



Advies Ruimtelijke Ordening & Milieu

Weijer 18, Mierlo

Gemeente Geldrop-Mierlo

Ruimtelijke motivering

Huisvesting arbeidsmigranten logiesgebouw

Opdrachtgever:

De Blauwe Kei

Rapportnummer:

18MIER-RUOMWEIJ-02

Datum vrijgave

8 januari 2019

Opstellers:



Inhoudsopgave

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	8
2	HET PROJECT	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Beschrijving plangebied en omgeving	10
2.3	Gewenste situatie	11
2.3.1	<i>Ruimtelijke kwaliteit</i>	13
3	BELEIDSKADER	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)</i>	14
3.1.2	<i>AMvB ruimte (Barro)</i>	14
3.1.3	<i>Ladder duurzame verstedelijking</i>	14
3.1.4	<i>Rijksbeleid huisvesting arbeidsmigranten</i>	15
3.1.5	<i>Conclusie</i>	16
3.2	Provinciaal beleid	16
3.2.1	<i>Provinciale Structuurvisie</i>	17
3.2.2	<i>Omgevingsvisie</i>	18
3.2.3	<i>Verordening ruimte Noord-Brabant</i>	18
3.3	Gemeentelijk beleid	19
3.3.1	<i>Bestemmingsplan Mierlo</i>	19
3.3.2	<i>Structuurvisie Geldrop-Mierlo</i>	20
3.3.3	<i>Woonvisie</i>	21
3.3.4	<i>Conclusie</i>	21
4	OMGEVINGSASPECTEN	22
4.1	Geur, fijnstof en endotoxinen veehouderijbedrijven	22
4.2	Bodemonderzoek	23
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	23
4.4	Geluid	23
4.5	Flora- en Fauna	24
4.6	Externe veiligheid	25
4.7	Luchtkwaliteit	26
4.8	Watertoets	29
4.9	Bedrijven- en milieuzonering	31
4.10	Verkeer en parkeren	32
4.10.1	<i>Aanleiding en doel</i>	32
4.10.2	<i>Doorwerking in het project</i>	32
4.11	Kabels en leidingen	34
4.11.1	<i>Aanleiding en doel</i>	34
4.11.2	<i>Doorwerking in het project</i>	34
5	UITVOERBAARHEID	35
5.1	Economische uitvoerbaarheid	35
5.2	Nut en noodzaak	35

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid35

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens aan de Weijer 18 te Mierlo bestaande logiesgebouwen ten behoeve van recreatie te gebruiken voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Het gewenste gebruik ziet op het bieden van huisvesting in de vorm van logies voor een periode van maximaal 4 maanden voor arbeidsmigranten voor een periode van maximaal 5 jaar. In de panden kunnen in 35 kamers maximaal 96 arbeidsmigranten gehuisvest worden. Het beheer zal worden uitgevoerd door initiatiefnemer. Daartoe is een beheerplan opgesteld.

Aanleiding voor de aanvraag is dat het aantal boekingen voor de huidige groepsaccommodaties afneemt. Hiervoor is een aantal oorzaken aan te wijzen. De behoefte naar groepsaccommodaties neemt af als gevolg van het toenemend individualisme. Verder kan De Blauwe Kei steeds minder voldoen aan het wensenpakket van de consument. Denk in dit verband ook aan de ligging in de buurt van de A67. Verder is het aantal betaalbare alternatieven toegenomen. Denk hierbij aan locaties in het buitengebied bij boeren op het erf en in het buitenland door goedkope vluchten.

Daarnaast werden in het verleden veel boekingen door grootouders gedaan die alles betaalde en het fijn vonden om met familie bij elkaar te zijn. Deze categorie klanten heeft het tegenwoordig minder breed, aangezien men zo lang mogelijk thuis dient te wonen. Dit houdt in dat het huis waar men woont aangepast moet worden en de eigen bijdrage van de zorgkosten nemen toe. In combinatie met een pensioen-uitkering die al jaren niet toeneemt of zelfs is gekort is er helaas geen sprake van een rooskleurig toekomstbeeld voor een deel van de doelgroep.

Ook worden steeds minder boekingen door zorggroepen gedaan in verband met bezuinigingen in budgetten (PGB). Daar komt nog bij dat verpleging niet meer graag met hun cliënten op vakantie wil omdat de werkdruk vandaag de dag zo hoog is dat ze blij zijn dat ze zelf even vakantie kunnen nemen. De paar zorggroepen die nu nog komen bestaan vaak uit vrijwilligers, maar dat kan niet altijd gezien er altijd gediplomeerde personen bij dienen te zijn als er wat gebeurt.

Daarom wenst initiatiefnemer de gebouwen te benutten voor de huisvesting van flexwerkers. Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo' is dit niet rechtstreeks toegestaan. Om het plan te realiseren is het noodzakelijk een ruimtelijk besluit te nemen waarin het gebruik van het pand ten behoeve van de nieuwe functie mogelijk wordt gemaakt. Onderhavige ruimtelijke motivering vormt onderdeel van dat besluit.

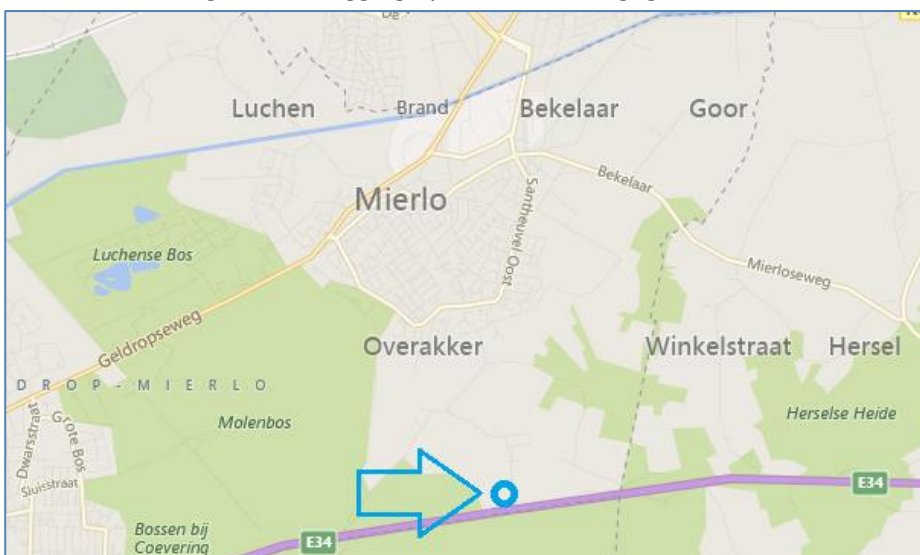
Op grond van art 2.12, lid 1 onder a, sub 2 Wabo kan voor gevallen die per Algemene maatregel van bestuur (AMvB) zijn aangewezen met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bestemmingsplan. In de planologische kruimellijst (artikel 4 lid 9 van bijlage II Bor) is een regeling opgenomen voor het afwijken van het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om het in gebruik nemen van bestaande gebouwen, eventueel in

samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen. Op basis van artikel 2.23 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het mogelijk een termijn aan de vergunning te koppelen.

In artikel 2.12, eerste lid, Wabo staat dat de toestemming tot afwijken bestemmingsplan in per AMvB aangewezen gevallen (art 2.12, lid 1 onderdeel a onder 2 Wabo) niet in strijd mag zijn met een goede ruimtelijke ordening. Onderhavige ruimtelijke motivering voorziet in die onderbouwing.

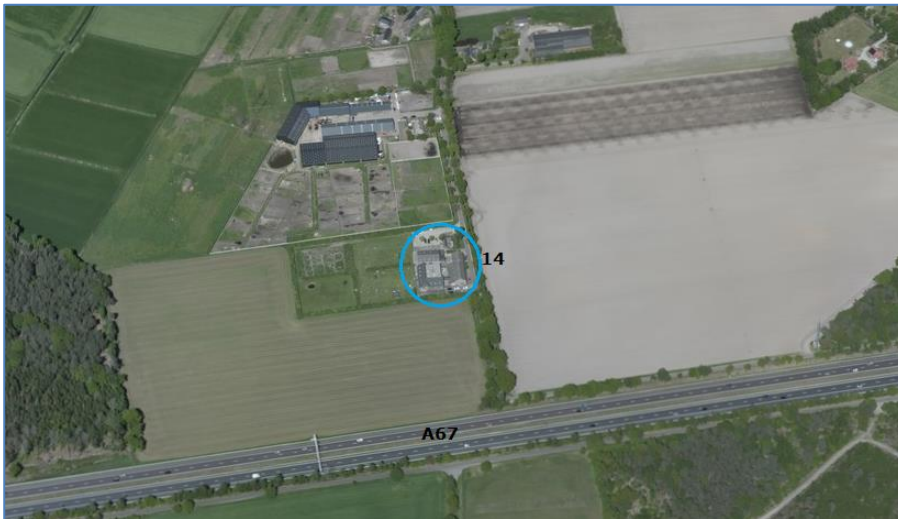
1.2 Ligging plangebied

De projectlocatie is gelegen in het buitengebied van Mierlo ten zuiden van het centrum. Het ligt langs de A67. In afbeelding 1.1 is de ligging op de kaart weergegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging in groter verband

De projectlocatie is gelegen aan Weijer 18. In afbeelding 1.2 is hieronder weergegeven hoe de situatie er van boven uitziet. In het blauw omlind is te zien om welke kavels het gaat. Deze kavels zijn bekend Gemeente Geldrop-Mierlo, sectie F, nummers 7556 en 7557.



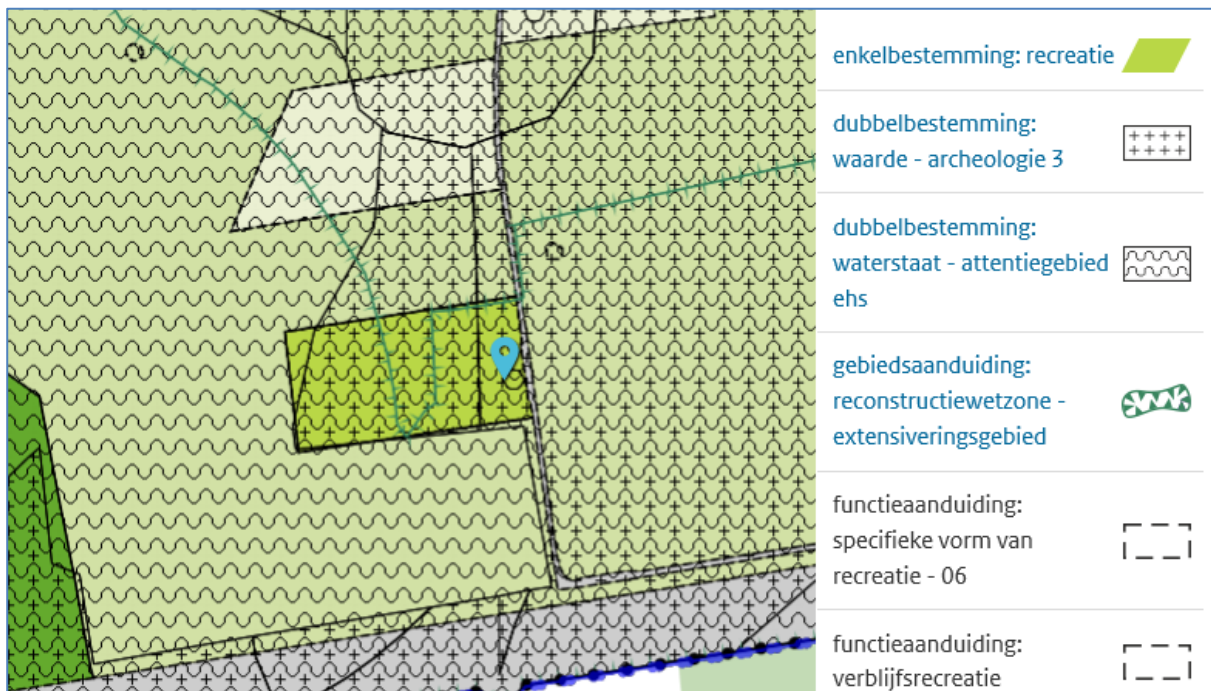
Afbeelding 1.2: Ligging in groter verband



Afbeelding 1.3: Ligging projectlocatie

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De projectlocatie is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo', dat werd vastgesteld op 8 november 2010. Hierin heeft het plangebied de bestemming 'Recreatie' met een functieaanduiding 'verblijfsrecreatie'. Hieronder is in afbeelding 1.3 een uitsnede uit het bestemmingsplan te zien, met daarin in heldergroen de functie recreatie.



Afbeelding 1.4: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo'

Onder verblijfsrecreatie wordt verstaan: het verblijf voor recreatieve doeleinden buiten de eerste woning c.q. hoofdverblijf, waarbij ten minste een nacht wordt doorgebracht, met uitzondering van overnachtingen bij familie en kennissen (artikel 1 Begrippen, lid 107, regels bestemmingsplan).

Toets aan bestemmingsplan

Binnen de bestemming 'Recreatie' is de gewenste huisvesting van arbeidsmigranten niet toegelaten.

Procedureel

Door het verlenen van een omgevingsvergunning kan medewerking gegeven worden. Dat kan voor het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen. Dit kan door toepassing van artikel 2.12, lid 1, a, 2° van de Wabo juncto artikel 4.9 bijlage II van het Bor.

De volgende activiteiten zijn vergunningplichtig:

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening);

Motivering

Bij een afwijking van het bestemmingsplan dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan het vereiste van een 'goede ruimtelijke ordening'. Onderhavige motivering voorziet daarin.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het project, daarbij wordt ingegaan op de huidige en gewenste situatie. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het beleidskader aan de orde. Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid gegeven en wordt de behoefte onderbouwd.

2 HET PROJECT

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van het plangebied en een beschrijving van het plan.

2.1 Huidige situatie

Groepsaccommodatie De Blauwe Kei is gelegen in een landelijke omgeving. In afbeelding 2.1 is de projectlocatie van bovenaf te zien.



Afbeelding 2.1: Bovenaanzicht huidige situatie

De Blauwe Kei heeft 3 accommodaties op haar perceel, te weten 'Potstal', 'Bakhuis' en 'Slaapgebouw'. Het gebouw 'Potstal' is aan de voorzijde in de woonboerderij gelegen. Het gebouw 'Bakhuis' is rechtsachter de 'Potstal' gelegen. Het 'Slaapgebouw' is centraal op het bouwperceel gelegen en met de andere gebouwen verbonden. In alle gebouwen kan men slapen en recreëren.

Op afbeelding 2.2 en 2.3 is het zicht op de projectlocatie vanuit de straat te zien. Aan de andere zijden zijn de percelen omsloten door grote woonkavels en landbouwkavels.



Afbeelding 2.2: Zicht vanaf Weijer richting A67



Afbeelding 2.3: Zicht vanaf Weijer richting kern Mierlo

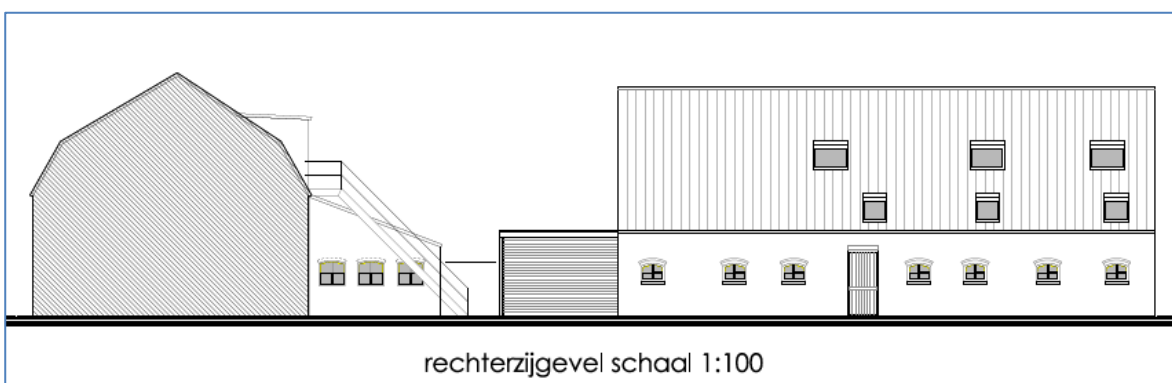
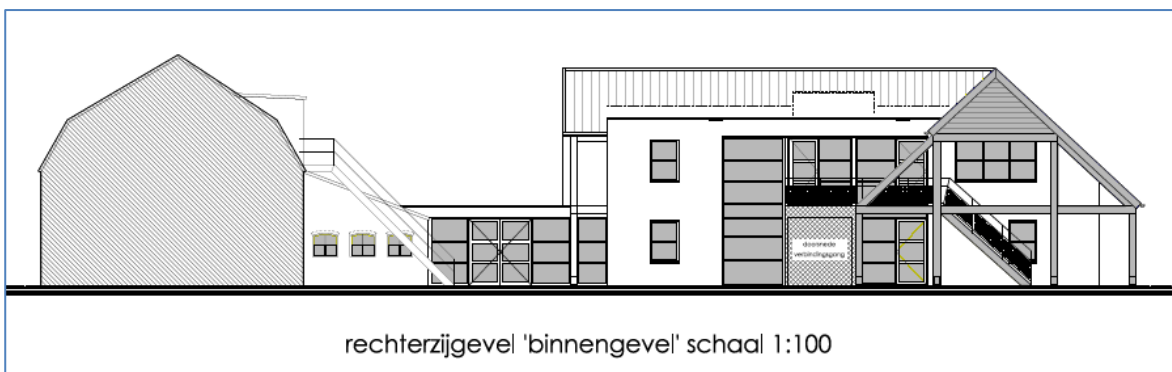
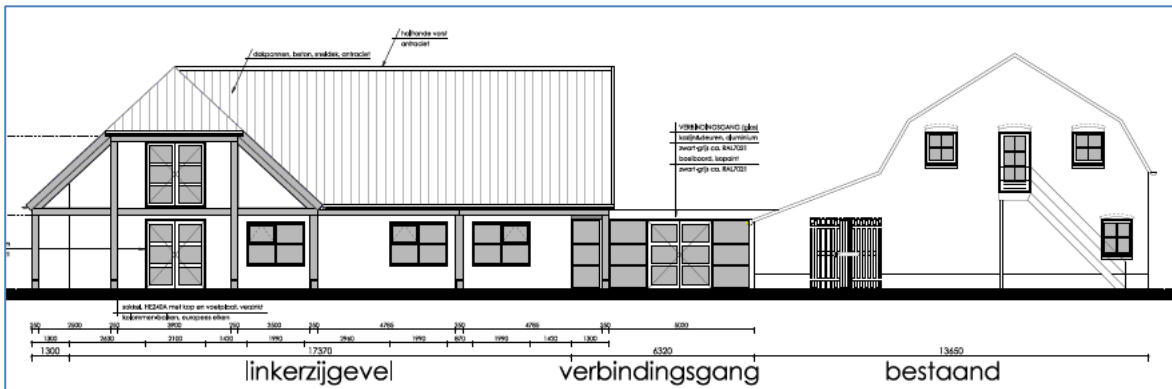
2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

De projectlocatie is gelegen in een bosrijk en landelijke omgeving in het buitengebied van Mierlo. De omliggende percelen zijn in gebruik als landbouwgrond. Weijer zelf vormt een verbindingsweg met Lierop. Dit is niet de doorgaande route, maar wordt hoofdzakelijk door bestemmingsverkeer gebruikt. Aan Weijer is verspreid liggende bebouwing op ruime kavels gelegen.

Op het perceel zelf staan drie royale gebouwen in een agrarische setting. Aan de rechterzijde is een grote parkeergelegenheid en achter op het perceel een grote speelgelegenheid gelegen.

2.3 Gewenste situatie

Het is gewenst om de bestaande bebouwing te kunnen gebruiken om arbeidsmigranten voor een periode van maximaal 4 maanden te kunnen huisvesten. Hieronder zijn afbeeldingen van verschillende gevels van de gebouwen weergegeven.



Afbeelding 2.5: Gevelimpressies

Arbeidsmigranten komen om te werken en zijn overdag tijdens werkuren niet of nauwelijks op de locatie. Er is overdag dan ook nauwelijks extra verkeer en / of hinder voor wandelaars en fietsers in de omgeving. Het vervoer van uit Blauwe Kei naar het werk wordt zo veel mogelijk georganiseerd met vervoer in busjes. Dit vervoer zal in de morgen en 's avonds plaatsvinden.

Er is voldoende ruimte voor fietsparkeren. Aan de linkerkant van het perceel kan gebruik worden gemaakt van een fietsstalling. Op bovenstaande afbeelding is de fietsstalling, aan de linkerkant van het perceel, weergegeven. Het is mogelijk om een extra fietsstalling aan te brengen. Waar mogelijk wordt bevordert dat er zo min mogelijk gemotoriseerde verkeersbewegingen zijn in en rond het gebied, als gevolg van het plan.

2.3.1 Ruimtelijke kwaliteit

Er is sprake van een gebruiksverandering. De buitenaanzichten van de panden veranderen niet. Op het terrein is ruime voldoende parkeerplaats. Aan de achterzijde is ruimte voor extra parkeerplaatsen indien nodig. Het huidige beeld blijft van de straatzijde behouden.

3 BELEIDSKADER

Ontwikkelingen worden breder gedragen naarmate ze in overeenstemming zijn met de beleidslijnen op de verschillende niveaus. In dit hoofdstuk wordt het beleid met betrekking tot de projectlocatie op verschillende overheidsniveaus beschreven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze vervangt de Nota Ruimte. De SVIR is het nieuwe kader dat de (nieuwe) ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 benoemt.

Het Rijk heeft drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Uit deze drie doelen zijn de nationale belangen naar voren gekomen.

Ten aanzien van het projectgebied

Bij de voorgenomen ontwikkeling zijn geen van de in de SVIR genoemde nationale belangen in het geding.

3.1.2 *AMvB ruimte (Barro)*

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat hierbij om nationale belangen, zoals rijksvaarwegen, grote rivieren, de ecologische hoofdstructuur en bijv. erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Zij doet dat met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte.

Ten aanzien van projectgebied

De onderwerpen uit het Barro zijn niet van invloed op onderhavig project.

3.1.3 *Ladder duurzame verstedelijking*

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft in artikel 3.1.6 voor om ten aanzien nieuwe stedelijke ontwikkeling een afweging te maken ten aanzien van de nut- en noodzaak in relatie tot duurzaamheidsaspecten. Dit is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Uit artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) volgt dat slechts voor zover een omgevingsvergunning met toepassing van het bepaalde onder 3 van artikel 2.12, eerste lid, aanhef onder a, wordt verleend, artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro van overeenkomstige toepassing is.

Ten aanzien van het project

Het project ziet op de tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan op basis van de zogeheten; 'kruimellijst'. Aangezien het project op basis van het bepaalde onder 2 (en niet 3) van artikel 2.12, eerste lid, aanhef onder a, wordt verleend, is de 'ladder' niet van toepassing. Het feit dat de 'ladder' niet van toepassing is ook bevestigd door de Afdeling bestuursrechtspraak (ABRvS datum uitspraak 16 december 2015, uitspraak nr. 201502129/1/A1).

3.1.4 Rijksbeleid huisvesting arbeidsmigranten

In Nederland verblijven ongeveer 400.000 arbeidsmigranten uit Oost-Midden- en Zuid-Europa (EU-arbeidsmigranten). De verwachting is dat de vraag naar (tijdelijke) verblijfs- en woonruimte voor deze groep de komende jaren blijft. De Rijksoverheid stimuleert gemeenten, verhuurders en werkgevers om goede en betaalbare (tijdelijke) woonruimte voor EU-arbeidsmigranten te creëren.

Er zijn verschillende vormen van (tijdelijke) huisvesting in Nederland mogelijk voor EU-arbeidsmigranten:

- Huurwoningen voor arbeidsmigranten via woningcorporaties. Woningcorporaties kunnen arbeidsmigranten helpen aan een huurwoning. De woningcorporatie kijkt wel of een arbeidsmigrant op basis van inkomen in aanmerking komt voor een huurwoning. Bij Intermediaire verhuur komt er een partij tussen de woningcorporatie en de eindgebruiker. Deze tussenpartij verhuurt de woningen dan aan de eindgebruiker. Bij intermediaire verhuur mag verantwoording over het inkomen achteraf plaatsvinden. De intermediaire verhuurder moet dan wel een keurmerk hebben van de Stichting Normering Flexwonen;
- Particuliere verhuur aan arbeidsmigranten. Daarnaast zijn er partijen die zich hebben gespecialiseerd in het verhuren van woningen aan arbeidsmigranten. Zij hebben zich verenigd in de Vereniging Huisvesters Arbeidsmigranten (VHA). De VHA zet zich in voor goede huisvesting voor arbeidsmigranten voor de duur dat zij in ons land verblijven;
- Huisvesting arbeidsmigranten in leegstaande gebouwen. Arbeidsmigranten kunnen ook (tijdelijk) worden gehuisvest in leegstaande kantoren, winkels en bedrijfspanden.

In 2012 is de Nationale verklaring huisvesting EU-arbeidsmigranten getekend. Hierin staan afspraken tussen het Rijk, gemeenten, woningcorporaties, werkgevers en vakbonden. De aanleiding voor de verklaring was de verslechterende huisvesting en positie van arbeidsmigranten. Om dit te verbeteren zijn in verschillende regio's in Nederland afspraken gemaakt over de aanpak rondom deze huisvesting. En over aantallen nieuwe en goede huisvestingsplekken voor EU-arbeidsmigranten.

De overgrote meerderheid van de arbeidsmigranten vraagt om flexibele huisvestingsvormen, vaak voor korte duur (kamergewijze verhuur, short stay, logies). Het Nederlandse huisvestingsaanbod is daar nog onvoldoende op ingericht. Door de toename van het aantal arbeidsmigranten is er in Nederland een kwantitatief en kwalitatief tekort ontstaan aan logies en kamergewijze verhuur die aansluit bij de behoefte en het budget van de arbeidsmigrant.

De vraag naar huisvesting voor kortdurend verblijf is permanent: telkens nieuwe groepen arbeidsmigranten zoeken tijdelijk onderdak. Dat vraagt dus om permanente vormen van tijdelijke huisvesting. Waar er niet snel genoeg kan worden gebouwd of waar sprake is van een tijdelijke piek in de vraag, kunnen ook tijdelijke oplossingen gerealiseerd worden. Partijen zullen voor de toekomst moeten blijven monitoren hoe het aantal arbeidsmigranten zich verhoudt met het aanbod van huisvesting. Hoewel er lokaal initiatieven worden genomen, is het aanbod ervan nog beperkt.

Doelstelling

- Partijen zijn zich bewust van het feit dat de open Nederlandse economie arbeidsmigranten nodig heeft. Daarbij hoort de aanwezigheid van adequaat aanbod van huisvesting voor kortdurend verblijf;
- Het is de doelstelling van de ondertekenaars dat er kwantitatief en kwalitatief voldoende aanbod wordt gerealiseerd van huisvesting op plekken waar het kan en mag. Daarbij zijn redelijke kosten voor de huurder en een kostendekkende exploitatie voor de verhuurder uitgangspunt. Ook is aandacht nodig voor sociaal beheer, het bevorderen van de leefbaarheid en voor het tegengaan van overlast in de woonomgeving. Dat aanbod is zowel nodig om de huidige negatieve effecten aan te pakken, als ook om te voorzien in de toenemende vraag naar huisvesting;
- Partijen roepen hun leden op om naast nieuwbouwinitiatieven en het verwerven van bestaande legale veilige panden, op lokaal en regionaal niveau te komen tot 'bed-voor-bed' afspraken bij die panden die (nog) niet voldoen aan de regelgeving en waar geen sprake is van brandgevaarlijke, levensbedreigende en overlastgevendende situaties.

3.1.5 Conclusie

Zoals uit de subparagrafen is gebleken is de gewenste functie mogelijk binnen het Rijksbeleid. Er zijn geen belemmeringen gevonden voor de afwijking van het bestemmingsplan. De voorgenomen huisvesting van arbeidsmigranten biedt een adequaat aanbod van huisvesting en voorziet in de toenemende vraag naar deze huisvestingsvorm.

3.2 Provinciaal beleid

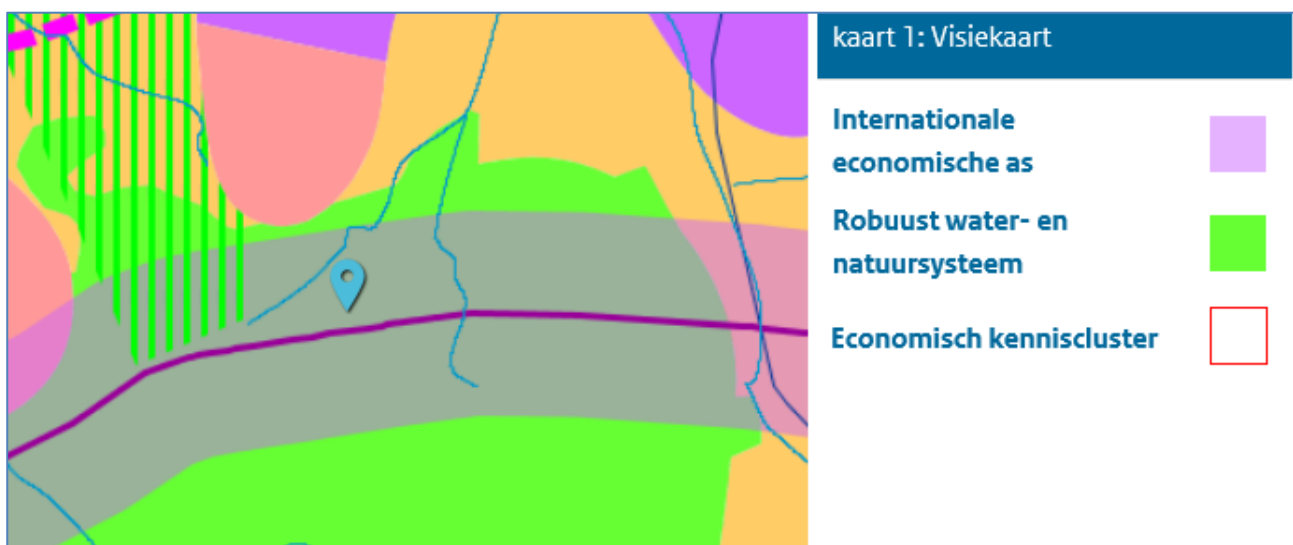
De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014, is momenteel van kracht. Op dit moment ligt een nieuwe versie, de Omgevingsvisie Noord-Brabant, ter inzage. Deze is nu nog in de ontwerpfase. Daarnaast is er de Verordening ruimte Noord-Brabant.

In de Provinciale Structuurvisie staat wat de provincie van belang vindt en hoe de provincie die belangen wil realiseren. De Verordening ruimte is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

3.2.1 Provinciale Structuurvisie

De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de 'Agenda van Brabant'. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals beleid met betrekking tot economie, mobiliteit, sociale zaken, cultuur, milieu en natuur.

In afbeelding 3.1 is een uitsnede van de visiekaart uit de Provinciale Structuurvisie Noord-Brabant te zien, met daarin de projectlocatie weergegeven door middel van een blauwe pijl.



Afbeelding 3.1: Uitsnede visiekaart Provinciale Structuurvisie 2014 Noord-Brabant

Het perceel ligt binnen de gebieden aangeduid als 'internationale economische as', 'Robuust water- en natuursysteem' en 'Economisch kenniscluster'.

Onderhavige ruimtelijke gebruiksverandering is niet in strijd met de kernkwaliteiten van de 'Provinciale structuurvisie 2014 Noord-Brabant' en past daarom binnen de kaders van het provinciaal beleid.

3.2.2 Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant neemt de provincie een voorschot op de Omgevingswet die er zal gaan komen. Daarbij zullen de vele regels worden samengevoegd om zo tot een overzichtelijk geheel te komen. In de Omgevingsvisie kijkt men naar hoe Noord-Brabant er in 2050 uit zal moeten zien en stelt daarbij een aantal meetbare tussendoelen. Zo wordt vastgesteld wat in 2030 op zijn minst voor elkaar moet zijn om op koers te blijven voor 2050.

In het ontwerp van de Omgevingsvisie worden dorpen anno 2050 geschetst als levendige plekken waar het voor jong en oud goed toeven is. De natuur is weer teruggekeerd in de provincie en dit trekt toeristen en dagjesmensen. In het 'panorama' dat wordt geschetst van de provincie, wordt duidelijk hoe om dient te worden gegaan met beslissingen. En dat bij afwegingen die moeten worden gemaakt het behoud van levenskwaliteit in het hier en nu in sociaal, economisch en ecologisch opzicht niet ten koste mag gaan van de levenskwaliteit elders en later. Daarbij wordt de zogenaamde 'ronde' manier van kijken gehanteerd. Dit houdt in dat men kijkt naar wat het initiatief voor 'people' in de gemeenschap betekent, wat het voor de 'planet' ofwel leefomgeving betekent en wat het oplevert in economisch opzicht of wel 'profit'.

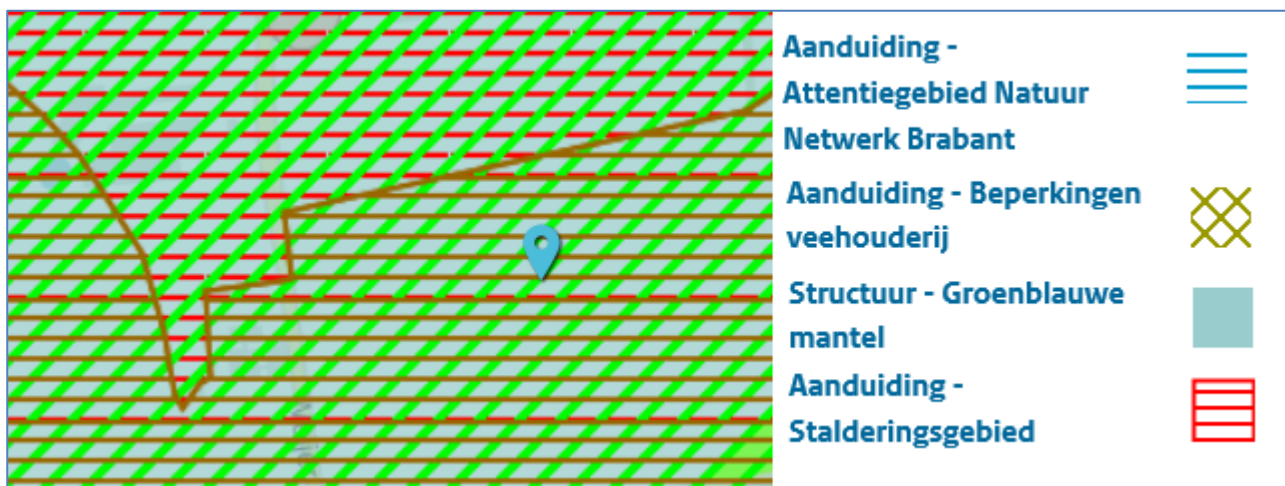
Onderhavige ontwikkeling heeft geen nadelige effecten heeft voor de levenskwaliteit elders en/of later. Het bestaande gebouw en bijbehorende terrein wordt met het nieuwe gebruik optimaal benut.

3.2.3 Verordening ruimte Noord-Brabant

In de Verordening ruimte Noord-Brabant staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van een bestemmingsplan. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de Provinciale Structuurvisie.

Uit artikel 2 'Werking van deze verordening' van de verordening blijkt dat de voorgestane ontwikkeling niet hoeft te worden getoetst aan deze Verordening. De omgevingsvergunning wordt op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verleend. Alleen bij omgevingsvergunningen op basis van artikel 2.2 lid 1 sub a onder 3 vormt de Verordening toetsingskader.

Hierna is een uitsnede van de verordening weergegeven.



Afbeelding 3.2 Uitsnede Verordening ruimte Noord-Brabant

Te zien is dat de projectlocatie is gelegen binnen de 'Structuur- Groenblauwe mantel'.

Uit de algemene regels en de specifieke regels, die gelden vanwege de van toepassing zijnde structuur en aanduidingen, blijkt niet dat de 'Verordening ruimte Noord-Brabant' alsnog toegepast dient te worden. De strekking van de bepalingen verzetten zich niet tegen de voorgestelde tijdelijke ontwikkeling en ook is niet uitdrukkelijk anders bepaald dat toetsing alsnog nodig is.

Conclusie ten aanzien het project

Het project hoeft vanwege het feit dat het gaat om een 'kruimelgeval' niet aan de verordening te worden getoetst.

3.3 Gemeentelijk beleid

Naast het rijk en de provincie stelt ook de gemeente ruimtelijk beleid op. Zij doet dit door middel van onder andere bestemmingsplannen en structuurvisies. Voor Mierlo geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Mierlo'. In de Structuurvisie worden voor het gehele grondgebied van gemeente Geldrop-Mierlo de toekomstige ontwikkelingen van het grondgebied op langere termijn aangegeven. De visie brengt doelen en wensen in kaart en vormt het kader voor alle ruimtelijke ontwikkelingen. In de structuurvisie is ook opgenomen hoe de voorziene ontwikkelingen uitgevoerd worden.

3.3.1 Bestemmingsplan Mierlo

De projectlocatie is geregeld in het volgende bestemmingsplan:

- *Buitengebied Geldrop-Mierlo, vastgesteld d.d. 8 november 2010.*

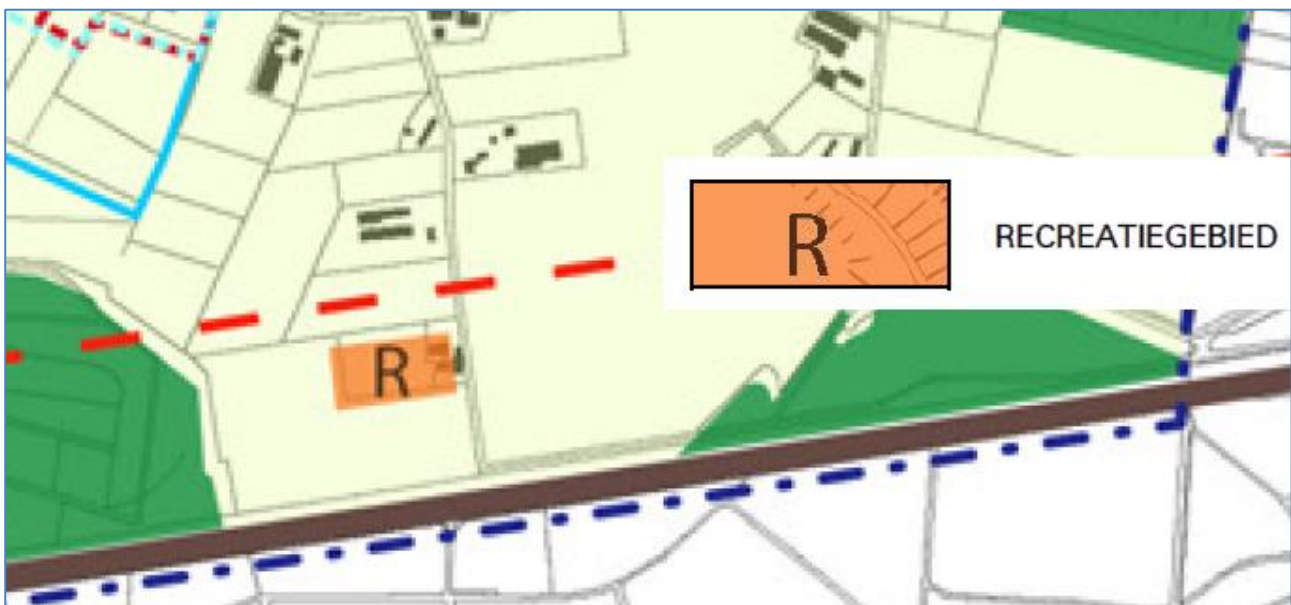
De projectlocatie is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied 'Geldrop-Mierlo', dat is vastgesteld op 10 november 2008.

Hierin heeft het plangebied de bestemming 'Recreatie' met een functie-aanduiding 'verblijfsrecreatie'. De nieuwe functie is hierbinnen niet toegestaan. Ook is in het bestemmingsplan daarvoor geen afwijkmogelijkheid gegeven.

Onderhavige ruimtelijke motivering vormt de basis om tijdelijk af te wijken van het vigerende planologisch regime.

3.3.2 Structuurvisie Geldrop-Mierlo

De structuurvisie gemeente Geldrop-Mierlo is vastgesteld op 13 december 2010. In 2004 zijn de gemeenten Geldrop en Mierlo samengevoegd en tot 2010 was er nog geen gezamenlijke structuurvisie. De Wet ruimtelijke ordening (Wro), die in werking is getreden in 2008, verplicht de gemeente op basis van artikel 2.1 om voor haar hele grondgebied een structuurvisie vast te stellen, waarin zij het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen weergeeft. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkelingen te realiseren.



Afbeelding 3.3 Uitsnede Structuurvisie Geldrop-Mierlo

De locatie is als 'recreatiegebied' aangeduid in de visie. Vanuit het economisch beleidsplan wordt ingezet op meer aandacht voor de sector recreatie en toerisme als nieuwe economische drager. Om een betere recreatieve en toeristische positie in de regio te krijgen zullen er gekoppeld aan de recreatieve identiteit acties moeten worden ontwikkeld en daarnaast zal een goed evenwicht gevonden moeten worden tussen de verschillende recreatiemilieus: doen, vermaak en verblijf.

Steeds meer mensen besteden steeds meer geld in deze sector. Geldrop-Mierlo heeft een aantal grote spelers op dit vlak binnen haar gemeentegrenzen. Het ontwikkelen van een toekomstvisie over recreatie is

daarom van belang om te bereiken dat de gemeente haar recreatieve kwaliteiten kan verbeteren en haar naamsbekendheid kan verhogen.

Conclusie ten aanzien van het plan

Het plan komt niet tegemoet aan de doelstellingen van de structuurvisie, maar is daar ook niet mee in strijd. De huidige recreatieve bestemming wordt gehandhaafd. Op basis van de structuurvisie kan het plan worden uitgevoerd.

3.3.3 Woonvisie

In de woonvisie 2014 – 2030 geeft de gemeente Geldrop – Mierlo haar volkshuisvestingsbeleid weer en stelt zij vast wat zij de komende jaren voor ogen heeft. De woonvisie heeft een perspectief tot 2020 met een doorkijk tot 2030. Hierin wordt aangegeven dat de gemeente graag wil investeren in het aantrekken van jonge gezinnen, kenniswerkers en doorgroeiende ondernemers om zich in de gemeente te vestigen. De doelgroepen starters op de woningmarkt en senioren worden vooral ingezet om de bestaande woningmarkt in beweging te brengen. Ouderen blijven langer in hun eigen huis wonen, het is daarom van belang dat zij zelfredzaam zijn en dat zij een goed sociaal netwerk hebben. Daarom wordt het clusteren van woningen gestimuleerd door de gemeente. Daarnaast zet zij zich in de om de voorzieningen op stand te houden.

Voor bijzondere doelgroepen zoals ex-gedetineerden, arbeidsmigranten en AWBZ cliënten doet de gemeente wat zij wettelijk moet doen en/of regionaal heeft afgesproken.

3.3.4 Conclusie

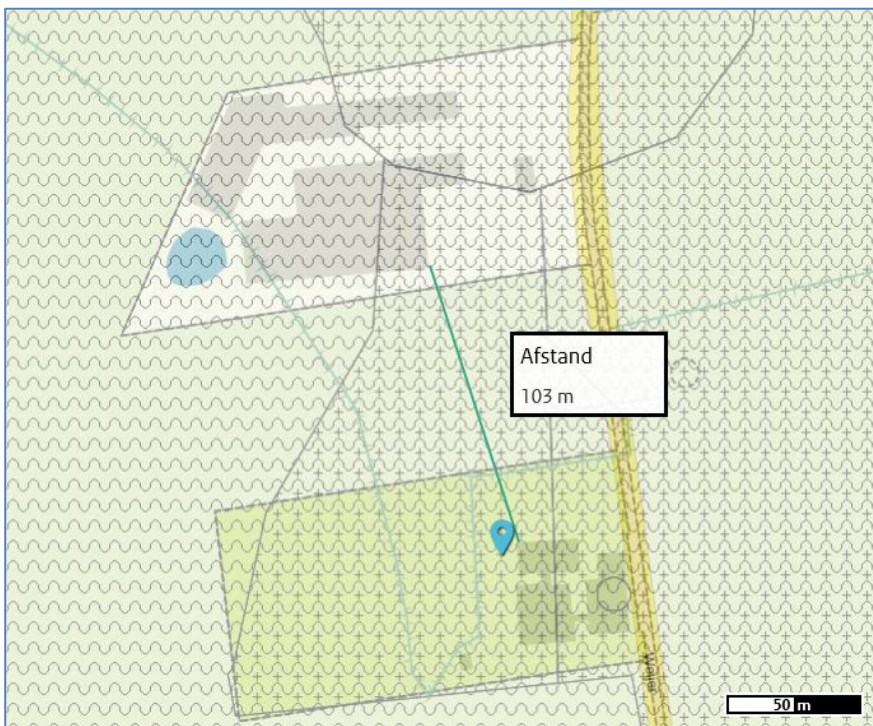
Qua functie past het gewenste gebruik niet binnen het bestemmingsplan. Het beleid binnen de gemeente is niet specifiek gericht op het huisvesten van arbeidsmigranten. Het gemeentelijke beleid vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Geur, fijnstof en endotoxinen veehouderijbedrijven

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de omgevingsvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Veehouderijen stoten (fijn)stof uit naar de omgeving. Pluimveehouderijen meer dan varkenshouderijen en deze laatste weer meer dan ander veehouderijtakken. Met het (fijn)stof worden andere stoffen in de omgeving van veehouderijen verspreid, waaronder endotoxine. Het recente gezondheidsonderzoek van het RIVM (VGO) en het Endotoxinerapport tonen aan dat gezondheidsrisico's kleven aan de verspreiding van stoffen uit stallen.

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is gelegen aan Weijer 10. Hier is op basis van het bestemmingsplan een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan, niet zijnde een schapen- of geitenhouderij of een (andere) intensieve veehouderij. Tevens is hier een paardenhouderij toegelaten. De afstand van het mogelijke emissiepunt tot de gevoelige functie is meer dan 100m zoals uit onderstaande afbeelding blijkt.



Afbeelding. 4.1 Afstand mogelijke emissiepunt ten opzichte van bebouwing.

Voor paarden zijn geen geuremissienormen vastgesteld maar gelden afstandseisen ten opzichte van geurgevoelige objecten. In de Regeling geurhinder en veehouderij is de afstand van het emissiepunt tot het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom bepaald op 50m (artikel 3 en 4 jo. bijlage 2 Regeling geurhinder en veehouderij). De gemeente heeft geen aanvullende beleid op dit punt.

Gelet op het feit dat er geen sprake is van een intensieve veehouderij in de direct nabijheid en gelet op de dichtstbijzijnde afstand tot een veehouderij zal ook voldaan worden aan de normen voor fijnstof en endotoxinen.

Het aspect geur, fijnstof en endotoxinen in relatie tot veehouderijbedrijven vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig project.

4.2 Bodemonderzoek

Er zullen geen grondroeringen plaatsvinden die inzicht in de bodem vergen. Bodemonderzoek blijft daarom achterwege.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

Het initiatief behelst een gebruikswijziging. Het aanzicht van de bebouwing blijft in stand. Er zullen geen grondroeringen plaatsvinden die archeologisch onderzoek vergen. Nader onderzoek kan daarom achterwege blijven.

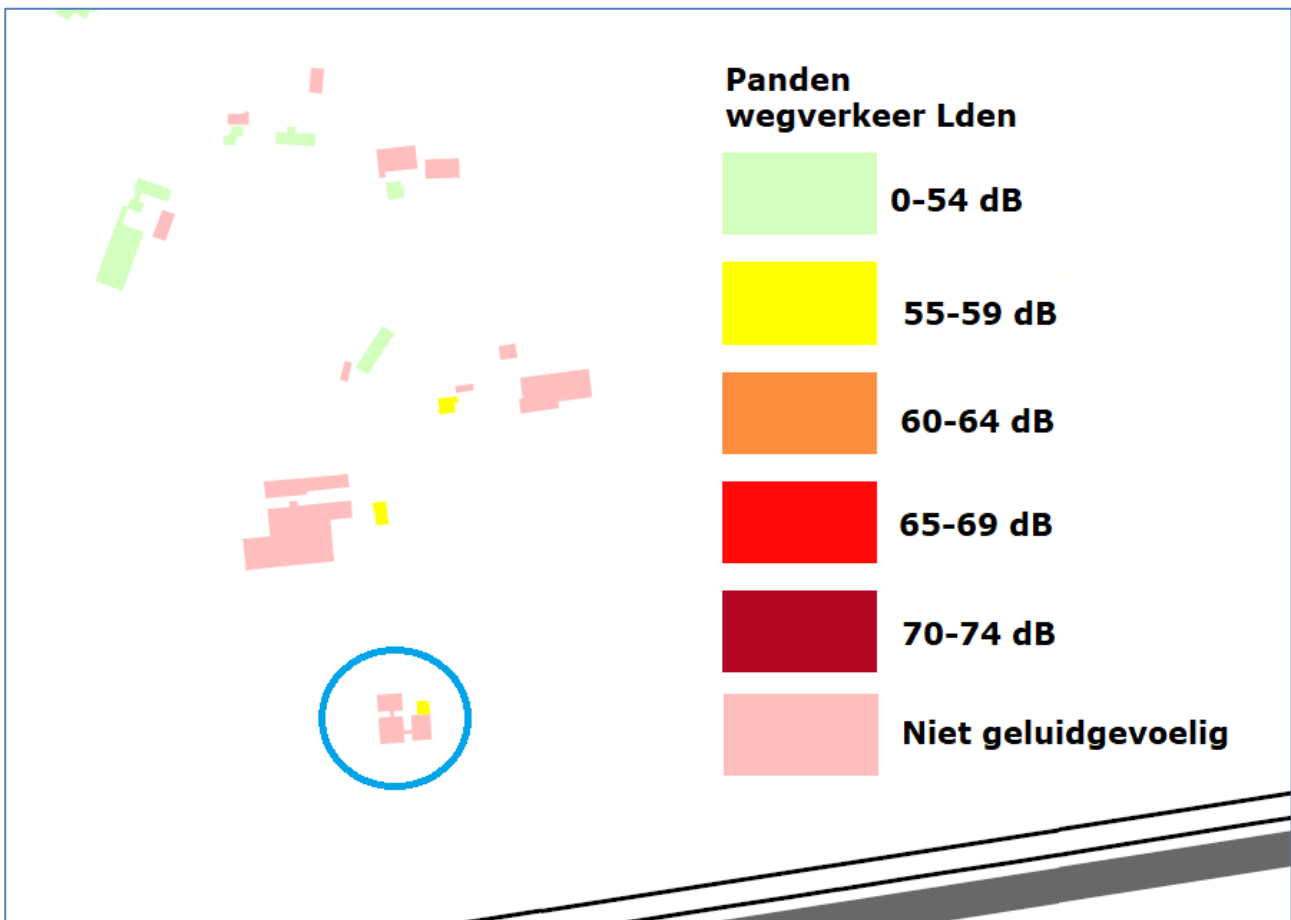
4.4 Geluid

Geluid kan hinderlijk zijn en schadelijk voor de gezondheid. Hoge geluidsniveaus kunnen het gehoor beschadigen. Ook verstoring van de slaap als gevolg van geluidshinder, kan op lange termijn slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland is wettelijk vastgelegd wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet, deze zijn vastgesteld in geluidsnormen.

Wet geluidhinder

In de Wet geluidhinder (Wgh) is een limitatieve lijst van bestemmingen opgenomen die bescherming krijgen tegen geluidhinder. Voorbeelden zijn woningen, scholen, ziekenhuizen en dergelijke. Onderhavig project betreft het bieden van een logiesfunctie. Dat is geen geluidgevoelige functie.

De tijdelijke afwijking van maximaal 5 jaar is van toetsing van de Wet geluidhinder uitgesloten. Deze functie kent hierdoor dus op basis van de Wet geluidhinder geen bescherming tegen geluidhinder, afkomstig van nabijgelegen en in de Wgh gezoneerde geluidbronnen zoals wegen, in dit geval met name de A67 en de Weijer.



Afbeelding. 4.2 Uitsnede geluidbelastingskaart nr. 7: Pandenkaart Lden wegverkeer d.d. 15-05-2017

Op basis hiervan blijkt dat, uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, het akoestisch klimaat ten gevolge van het wegverkeer, buiten de tijdelijke logiesfunctie, als matig betiteld kan worden.

De geplande activiteiten zijn geen geluidproducerende functies volgens de Wet geluidhinder.

Conclusie ten aanzien van het project

Er is geen belemmering ten aanzien van het aspect geluid.

4.5 Flora- en Fauna

Per 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming van kracht in Nederland. Dit is een samenvoeging van de Flora- en faunawet, Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. In de wet worden eveneens de door de Europese Unie vastgestelde Vogel- en Habitatrichtlijnen geïmplementeerd. De soortbescherming richt zich primair op de in deze richtlijnen benoemde soorten. Daarnaast is een deel van de soorten van de 'rode lijst' beschermd via de nieuwe Wet Natuurbescherming. Ook geldt er voor alle soorten de algemene zorgplicht zoals deze al bekend was in de Flora- en faunawet.

Aangezien er sprake is van een functiewijziging zullen er geen ingrepen worden verricht die mogelijk nadelig zijn voor gevoelige soorten.

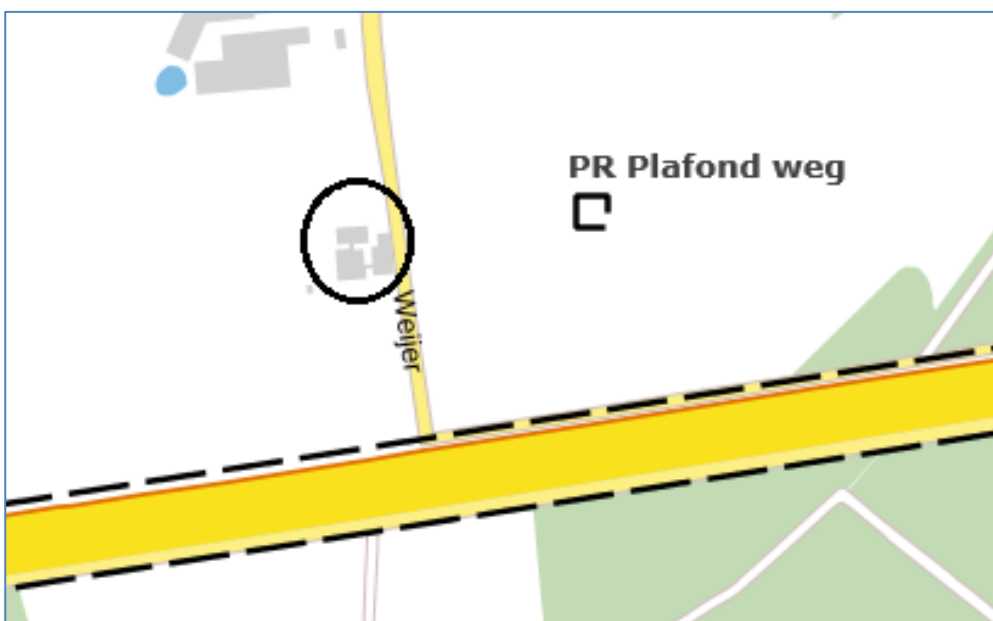
Effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten. De plannen zijn niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming.

4.6 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft aan hoe met de risico's van de stationaire inrichtingen moet worden omgegaan. De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen beschrijft de aanpak van de ruimtelijke besluitvorming waarbij transportrisico's aan de orde zijn.

Stationaire inrichtingen

In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten, zoals recreatieterreinen of woningen. Beide typen worden geschaard tot de categorie 'kwetsbare objecten'. Het aspect externe veiligheid is voor deze ontwikkeling beoordeeld aan de hand van de provinciale risicokaart. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de risicokaart externe veiligheid van de provincie Noord-Brabant opgenomen voor het betreffende gebied.



Afbeelding 4.3: Uitsnede Risicokaart Nederland

Er zijn in de omgeving van het plangebied geen bedrijven met een risicocontour gelegen. De locatie is gelegen in de nabijheid van de A67, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Hieronder wordt dat punt nader toegelicht.

Transport gevaarlijke stoffen

Op 1 april 2015 zijn het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling basisnet in werking getreden. Eveneens is het Basisnet opgesteld, met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld.

In de omgeving van het besluitgebied komt risicovol transport over de weg voor. Op een afstand van circa 122 meter van zuiden van het plangebied bevindt zich de A67. Deze weg is opgenomen in het Basisnet.

De plaatsgebonden risico-contour ligt op de snelweg, zoals blijkt uit afbeelding 4.2.

Plasbrandaandachtsgebied (PAG)

Een PAG is het gebied tot 30 meter van de weg waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

Wat het groepsrisico betreft zal de functiewijziging het groepsrisico niet significant doen toenemen. Er is sprake van een zeer ruime afstand tot de risicobron.

Er kan in de omgeving van het plangebied wel transport van gevaarlijke maar niet-routeplichtige stoffen plaatsvinden, zoals bijvoorbeeld benzine, maar het lokale karakter en de lage frequentie daarvan zorgt ervoor dat dit geen risico vormt.

De locatie ligt daarnaast niet in de nabijheid van hoogspanningslijnen. Ook zijn er geen ondergrondse (gas)leidingen of buisleidingen in of om het plangebied, die een risico zouden kunnen vormen.

Conclusie ten aanzien van het plan

In de huidige situatie is sprake van een kwetsbaar object, omdat op het recreatieterrein meer dan 50 personen kunnen overnachten. De functie logies valt daar ook onder. Aangezien de ruimtelijke ontwikkeling op méér dan 30 meter afstand van de basisnetroute is gesitueerd, is het plaatsgebonden risico (PR10-6-*risicocontour*) en het plasbrandaandachtsgebied van deze weg geen aandachtspunt voor de planvorming.

4.7 Luchtkwaliteit

Met wet- en regelgeving wil de overheid zorgen voor een goede luchtkwaliteit en burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De belangrijkste is de Wet milieubeheer, titel 5.2: luchtkwaliteitseisen. Verontreiniging is afkomstig van verschillende bronnen zoals verkeer, industrie, landbouw en concentraties van verontreinigende stoffen. Fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) zijn de belangrijkste stoffen in de luchtkwaliteitsregelgeving. Het nastreven van een 'goede ruimtelijke ordening' is een reden om de blootstelling aan deze stoffen zoveel mogelijk te beperken.

Dit speelt onder andere bij het vaststellen van een bestemmingsplan. Daarom is tussen de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor luchtvervuilende stoffen.

Besluit niet in betekenende mate

In het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer de ontwikkeling niet meer dan 3% bijdraagt aan de grenswaarde, deze niet hoeft te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden. Dit houdt in dat meer dan 1,2 per m³ wordt aangemerkt als zijnde in betekenende mate. In de regeling niet in betekenende mate is dit gelijkgesteld aan de bouw van 1500 woningen. De toevoeging van de nieuwe functie heeft een dermate kleine verkeersaantrekkende werking dat er geen sprake is van verslechtering van de luchtkwaliteit.

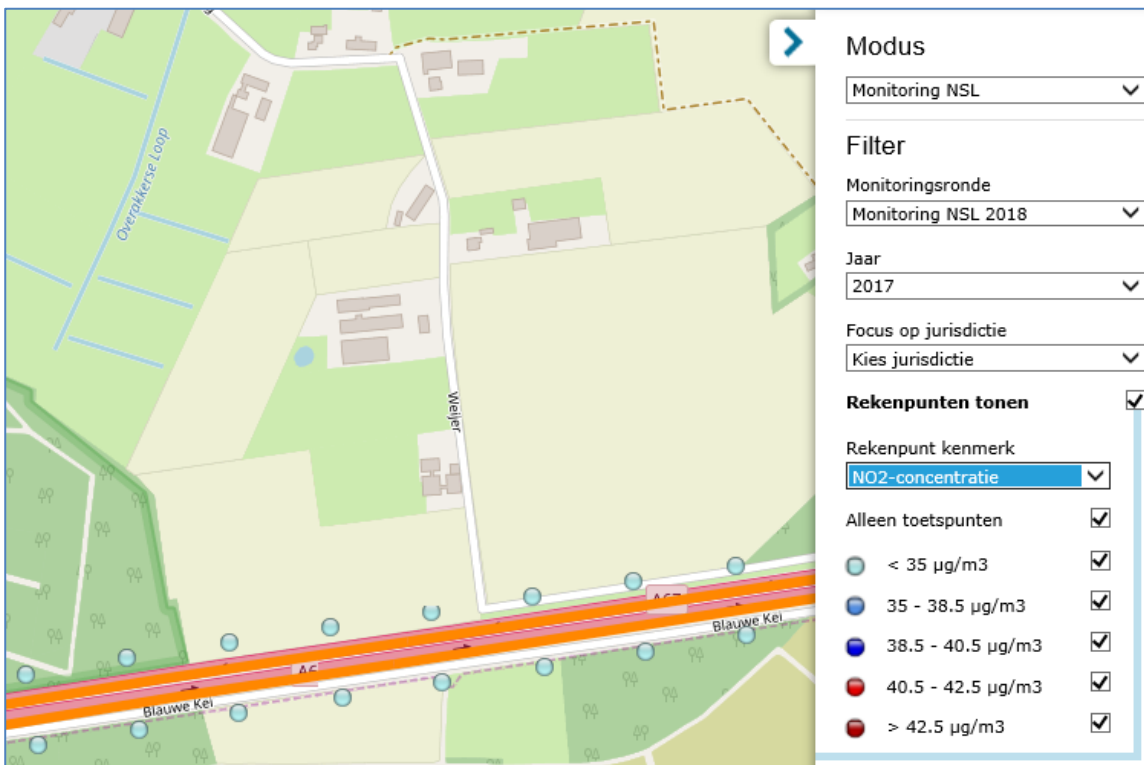
Goede ruimtelijke ordening

Hoewel er geen verslechtering van de luchtkwaliteit is, dienen ruimtelijke plannen die procedures doorlopen conform de Wet ruimtelijke ordening te voldoen aan een 'goede ruimtelijke ordening'. De formele definitie daarvan luidt: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van die belangen, ofwel: de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie.

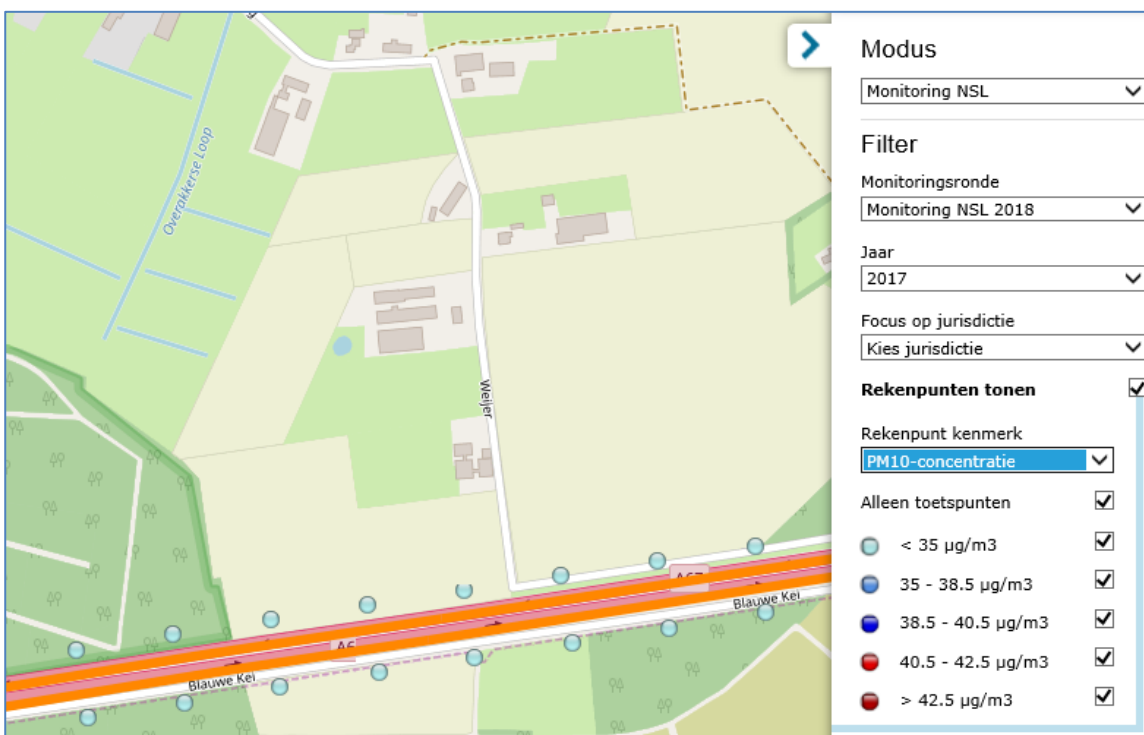
In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) werken het Rijk, provincies en gemeenten samen om gezondheidsschade voor burgers als gevolg van luchtverontreiniging te verminderen. Aan de hand van de monitoringstool van het NSL is bekeken hoe de situatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied is. Vervolgens zijn deze vergeleken met de in tabel 4.1 weergegeven grenswaarden, die bepaald zijn in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Grenswaarden	Maximum overschrijdingen
			Concentratie (µg/m ³)	per jaar
Stikstofdioxide	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uurgemiddelde	2011	50	35
Zeer fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde	2015	25	
	Jaargemiddelde	2020	20	

Tabel 4.1: Grenswaarden luchtkwaliteitseisen, Wet milieubeheer



Afbeelding 4.4: NSL-monitor, NO2-concentratie, A67



Afbeelding 4.5: NSL-monitor, PM10-concentratie, A67

In de afbeelding 4.4 en 4.5 is de dichtstbijzijnde meetlocatie te zien op de kaart. Op het meetpunt, aan de A67 wordt aan de grenswaarden, voor zowel fijnstof (PM₁₀) als stikstof (NO₂) voldaan.

Omdat direct langs een dergelijke weg wordt voldaan aan de grenswaarden zal dit ook ter plaatse van het projectgebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg af ligt. Voor zowel fijnstof (PM₁₀) als stikstof (NO₂) blijft de jaargemiddelde concentratie onder de 35µg/m³.

4.8 Watertoets

In deze paragraaf komen de regels aan bod die gelden voor wat betreft de waterhuishouding ter plaatse. De watertoets is per 1 november 2003 wettelijk verplicht voor bestemmingsplannen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft het vooroverleg, op grond van artikel 3.1.1. Bro, met het waterschap geregeld. Ook heeft het besluit een verplichte waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan geregeld. Het doel hiervan is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde is dat het zorgt voor een vroegtijdige en systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c, van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen met een werkwijze volgens de Handreiking Watertoets.

Nationaal waterplan

De minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken hebben op 10 december 2015 het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 vastgelegd. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan. Hierin zijn maatregelen opgenomen om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden. Het NWP is tevens een structuurvisie, en is bindend voor het Rijk.

In het NWP legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer. Om deze strategische doelen te kunnen bereiken. Het NWP is kaderstellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

Provinciale Staten hebben op 18 september 2015 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde omgeving. Het PMWP staat niet op zichzelf. Er is een provinciaal natuurbeleidsplan (Brabant Uitnodigend Groen), een energieplan (Energieagenda) en beleid om de Brabantse agrofoodsector duurzaam te maken (Uitvoeringsagenda Brabantse Agrofood).

Het PMWP vult deze plannen aan waar er grote raakvlakken zijn met het milieu- en waterbeleid. Op deze manier wordt gewerkt aan een integrale benadering van duurzame fysieke leefomgeving.

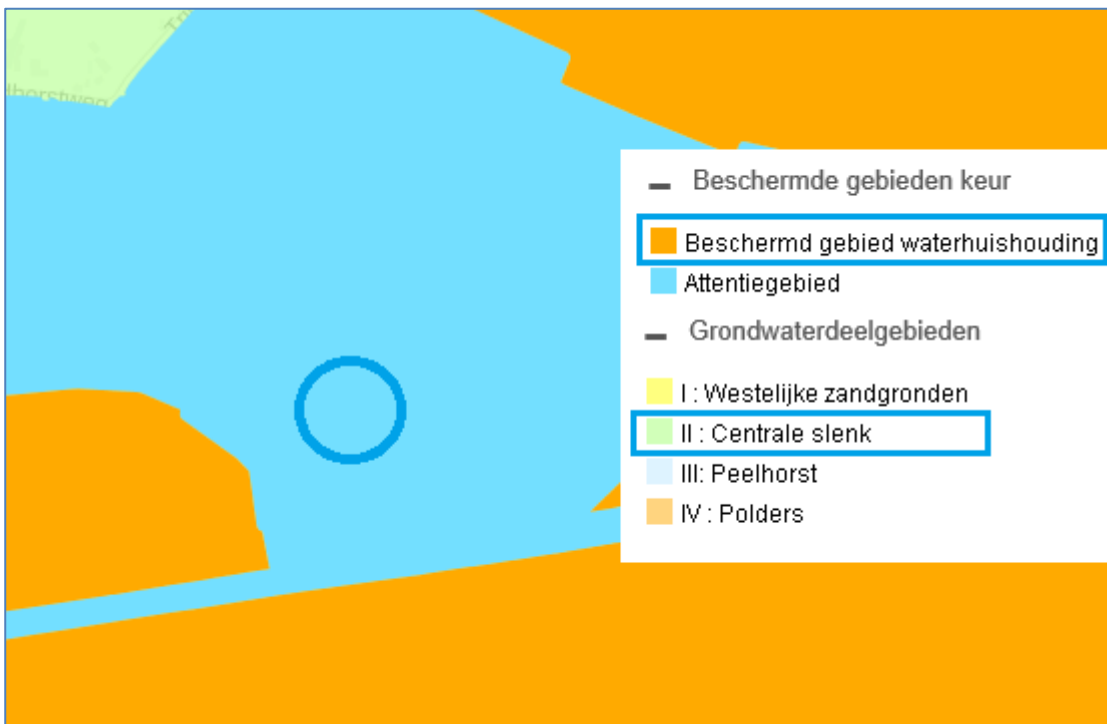
Beleid waterschap De Dommel

Het beleid van het waterschap is neergelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021 van waterschap De Dommel. Het bestemmingsplan biedt ruimte aan nieuwbouw, hiervoor zijn de volgende beleidsuitgangspunten van het waterschap van toepassing:

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streven is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het projectgebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater moet worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering afvoer.
- Hydrologisch Neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstang (GHG) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans: de belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik: omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling: nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.
- Wateroverlastvrij bestemmen: bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm2).
- De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Keur

De keur is een verordening met regels die een waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en kunstwerken. De Keurregels voor het afvoeren van hemelwater, bevatten richtlijnen voor het waterhuishoudkundige onderzoek. Het plangebied is gelegen in beschermde zones, zoals hieronder is weergegeven.



Afbeelding 4.6: Uitsnede keur

De bescherming ziet op het voorkomen van verontreiniging van het grondwater.

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Plannen met een verhardingstoename tot 2000 m² zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van compensatie. Vanuit het watersysteem gereedeneerd bestaat er geen aanleiding om onder deze oppervlaktemaat compenserende maatregelen te eisen.

Conclusie

Onderhavig project brengt geen verandering met zich mee ten aanzien van afvalwater en hemelwater. Het planvoornemen voorziet mogelijk in een toename van halfverharding als gevolg van de realisatie van extra parkeerplaatsen. Deze blijft ruim onder de norm van 2.000 m². Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van het aspect water.

4.9 Bedrijven- en milieuzonering

Bij de opstelling van een ruimtelijke onderbouwing dienen de gevolgen voor het leefklimaat te worden meegenomen. Er moet worden beoordeeld of er geen onoverkomelijke problemen zijn te verwachten. Daarnaast is het van belang om te beoordelen of de nieuwe ontwikkeling geen belemmering met zich meebrengt voor gevestigde bedrijven in de omgeving.

In de uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn aanbevolen afstanden aangegeven ten aanzien van diverse milieuaspecten in nieuwe situaties. De afstanden worden gemeten vanaf de perceelgrens van het bedrijf tot de gevel van een woning of een andere gevoelige functies zoals woningen. Hieronder is het plan beoordeeld aan de hand van de betreffende VNG-brochure'.

Het dichtstbijzijnde bedrijf is een agrarisch bedrijf gelegen aan Weijer 10. Hier is op basis van het bestemmingsplan een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan, niet zijnde een schapen- of geitenhouderij of een (andere) intensieve veehouderij. Tevens is hier een paardenhouderij toegelaten. In paragraaf 4.1 is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn te verwachten ten aanzien van deze onderneming en omgekeerd.

Voor het overige zijn er geen bedrijven met een invloedssfeer die reikt tot in het plangebied en omgekeerd brengt de bedrijfsvoering aan Weijer 18 geen belemmeringen met zicht ten aanzien van woningen.

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Aanleiding en doel

Een goede verkeersafwikkeling en parkeervoorziening is van belang in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

4.10.2 Doorwerking in het project

De locatie is goed ontsloten via de Weijerweg. Deze weg is zodanig ingericht dat ze de geringe hoeveelheid extra verkeersbewegingen per etmaal als gevolg van de voorgestane ontwikkeling eenvoudig kan verwerken. De toegestane snelheid op de Weijerweg bedraagt 60 km/uur, waardoor de ontsluiting geen problemen zal opleveren. Het perceel is verder goed bereikbaar met de fiets.

Parkeernorm

In het vigerende bestemmingsplan zijn geen parkeernormen opgenomen. Om in voldoende mate te voorzien in parkeerruimte is getoetst aan de CROW parkeerkencijfers (publicatie 317). Navolgend is een uitsnede van de CROW weergegeven.

kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)									
Parkeerkencijfers (per kamer)									
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,7	0,6	0,8	0,2 pp per kamer
sterk stedelijk	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,7	0,6	0,8	
matig stedelijk	0,5	0,6	0,6	0,7	0,6	0,8	0,6	0,8	
weinig stedelijk	0,5	0,6	0,6	0,7	0,6	0,8	0,6	0,8	
niet stedelijk	0,5	0,6	0,6	0,7	0,6	0,8	0,6	0,8	
Verkeersgeneratie (per kamer)									
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	1,5	1,5	1,5	1,8	1,8	2,1	1,8	2,4	
sterk stedelijk	1,5	1,5	1,5	1,8	1,8	2,1	1,8	2,4	
matig stedelijk	1,5	1,8	1,8	2,1	1,8	2,4	1,8	2,4	
weinig stedelijk	1,5	1,8	1,8	2,1	1,8	2,4	1,8	2,4	
niet stedelijk	1,5	1,8	1,8	2,1	1,8	2,4	1,8	2,4	

Afbeelding 4.7. Bron CROW, publicatie 317

De stedelijkheidsgraad is ‘weinig stedelijk’ (Bron: CBS). De locatie is gelegen in het buitengebied. De gehanteerde parkeernorm is 0,6-0,8 parkeerplaatsen per kamer. Dat is inclusief bezoekersparkeren van 0,2 parkeerplaats per kamer. Bij 35 kamers zijn er 28 parkeerplaatsen nodig (35 kamers x 0,8 pp = 28 parkeerplaatsen).

Voor de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten voor kortdurend verblijf kan als vuistregel een halve parkeerplaats per 2 arbeidskrachten worden gehanteerd. Uitgaande van 96 arbeidskrachten zouden dan 24 parkeerplaatsen aanwezig dienen te zijn.

In de huidige situatie zijn er 34 parkeerplaatsen. Er wordt derhalve voldaan aan de parkeernorm.

Zoals blijkt uit paragraaf 2.3 ‘Gewenst situatie’ kunnen de bestaande parkeerplekken worden uitgebreid indien in de praktijk blijkt dat het bestaande aantal parkeerplaatsen niet voldoet.

Voor de verkeersgeneratie worden 2,4 motorvoertuigen per etmaal verwacht, zoals blijkt uit afbeelding 4.7 (stedelijkheidsgraad ‘weinig stedelijk’ en ligging in ‘buitengebied’). De verkeersgeneratie bedraagt derhalve 84 (35 kamers x 2,4) motorvoertuigen. De Weijer is, blijkens de gemeentelijke wegcategory, geen hoofdonthoudingsweg of wijkonthoudingsweg. De verkeersintensiteiten zijn beperkt. De weg is zo uitgevoerd dat deze de verkeersgeneratie prima kan verwerken.

Ten aanzien van het project

Op eigen terrein is voldoende parkeergelegenheid. Binnen de projectlocatie wordt derhalve voorzien in voldoende parkeerplaatsen om te voldoen aan de parkeernorm (parkeerkencijfers CROW). Er is ruim voldoende parkeergelegenheid om de parkeerbehoefte op te vangen.

Conclusie

Het project voldoet op de aspecten 'parkeren' en 'verkeer'.

4.11 Kabels en leidingen

4.11.1 Aanleiding en doel

Kabels en leidingen kunnen een belemmering vormen ten aanzien van de uitvoerbaarheid van een project.

4.11.2 Doorwerking in het project

Binnen het projectgebied of in de nabijheid ervan zijn geen kabels of leidingen aanwezig die een belemmering (kunnen) vormen voor de voorgestane ontwikkeling van het projectgebied.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Conform de gemeentelijke legesverordening worden bij aanvraag van de tijdelijke omgevingsvergunning leges in rekening gebracht. De realisatie van het project wordt volledig gerealiseerd voor rekening en risico van initiatiefnemer. Op basis van het programma is er een sluitende begroting waarmee het plan uitvoerbaar is.

De economische uitvoerbaarheid is gelet op het bovenstaande verzekerd.

5.2 Nut en noodzaak

Beleidsmatig past de voorgestane ontwikkeling binnen het vigerende beleid. Planologisch gezien zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane toevoeging. Samenvattend kan geconcludeerd worden dat het initiatief inpasbaar is op de locatie, binnen het bestaande beleid en de relevante planologische randvoorwaarden.

De voorgestane ontwikkeling voorziet in een deugdelijke oplossing voor een actuele wens om te voorzien in flexibele huisvesting waarmee zowel aan de belangen van betrokkenen tegemoet wordt gekomen als de belangen van de omgeving niet worden geschaad

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor afwijkingen die van het bestemmingsplan die vallen onder de kruimelgevallenregeling, geldt onder de Wet algemene bepalingen de reguliere procedure. De beslistermijn is 8 weken. Bezwaar, beroep en hoger beroep zijn mogelijk. Er is geen terinzagelegging. Wel kunnen de artikelen 4.7 en 4.8 AWB worden toegepast binnen de 8 weken termijn (met eventuele verlenging van 6 weken). Als het bevoegd gezag na 8 weken geen besluit heeft genomen, is de vergunning van rechtswege verleend.

De procedure voor de ruimtelijke motivering is daarmee als volgt:

Aanvraag: Deze wordt door de aanvrager ingediend en door het bevoegd gezag als ontvangen bevestigd. Als er iets ontbreekt of niet klopt kan het zijn dat de aanvraag niet in behandeling kan worden genomen.

Beslissing: Het bevoegd gezag beslist meestal binnen 8 weken na ontvangst, het vergaart kennis over belangrijke feiten en belangen en weegt deze af. Als het bevoegd gezag niet tijdig een beslissing neemt dan geldt de beschikking van rechtswege.

- Bezwaar:** De beschikking treedt meestal in werking met ingang van de dag na haar bekendmaking. Voor beroep bij de bestuursrechter moet men eerst bezwaar maken. Dit moet binnen 6 weken bij het bevoegd gezag dat het besluit nam. Het bevoegd gezag beslist normaal binnen 6 weken op het bezwaarschrift, waarna degenen voor wie de beschikking geldt deze toegezonden of uitgereikt krijgen.
- Beroep:** De termijn voor het indienen van een beroepschrift door belanghebbenden bij de rechtbank bedraagt 6 weken. Het bevoegd gezag kan daarbij door de bestuursrechter worden opgeroepen. De bestuursrechter doet meestal binnen 6 weken uitspraak.
- Hoger beroep:** De termijn voor het indienen van een beroepschrift bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State bedraagt 6 weken. De bestuursrechter doet meestal binnen 6 weken uitspraak.

Colofon

Projectgegevens

Project	Ruimtelijke motivering Weijer 18 Mierlo
Projectnummer	18MIER-RUOMWEIJ
Versie	02
Datum	8 januari 2019

Opdrachtgever

Blauwe Kei

Arom

Oud Brandevoort 12
5706 NE Helmond
mr. Q.W.J. de Ruijter