

5. PROCEDURE

5.1 Welstand

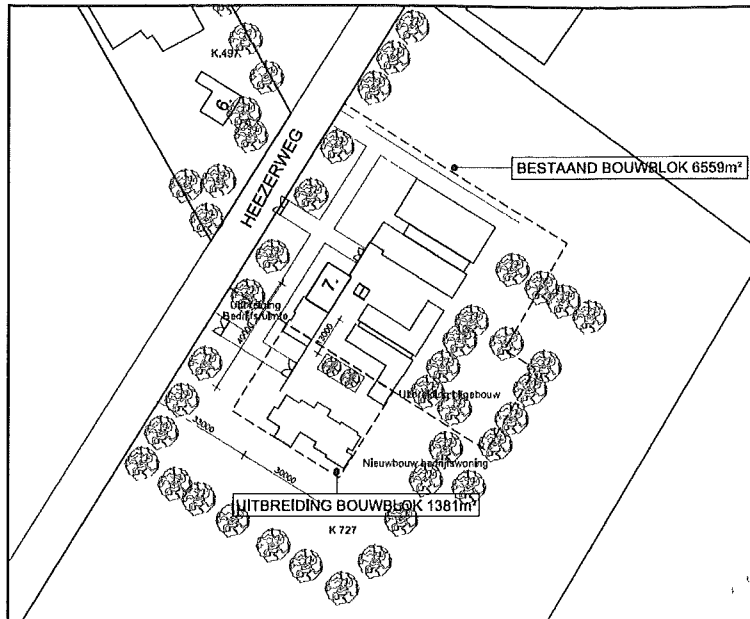
Het bouwplan is op 4 november 2010 voorgelegd aan de Welstandscommissie. De Welstandscommissie heeft het plan aangehouden en verzocht om een versoering van de gevels in relatie met de massaopbouw voor een rustiger en eenduidiger totaalbeeld. Het bouwplan is naar aanleiding van het advies van de Welstandscommissie aangepast. Op 6 januari 2011 heeft de Welstandscommissie goedkeuring verleend aan het aangepaste bouwplan.

5.2 Wettelijk vooroverleg

De provincie Noord-Brabant heeft in het kader van het wettelijk vooroverleg een reactie gegeven op de ruimtelijke onderbouwing voorontwerpomgevingsvergunning/projectbesluit 'Realiseren Ruimte-voor-Ruimte-woning Heezerweg 7 te Mierlo'. Deze reactie is als bijlage bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De reactie van de provincie Noord-Brabant heeft betrekking op een drietal onderwerpen welke onderstaand samengevat zijn weergegeven:

1. *In het plan ontbreekt een verantwoording waarom de beoogde uitbreiding van de bebouwing gepaard dient te gaan met een relatief gezien groot ruimtebeslag.*

Naar aanleiding van bovenstaande opmerking van de provincie Noord-Brabant heeft aanvrager de beoogde inrichting van het perceel in overleg met de architect enigszins aangepast. De nieuwe bedrijfswoning is wat dichter naar de weg en de bedrijfsbebouwing opgeschoven. De nieuwe bebouwing sluit middels deze aanpassing beter aan op de bestaande bebouwing en de weg die het perceel ontsluit. Daarnaast is als gevolg van deze aanpassing geen sprake meer van een bouwvlakvergroting van 4.000 m², maar wordt het bouwvlak nu vergroot met 1.400 m². Een verdere comprimering zou het planconcept te zeer aantasten en is gezien de eerder verkregen goedkeuring van het gemeentebestuur voor de stedenbouwkundige opzet ook niet nodig. Bij monde van behandelend ambtenaar J. Verboom van de directie Ruimtelijk Ontwikkeling en Handhaving heeft de provincie Noord-Brabant in december 2011 desgevraagd aan de gemeente Geldrop-Mierlo bevestigd dat deze aanpassing van de bouwvlakvergroting door de provincie akkoord is bevonden. De aanpassing is in navolgende figuur nader aangegeven.



Figuur 30: Beoogde uitbreiding bouwvlak

2. *In het plan ontbreekt een verantwoording waaruit de noodzaak voor de agrarisch bedrijfsvoering blijkt om het bestaande bouwvlak uit te breiden.*

Door initiatiefnemers is in 2007 een bedrijfsplan opgesteld waarin de noodzaak voor uitbreiding van het bouwvlak ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering en nieuwe dienstwoning wordt verantwoord. Door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen is op 6 maart 2008 positief geadviseerd ten aanzien van de toe te voegen bedrijfsbebouwing en de functionele invulling daarvan volgens de beoogde bedrijfsopzet na uitbreiding. Wat betreft de grotere inhoud van de bedrijfswoning heeft de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen het besluit overgelaten aan de gemeente Geldrop-Mierlo. Vervolgens hebben burgemeester en wethouders daarvoor planologisch medewerking verleend op basis van compensatie via het inbrengen van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte door aanvrager. Uiterlijk bij de gereedmelding van de nieuwe dienstwoning wordt de bestaande bedrijfswoning aan de bewoning onttrokken door het ingaan van de gebruiksfuncties zoals die verwoord zijn op de plattegronden van de nieuwe situatie na verbouwing. Navolgend zijn de plattegronden van de nieuwe situatie weergegeven.

De nieuwe invulling van de bestaande bedrijfswoning spoort met de gebruiksfuncties zoals destijds beoordeeld en geaccordeerd door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen als zijnde onderdeel van de gewenste en passend geachte bedrijfsontwikkeling. Onttrekking vindt in planologische zin ook plaats ingevolge het te nemen projectbesluit omdat binnen het vergrote bouwblok slechts één agrarische bedrijfswoning is toegestaan volgens actueel gemeentelijk en provinciaal beleid.

3. *De bewijsstukken (bouwtitel) voor deelname aan de ruimte voor ruimteregeling ontbreken in dit verband.*

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is een bouwtitel Ruimte voor Ruimte aangekocht. De bewijsstukken van de bouwtitel zijn als separate bijlage bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

5.3 Beoordeling zienswijzen

PM