



Projectbesluit

Inleiding

Mevrouw Van der Linden, woonachtig aan Ellenaar 15 te Mierlo, heeft op 19 november 2008 een principeverzoek ingediend om op het perceel, kadastraal bekend gemeente Mierlo, sectie F, nummer 5522 (gelegen aan de Sanghorst in Mierlo), een woning op te richten. In haar brief wordt specifiek verzocht om hiertoe een projectbesluit te nemen.

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan 'Mierlo' is het perceel bestemd als 'kernrandgebied'. In de bijbehorende voorschriften is opgenomen dat op de gronden binnen deze bestemming geen gebouwen mogen worden opgericht. Ook in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Santheuvel-Kapelweg' was het perceel bestemd tot 'agrarisch kernrandgebied'. Het verzoek om op dit perceel een woning op te richten is derhalve in strijd met het bestemmingsplan.

De gemeenteraad van Geldrop-Mierlo heeft echter bij het vaststellen van het bestemmingsplan 'Mierlo' in haar vergadering van 10 november 2008 besloten om, in reactie op een ingekomen zienswijze van mevrouw Van der Linden, medewerking te verlenen aan het oprichten van een woning op dit perceel. Het was niet meer mogelijk dit in het bestemmingsplan 'Mierlo' mee te nemen, zodat is besloten om met betrekking tot dit verzoek in principe een projectbesluit te nemen.

Afwegingskader

Landschap

Het perceel ligt in het overgangsgebied tussen bebouwde kom en buitengebied. In een dergelijk overgangsgebied is het oprichten van een woning veelal goed inpasbaar. In dit geval zorgt de feitelijke situatie dat het perceel door de aanwezige beplanting zich reeds van het omliggende buitengebied onderscheidt. Het omliggende gebied fungeert als semi-open strook tussen de bebouwingsclusters Neerakkers II en Loeswijk. De nu op te richten woning komt weliswaar in deze strook, maar ligt op één lijn met de bestaande situering van een schuur op het belendend perceel Loeswijk 20 en direct tegenover bestaande bebouwing aan de Sanghorst 1. Hierdoor blijft de strook voldoende open.

Geurhinder

Een relevant aspect is dat in de directe omgeving een varkensbedrijf is gevestigd, Sanghorst 9 te Mierlo. De feitelijke afstand van de woning tot het bedrijf bedraagt ruim 200m. Voor de bebouwde kom geldt een norm van 3 odour units per m³ lucht. Voor het buitengebied geldt een norm van 14 odour units per m³ lucht. Verkeerskundig gezien ligt de nieuwe woning in de bebouwde kom, maar ruimtelijk gezien kan worden gesteld dat de woning in elk geval in het overgangsgebied tussen bebouwde kom en buitengebied is gelegen. De precieze scheiding tussen bebouwde kom en buitengebied is moeilijk aan te geven. Relevant is wel dat de woning in het bestemmingsplan is aan geduid als 'kernrandgebied', hetgeen impliceert dat de woning in een overgangsgebied is gelegen (zie ook bijgevoegde luchtfoto).



Uit onderzoek blijkt echter dat de toevoeging van deze woning echter geen extra beperking betekent voor het reeds aanwezige varkensbedrijf aan de Sanghorst omdat de reeds aanwezige woningen elders al een hogere geurbelasting ondervinden. Verder wordt verwezen naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing.

Flora en Fauna

Uit het onderzoek naar flora en fauna blijkt dat er in de aanwezige bomen broedvogels, vleermuizen en eekhoorns kunnen verblijven. Nader onderzoek zal alleen nodig zijn als deze bomen worden gekapt. Gelet op het belang van de aanwezige beplanting is op de plankaart ook een strook bestemd tot 'groendoeleinden'.

Overige aspecten ruimtelijke onderbouwing

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

Bouwblok op de plankaart

Om komend vanaf de Sanghorst ruimte te laten ten opzichte van de overige bebouwing, is een bouwblok aangegeven, dat 10 meter voortuin over laat. Ook blijft aan beide zijden van het bouwblok vijf meter open ruimte. De woning Loeswijk 20 blijft daardoor in het zicht, hoewel er rond het perceel hoog opgaande beplanting staat. Er is gekozen om deze beplanting te behouden via het toekennen van een groenbestemming, maar wel vanaf 3m achter de voorgevel. Dit houdt in dat het omliggende (buiten)gebied nauwelijks wordt aangetast door de bouw van deze woning. Op deze wijze wordt de nieuwe woning stedenbouwkundig zo zorgvuldig mogelijk in de omgeving geprojecteerd.

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 31 maart 2009 is op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) kennis gegeven van de voorbereiding van dit projectbesluit. Het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, welke integraal deel uitmaakt van dit besluit.

Ons voornemen om een projectbesluit te nemen is op grond van artikel 3.10 Wro juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, gepubliceerd in het huis-aan-huisblad "de Trompetter" van dinsdag 14 juli 2009 en lag vanaf woensdag 15 juli 2009 zes weken ter inzage. Er zijn 2 zienswijzen ontvangen; voor de weerlegging daarvan wordt verwezen naar de aan dit besluit gehechte Nota van Tervisielegging.

Inzake het ontwerpbesluit heeft op grond van artikel 3.10 Wro en artikel 5.1.1 Bro vooroverleg plaatsgevonden met de diensten van het rijk, waterschap en provincie, die belast zijn met de behartiging van de belangen van het besluit die in het geding zijn. Het waterschap heeft richtlijnen gegeven, die in aanmerking worden genomen en zijn opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. Van de andere instanties zijn geen reacties ontvangen.



Projectbesluit

Het vorenstaande brengt ons tot het volgende projectbesluit:

Burgemeester en wethouders van de gemeente Geldrop-Mierlo:

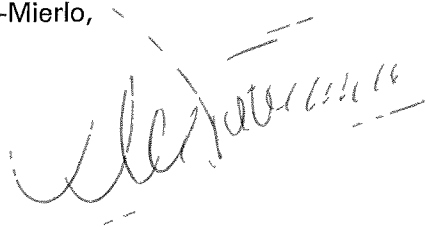
besluiten

1. Op grond van artikel 3.10 Wro een projectbesluit te nemen voor het realiseren van een woning op het perceel Sanghorst (ongenummerd) te Mierlo, kadastraal bekend gemeente Mierlo, sectie F, nummer 5522, (schetsplan d.d. 16 februari 2009, kenmerk 2009.0059);
2. Geen exploitatieplan voor dit project vast te stellen;
3. De plankaart (kenmerk PB 2009.03) vast te stellen;
4. De voorschriften van het bestemmingsplan 'Mierlo' van toepassing te verklaren op de plankaart (PB 2009.03);
5. De ruimtelijke onderbouwing, plankaart (PB 2009.03) en de voorschriften van het bestemmingsplan 'Mierlo' maken integraal onderdeel uit van dit besluit.
6. De zienswijzen ongegrond te verklaren.

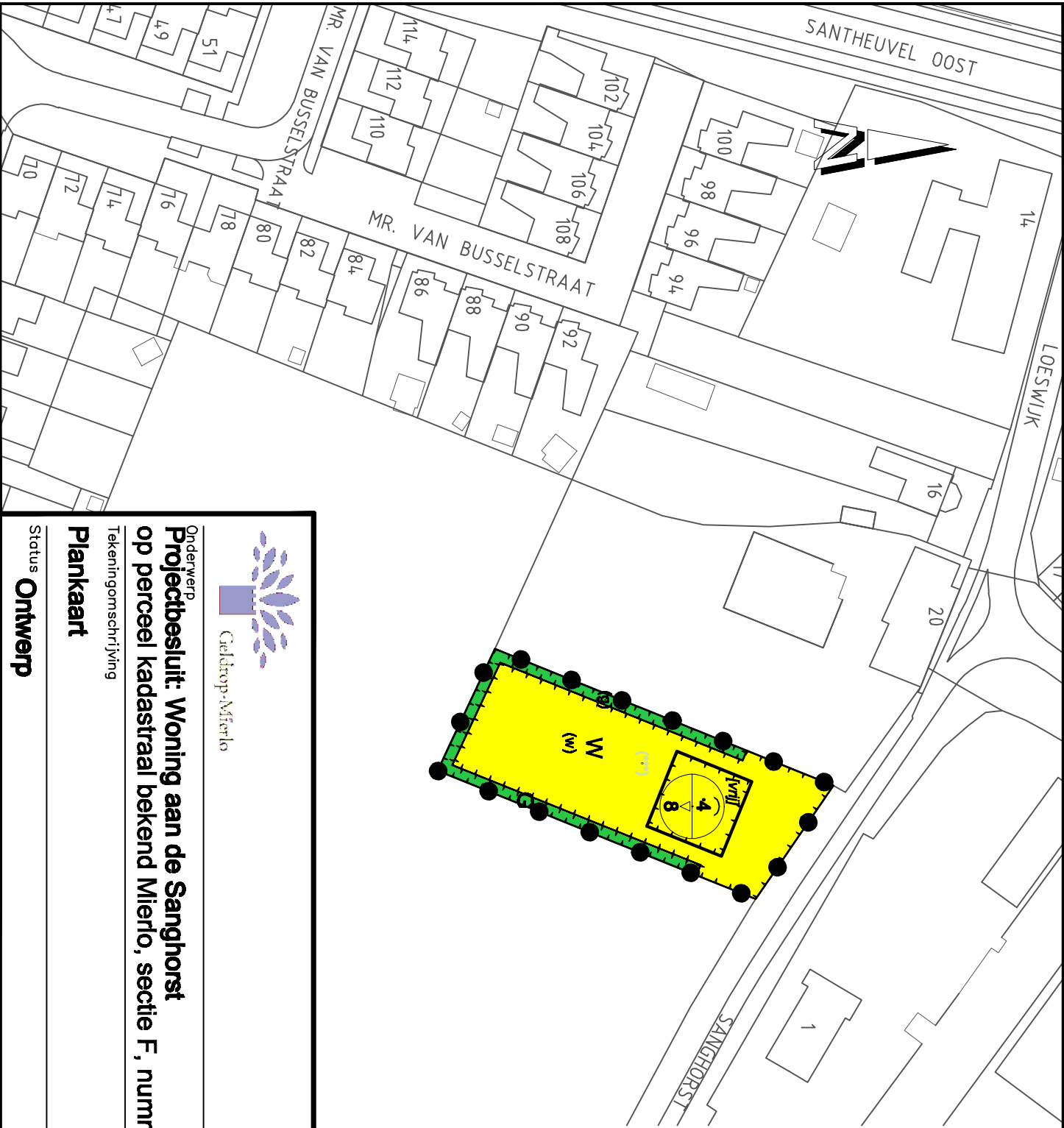
Aldus vastgesteld in vergadering van Burgemeester en wethouders
Van de gemeente Geldrop-Mierlo dd. 26 januari 2010

burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo,


J.H.M. van Vlerken
secretaris


M.J.D. Donders - de Leest
burgemeester

Bijlagen : Ruimtelijke onderbouwing;
 Plankaart;
 Voorschriften;
 Zienswijzen
 Nota van tervisielegging.



● — **Grens van het plangebied**

 **Bestemmingen**

 **Wonen**

 **Groen**

Woningtype
lvrij Vrijstaand

 **Bouwvlak**

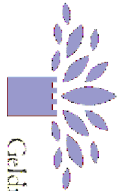
Funcieaanduidingen

 **Wonen**

 **Groen**

Maatvoering

 **Maximale goothoogte(m)**
Maximale bouwhoogte(m)



Geldrop-Mierlo

Onderwerp
Projectbesluit: Woning aan de Sanghorst
op perceel kadastraal bekend Mierlo, sectie F, nummer 5522

Tekeningomschrijving

Plankaart

Postbus 10101
5660 GA Geldrop
T (040) – 289 38 95
F (040) – 289 39 40
gemeente@geldrop-mierlo.nl
www.geldrop-mierlo.nl

Afdeling
RUON
Tekenaar
Ben Meeuwssen

School
1 : 1000

Datum
260609
wijziging

Formaat
A4

Status
Ontwerp

Tekeningnummer
PB 2009.03