplek, 1 op 1 gesprekken en coaching. Eventueel fotografie bij slecht weer.

Creatief atelier:

Beeldhouwen en houtbewerking.

Buitenruimte:

Fotografie, wandelen, hardlopen, tuinieren.

Theetuin

Om kandidaten ook in contact te brengen met de buitenwereld wordt vanuit de theetuin een meer sociale / interactieve verbinding gelegd. De theetuin ligt aan de kanaalzijde en alleen aan die zijde wordt een ingang gemaakt. De theetuin richt zich op de wandelaar, de hardloper, fietser of kanoër.

De theetuin biedt de kandidaten een extra activiteit en brengt ze op een andere manier in contact, waarbij een normale werksituatie dichterbij komt. Het biedt de stichting ook de ruimte om de doelstelling beter uit te dragen. De organisatie krijgt hiermee een gezicht. Ook wordt op een eenvoudige manier het taboe rondom psychische klachten zoals burn-out en depressie doorbroken. De activiteiten in de theetuin beperken zich tot het schenken van koffie/thee en frisdrank of water. Ook kan een stuk taart / cake of een eierkoek met aardbeien gegeten worden. Limonade of een ijsje voor de kinderen is ook beschikbaar. Lunch of diner wordt niet verzorgd. Hiervoor wordt door 2FIT4 een relatie gelegd met De Cuijt of Liverdonk.

Teambuilding / Groepen:

Om de stichting en haar doelstellingen bekend te maken bij het bedrijfsleven, worden op deze locatie ook, in een combinatie met de mogelijkheid tot vergaderen, teambuildingsactiviteiten aangeboden. Op deze wijze kunnen HR-medewerkers, verzekeraars, bedrijfsartsen, gezondheidscentra en managementteams ervaren wat 2FIT4 voor kandidaten betekent. Door het bedrijven zelf te laten ervaren kan de vertaalslag naar de werkvloer sneller gemaakt worden

3 Geldend beleid

3.1 Rijksbeleid

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.

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 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 beoogde ontwikkeling betreft het een kleinschalige activiteit in bestaande bebouwing. Ingrepen in het landschap vinden niet plaats. Deze ontwikkeling is zo kleinschalig dat het de rijksbelangen niet raakt.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 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.

Omdat het initiatief in bestaande bebouwing plaatsvindt en in het geheel geen inbreuk maakt op het bestaande landschap, zijn de provinciale belangen niet in het geding. Het initiatief past bovendien in het provinciale uitgangspunt van functiemenging in het buitengebied.

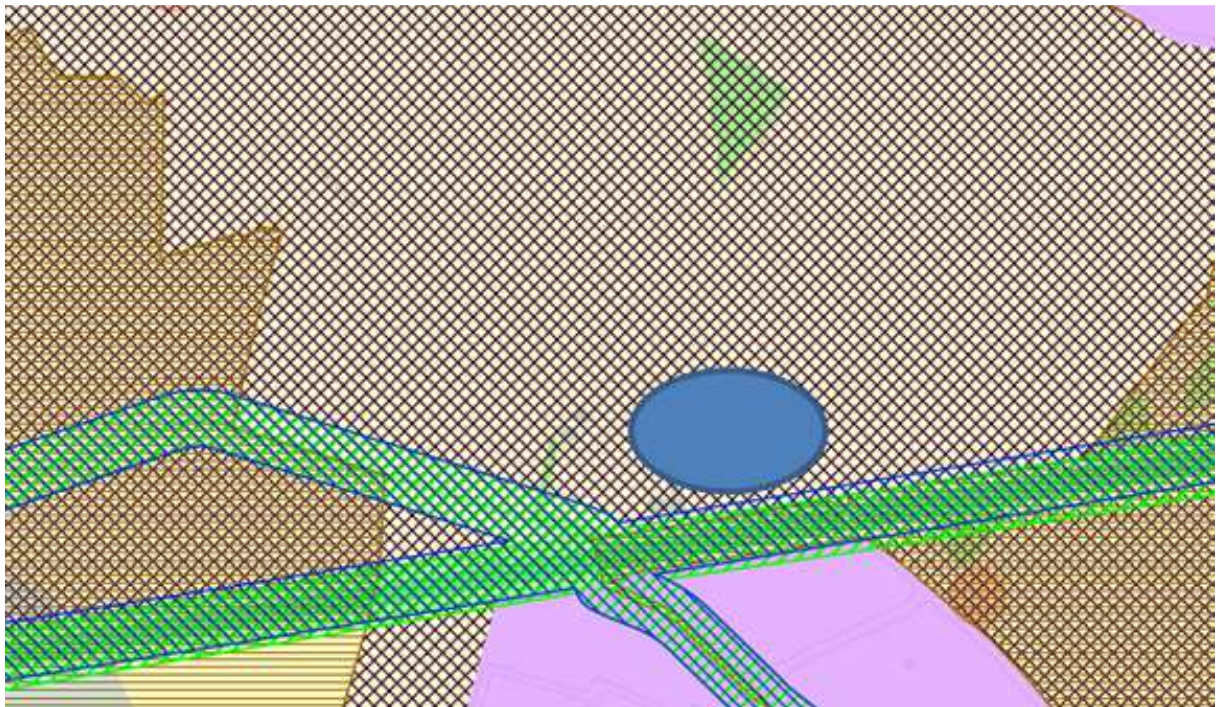
3.2.2 Verordening ruimte 2014

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte 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

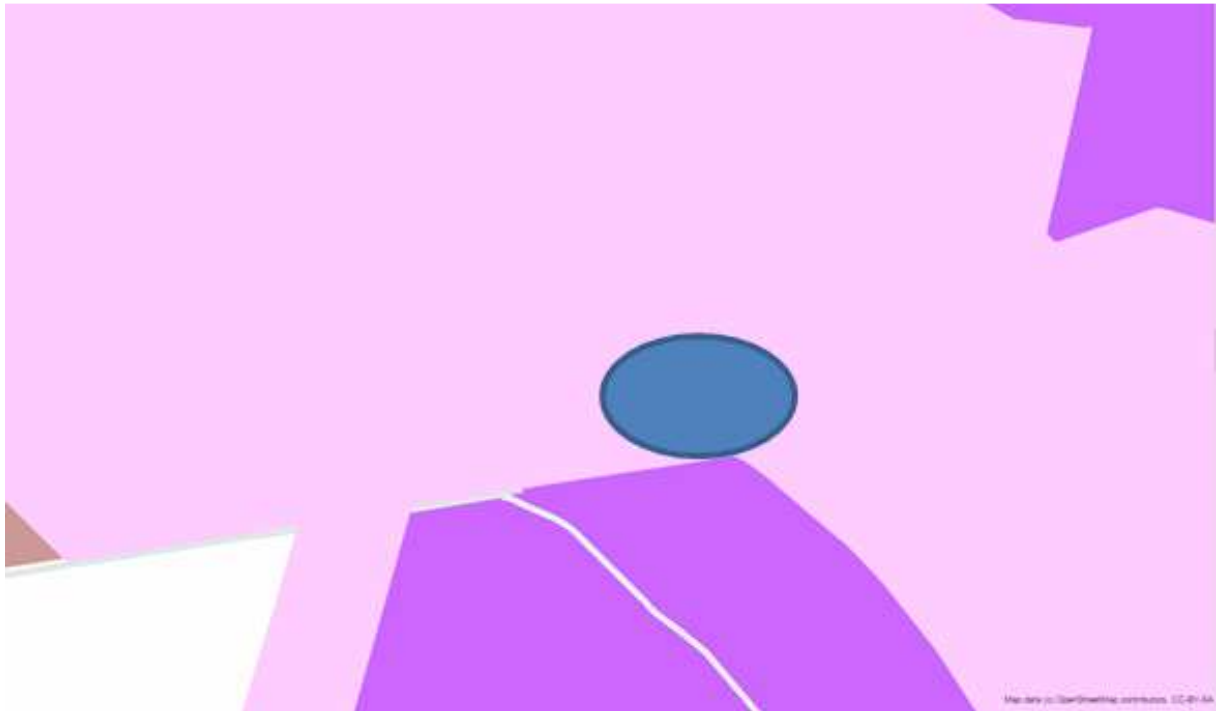
bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen.

De locatie Broekstraat 43 in Mierlo is gelegen in gemengd landelijk gebied. In de Structuurvisie RO heeft de provincie haar visie neergelegd voor het gemengd landelijk gebied. In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen.

Niet agrarische functies zijn toelaatbaar op een bestaand bouwperceel, waar in dit geval sprake van is. Bestaande bebouwing wordt gebruikt en ingrepen in het landschap vinden niet plaats. Het karakter van het pand, de locatie en de omgeving verandert niet. De ontwikkeling zorgt ervoor dat deze karaktervolle locatie in stand blijft. Op deze locatie bestaat dan ook de ruimte voor de gemeente om invulling te geven aan een gemengde plattelandseconomie.



De locatie is daarnaast aangeduid als zoekgebied verstedelijking. Bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting moet rekening worden gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving. Daaronder wordt ook begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken. De ontwikkeling houdt rekening met de bestaande kwaliteiten van het gebied en maakt daar gebruik van. Ingrepen in en aantasting van het buitengebied vinden niet plaats.



3.2.3 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. Zoals eerder aangegeven draagt deze ontwikkeling bij aan de instandhouding van waardevolle bebouwing en het landschap. Ingrepen in het landschap vinden niet plaats, ook nieuwe bebouwing wordt niet opgericht. Het plan voldoet daarmee aan de regels voor bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo'

Voor de projectlocatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo' het geldende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeente Geldrop-Mierlo vastgesteld op 8 november 2010.

3.3.2 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. 2FIT4 draagt bij aan de kwaliteit van de bedrijvigheid en de leefbaarheid van het buitengebied in de gemeente Geldrop-Mierlo, zonder het buitengebied aan te tasten. De beoogde ontwikkeling draagt daarmee bij aan de visie van de gemeente Geldrop-Mierlo en de economische ontwikkeling van de gemeente.

3.3.3 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 'Het Broek', ten Noorden van de kern Mierlo. Het gebied kenmerkt zich als een waardevol lint aansluitend aan de nieuwbouwwijk Luchen.

Vanwege de aanwezige cultuurhistorische waarden dient het historische karakter van het Broek in stand gehouden en versterkt te worden. Kwaliteitsverbetering kan ontstaan door sloop van overvloedige agrarische bedrijfsgebouwen en hergebruik van gebouwen die anders leeg zouden komen te staan. Behoud van bestaande cultuurhistorische bebouwing kan gestimuleerd worden door het bieden van extra functionele mogelijkheden.

Dit kan door ruimte te bieden voor vergroting van de inhoud van bestaande woningen, boerderijsplitsing (toevoegen van één extra woning binnen bestaande cultuurhistorische bebouwing), herstel van vervallen oorspronkelijke bebouwing en functieverandering;

Bij functieverandering gaat de voorkeur uit naar wonen, kleinschalige niet-agrarische bedrijvigheid en ruimte bieden voor nevenactiviteiten bij de aanwezige agrarische bedrijven.

In dit geval wordt ruimte geboden voor kleinschalige niet agrarische activiteiten. Het toestaan van deze activiteiten draagt bij aan instandhouding van de bestaande bebouwing en locatie.

3.4 Conclusie

Het initiatief raakt de rijks- en provinciale belangen niet en past daarmee in de uitgangspunten van dit beleid. Ook past het initiatief in de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid.

4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

4.1 Bodem

Nieuwe bebouwing wordt niet opgericht. De bestemming wonen blijft overeind, alleen wordt een beperkte aanvullende functie toegevoegd. Bodemonderzoek is in dit geval niet nodig.

4.2 Archeologie

Nieuwe bebouwing wordt niet opgericht. Ingrepen in de grond vinden niet plaats. De bodem wordt met andere woorden niet verstoord. Archeologische waarden, voor zover aanwezig, blijven onaangetast.

4.3 Geurhinder en volksgezondheid

De locatie is gelegen buiten de geurcontouren van bestaande veehouderijen. Voorheen was tegenover dit pand een varkenshouderij gevestigd, maar deze is gestopt. Op deze locatie worden op woningen gebouwd. Van een geurcontour is geen sprake meer. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de activiteiten.

4.4 Externe veiligheid

De locatie is gelegen buiten de risico-contour van de nabijgelegen spoorweg. Ook bedrijven met een risico-contour zijn in de omgeving niet aanwezig. Berekening en verantwoording van het groepsrisico is in dit geval niet nodig. Het restaurant zelf werkt niet met gevaarlijke stoffen.

De locatie valt buiten de belemmeringszone van de hoogspanningsleiding richting Brandenvoort.

4.5 Parkeren

Een parkeerterrein op eigen terrein is onderdeel van het initiatief. Op dit parkeerterrein wordt de norm voor het aantal bezoekers gehaald. Problemen met parkeren langs de weg zijn daardoor niet te verwachten. Mocht een groter aantal parkeerplaatsen nodig zijn, dan is dit op eigen terrein op te lossen.



4.6 Verkeer

Het aantal verkeersbewegingen blijft beperkt. Bezoekers rijden niet af en aan, maar arriveren 's morgens en vertrekken later op de dag. De locatie blijft kleinschalig, waardoor per dag slechts een beperkt aantal verkeersbewegingen plaats zal hebben.

De theetuin wordt ingericht op fietsers en wandelaars en zal geen autoverkeer aantrekken. Van onevenredige verkeersaantrekkende werking is geen sprake.

4.7 Luchtkwaliteit

Gezien het beperkt aantal verkeersbewegingen draagt het initiatief niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.8 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen moeten worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Het perceel zelf is tot nu toe in gebruik geweest als woning. De tuin blijft onveranderd, net als de omliggende gronden. Voor zover sprake is van leefgebied voor dieren en planten blijft dit onaangetast.

Bebouwing wordt niet gesloopt, waardoor ook een vleermuizentoets achterwege kan blijven.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Procedure

De aanvraag raakt de belangen van andere overheden niet. Vooroverleg heeft met deze partijen daarom niet plaatsgevonden.

De aanvraag, het ontwerp besluit en deze ruimtelijke onderbouwing hebben van dd.dd.dd. gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn wel/geen zienswijzen ontvangen.

Deze zienswijze is in een aparte bij het besluit behorende brief beantwoord. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de plannen of het staken van de procedure.

De aanvraag valt binnen de categorie van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad achterwege kan blijven. De aanvraag hoeft dan ook niet apart aan de raad te worden voorgelegd.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Het initiatief wordt voor rekening van de initiatiefnemer uitgevoerd. Tot planschade zal het initiatief naar verwachting niet leiden.

6 Conclusie

Het initiatief past binnen de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid en dat van hogere overheden. Het initiatief stuit ook niet op andere planologische belemmeringen.

Geen bezwaren bestaan tegen het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Geldrop, dd.dd.dd.