



# Definitief projectbesluit

## Inleiding

In 2005 is een eerste verzoek ingediend door de firma Demro stables om de bestaande paardenhouderij aan de Heezerweg 7 te Mierlo uit te breiden. Het verzoek hield in dat een bestaand bijgebouw zou worden uitgebreid en dat de bestaande bedrijfswoning omgebouwd zou worden tot bedrijfs- annex kantoorpand. Hierdoor zou er ruimte ontstaan om een nieuwe bedrijfswoning op te kunnen richten. Aan de uitbreiding van het bijgebouw en het verbouwen van de bedrijfswoning naar een kantoorpand kon medewerking worden verleend. Ook met de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning kon in principe medewerking worden verleend, maar vooral de gewenste inhoud van 1800m<sup>3</sup> zorgde voor complicaties.

In 2007 is hierop een schetsplan ingediend, waarbij deze bouwplannen nader werden uitgewerkt. Zowel de provincie als de gemeente waren vervolgens in de loop van 2008 van mening dat een inhoud van 1000m<sup>3</sup> voor de nieuwe bedrijfswoning als maximum moest worden aangehouden en dat er dus geen medewerking kon worden verleend aan een nieuwe woning met een inhoud van 1800m<sup>3</sup>. Hierop heeft overleg plaatsgevonden, waarbij in 2009 is toegezegd dat alleen een bedrijfswoning van 1800m<sup>3</sup> zou kunnen worden toegestaan, indien hiervoor een bouwtitel op basis van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte' zou worden aangekocht.

## Bouwaanvraag

Op 30 september 2010 is een formele bouwaanvraag ingediend, die in grote lijnen overeenkomt met de inhoud van het schetsplan. De bouwaanvraag is getoetst aan het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied'.

## Bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' is het perceel bestemd als 'Agrarisch Bouwvlak' met aanduiding 'ph', hetgeen inhoudt dat ter plaatse ook een paardenhouderij is toegestaan. De gewenste uitbreiding van de paardenhouderij past binnen dit agrarische bouwvlak. De bestaande bedrijfswoning krijgt een bedrijfsfunctie, o.a. kantoor, showroom. Ook komt er een logiesruimte voor stagiaires. Dit laatste is weliswaar in strijd met het bestemmingsplan, maar er is wel een binnenplanse afwijkmogelijkheid.

De voornaamste strijdigheid is echter dat de nieuwe bedrijfswoning buiten het bestaande bouwvlak wordt gesitueerd en ook fors groter is dan de maximaal toegestane inhoud van 750m<sup>3</sup>. Dit houdt in dat de lopende bouwaanvraag in strijd is met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'.

## Afwegingskader

### Advies Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen

In haar advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) geeft de commissie aan dat er een volwaardig bedrijf aan de Heezerweg 7 te Mierlo wordt geëxploiteerd en dat de geschetste doorontwikkeling van het bedrijf haalbaar en realistisch is. Een kantoorvoorziening



met toebehoren is op zich noodzakelijk en er kan ook worden ingestemd met de omzetting van het gebruik van de huidige bedrijfswoning naar een kantoorvoorziening.

#### Ruimte voor Ruimte-regeling

In 2009 is aangegeven dat indien er een bouwtitel op basis van de provinciale 'Ruimte-voor-Ruimte'-regeling wordt ingebracht, er medewerking kan worden verleend aan een inhoud van 1800m<sup>3</sup> voor de nieuw op te richten bedrijfswoning. Deze 'Ruimte-voor-Ruimte'-regeling houdt in dat er elders in de provincie stallen worden gesloopt en fosfaatrechten worden opgekocht. Deze ruimtelijke investering wordt beloond door op een andere locatie een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling toe te staan.

Op 23 juni 2011 is door de aanvrager een bewijsstukdossier overlegd inzake 'Bouwtitel Ruimte voor Ruimte bij ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning aan de Heezerweg 7 te Mierlo'. In dit dossier zitten allerlei bewijsstukken inzake aantallen opgekochte m<sup>2</sup> aan stallen (op twee locaties) en aantal opgekochte kilo's aan dierrechten (drie locaties), waardoor er een Ruimte voor Ruimte – bouwtitel is verworven. De provincie heeft dit bij voortoets d.d. 16 juni 2011 goedgekeurd.

Hiermee is voldaan aan de in 2009 gestelde voorwaarde om medewerking te kunnen verlenen aan het toestaan van een bedrijfswoning met een inhoud van 1800m<sup>3</sup>. Daarnaast wordt hiermee eveneens de mogelijkheid geboden de bestaande bedrijfslocatie een kwalitatief hoogwaardige uitstraling te geven, passend bij het bedrijfsprofiel van Demro Stables, fokkerij en handelsstal in Friese Stamboekpaarden.

#### Huisvesting stagiaires

In het nieuwe bedrijfsgebouw is logiesruimte voorzien voor het huisvesten van stagiaires. In artikel 4.5.2. van het bestemmingsplan 'Buitengebied' is aangegeven dat medewerking kan worden verleend aan het permanent huisvesten van stagiaires bij paardenhouderijen in bestaande bedrijfsgebouwen, mits:

- de totale omvang van de activiteit niet meer bedraagt dan 150m<sup>2</sup>;
- het aantal bewoningseenheden per bedrijf niet meer bedraagt dan 3;
- het verblijf van de stagiaires noodzakelijk of wenselijk is vanuit:
  - o het oogpunt van bedrijfsvoering als paardenhouderij en daaraan rechtstreeks ten dienste te staan en
  - o de opleiding van de te huisvesten stagiair(es) in de paardenhouderijsector of een daaraan aantoonbaar gerelateerde bedrijfssector;
- er geen zelfstandige woningen ontstaan.

De onderhavige situatie voldoet aan deze randvoorwaarden, gelet op de omvang (maximaal 122m<sup>2</sup>) en het aantal bewoningseenheden (maximaal 2). Ook is het gelet op het formaat van het bedrijf en de hieraan gekoppelde bedrijfsvoering reëel dat er gebruik wordt gemaakt van stagiaires.



Concluderend kan nu worden gesteld dat het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, welke integraal deel uitmaakt van dit besluit.

Het voornemen om een projectbesluit te nemen is op grond van artikel 3.10 Wro juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, op 18 januari 2012 gepubliceerd in het huis-aan-huisblad "Middenstandsbelangen". Het voornemen heeft tot en met 29 februari 2012 ter inzage gelegen. In deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.

### **Definitief projectbesluit**

Het vorenstaande brengt ons tot het volgende projectbesluit:

Burgemeester en wethouders van de gemeente Geldrop-Mierlo:

### **Besluiten**

1. Op grond van artikel 3.10 Wro een projectbesluit vast te stellen voor het realiseren van een bedrijfswoning met een inhoud van 1800m<sup>3</sup> op het perceel Heezerweg 7 te Mierlo, kadastraal bekend gemeente Mierlo, sectie K, nummer 727, (bouwaanvraag d.d. 30 september 2010, kenmerk 2007.0037);
2. Op grond van artikel 4.5.2. van het bestemmingsplan 'Buitengebied' in te stemmen met het afwijken van artikel 4.4.1. van het bestemmingsplan 'Buitengebied' en toestaan dat bij de ter plaatse aanwezige paardenhouderij permanent stagiaires worden gehuisvest;
3. Geen exploitatieplan voor dit project vast te stellen;
4. De ruimtelijke onderbouwing en de projectkaart (kenmerk NL.IMRO.1771.PBHeezerweg7-VP01) maken integraal onderdeel uit van dit besluit.

Aldus vastgesteld in vergadering van Burgemeester en wethouders van de gemeente Geldrop-Mierlo dd.

22 Mei 2012

burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo,

J.H.M. van Vlerken  
secretaris

M.J.D. Donders - de Leest  
burgemeester



#### Stedenbouw

Stedenbouwkundig gezien kan worden ingestemd met de uitbreiding van het agrarische bouwvlak in zuidwestelijke richting, mits de bestaande bomenstructuur blijft gehandhaafd.

#### Planologie

Het bestaande agrarische bouwvlak is bijna 0,8 hectare groot. In de nieuwe situatie zal het agrarische bouwvlak ruim 0,9 hectare bedragen. De toename bedraagt 1400m<sup>2</sup> en de begrenzing is direct om de gewenste nieuwbouw gelegen, zodat er geen verdere uitbreidingsruimte wordt toegestaan. Verder blijft deze oppervlakte ruim binnen de maximale oppervlakte voor een agrarisch bouwvlak, zijnde 1,5 hectare.

#### Welstand

De welstandscommissie heeft op 6 januari 2011 aangegeven in te stemmen met het bouwplan voor de nieuwe bedrijfswoning.

#### Projectbesluit

De aanvrager heeft op 30 september 2010 verzocht om medewerking te verlenen aan het bouwplan via het toepassen van een projectbesluitprocedure. Dit was één dag voordat de WABO van kracht werd, waardoor het projectbesluit als ruimtelijke procedure is komen te vervallen. Gelet op het geldende overgangsrecht dient dit bouwplan echter nog op basis van de oude Wro in procedure te worden gebracht, dus via een op te stellen projectbesluit.

#### Overige aspecten ruimtelijke onderbouwing

Volledigheidshalve wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing, die als bijlage bij dit ontwerpbesluit is gevoegd.

#### **Juridisch kader en procedure**

Op grond van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan de genoemde strijdigheid worden weggelaten door het nemen van een projectbesluit. Op 7 juli 2011 is op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) kennis gegeven van de voorbereiding van dit projectbesluit.

Verder is het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.10 Wro en artikel 5.1.1 Bro vooroverleg opgestart, waarbij een reactie is ingekomen van de provincie. De provincie was van mening dat het gewenste ruimtebeslag niet voldoende wordt onderbouwd en dat eveneens onvoldoende werd verantwoord waarom de voormalige bedrijfswoning een bedrijfsfunctie krijgt.

Inzake het eerste punt is de voorgenomen uitbreiding van het agrarische bouwvlak van 4000m<sup>2</sup> teruggebracht naar 1400m<sup>2</sup> en ligt de grens van het bouwvlak vrij strak om de nieuwe bedrijfswoning, dat ook iets dichter tegen de bedrijfsbebouwing wordt gesitueerd. Inzake het tweede punt is in paragraaf 5.2 een nadere onderbouwing terug te vinden. Ook wordt verwezen naar het bedrijfsplan uit 2007 en het advies van de Agrarische Adviescommissie Bouwaanvragen uit 2008, die als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing worden gevoegd. Hierin wordt het belang van dit bedrijfsgebouw voor de gehele onderneming verder toegelicht.