

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

16 woningen 't Landkaartje, Mierlo

Inleiding

Van Grunsven Ontwikkeling is voornemens 38 woningen te realiseren binnen het uitbreidingsplan 'Groot Luchen' in de gemeente Geldrop-Mierlo.

Het onderhavig plangebied, onderdeel van het plan 't Landkaartje, maakt deel uit van het bestemmingsplan Groot Luchen, vastgesteld door de gemeenteraad van Geldrop Mierlo op 14 december 2015, en voor het plangebied vigeert de bestemming Woondoeleinden. Voor het plangebied is door de gemeente een stedenbouwkundig plan opgesteld. De woningen binnen de rode omranding worden door Van Grunsven Ontwikkeling gerealiseerd.

Voor de blauw ingekleurde woningen cq percelen is

1. voor het aspect Geur
2. voor afwijkende afstanden tot de zijdelingse perceelsgrens

deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Voor de overige percelen binnen dit plangebied wordt een separate procedure doorlopen.



plangebied Van Grunsven

Geur

Voor de planlocatie vigeert het bestemmingsplan Groot Luchen van de gemeente Geldrop-Mierlo, vastgesteld 14 december 2015.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Groot Luchen', met geurzone in groen aangegeven

Aan Luchen 8, op korte afstand ten noorden van het plangebied, is een veehouderij gevestigd. Er zijn 51 stuks melkvee, 34 zoogkoeien, 48 stuks jongvee en een fokstier vergund. De bij de veehouderij behorende geurcontour is op de afbeelding weergegeven.

De locatie van de veehouderij is bestemd als Wonen, de veehouderij is om deze reden in strijd met het bestemmingsplan. Verder is er voor de locatie een persoonsgebonden overgangsrecht van kracht. In de bijbehorende bepalingen is opgenomen dat na beindiging van de activiteiten door de huidige gebruiker het recht op gebruik van de gebouwen voor een agrarisch bedrijf vervalt. Dit betekent dat op termijn de geurbelasting op de omgeving zal verdwijnen.

Een aantal woningen in het plangebied liggen, zoals hieronder afgebeeld, binnen de huidige geurcontouren van de veehouderij.



Contouren geurbelasting veehouderij Luchen 8

In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan 'Groot Luchen' is aangegeven dat het gebied in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij wordt beoordeeld als zijnde 'bebouwde kom'. De woningen in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) aangemerkt als geurgevoelige objecten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen aanvaardbaar is ten aanzien van het aspect geur en dat omgekeerd door oprichting van deze woningen omliggende veehouderijbedrijven niet in hun mogelijkheden beperkt worden.

Ten behoeve van een aantal recente initiatieven in de directe omgeving van de planlocatie zijn geuronderzoeken uitgevoerd om het woon- en leefklimaat in de directe omgeving van de veehouderij aan Luchen 8 te bepalen. Onderstaande afbeelding geeft het leefklimaat voor de omgeving van de veehouderij aan Luchen 8 op basis van het onderzoek “Geuronderzoek Ontwikkeling woningen perceel plan Groot Luchen Mierlo” van Agron advies, dd. 06-02-2020.



Woon- en leefklimaat tgv geurbelasting veehouderij Luchen 8

Hieruit valt af te leiden dat het woon- en leefklimaat in nagenoeg het hele plangebied plangebied goed tot zeer goed is. Alleen in het uiterst noordelijke deel van het plangebied is sprake van een redelijk goed woon- en leefklimaat.

Verder bevinden zich een tweetal woningen, te weten Luchen 4 en 6, tussen de veehouderij aan Luchen 8 en de te realiseren woningen. Het veebedrijf wordt dus niet verder beperkt in zijn uitbreidingsmogelijkheden.

Conclusie

Omdat:

1. Het woon- en leefklimaat voor de te realiseren woningen goed tot zeer goed is;
2. De te realiseren woningen geen belemmering vormen voor een mogelijke uitbreiding van de betreffende veehouderij;
3. Op de veehouderij bovendien een persoonsgebonden overgangsrecht geldt waardoor voortzetting van het bedrijf door derden niet mogelijk is;

vormt het aspect geur géén belemmering voor de realisatie van de betreffende woningen.

Afstand tot de perceelsgrens

Voor de planlocatie vigeert het bestemmingsplan Groot Luchen van de gemeente Geldrop-Mierlo, vastgesteld 14 december 2015.

In de bouwregels van het plan zijn regels opgenomen voor de afstanden van hoofdgebouwen tot de perceelsgrenzen. De afstand op onderstaande afbeelding van de eindwoningen van de grijs getinte woonblokken tot de zijdelingse perceelsgrenzen voldoet niet aan deze bouwregels. Artikel 13.4 biedt mogelijkheden om af te wijken van de bouwregels.



Verkaveling met betreffende eindwoningen

De betreffende artikelen uit het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige verantwoording zijn in de volgende passage weergegeven.

13.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- h. De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bij:
 - 3. eindwoningen van aaneengesloten woningen mag aan één zijde niet minder bedragen dan 3 m.

13.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen:

- c. van het bepaalde in lid 13.2.1 h.3 voor een kortere afstand tot het openbaar gebied indien dit stedenbouwkundig verantwoord is en/of noodzakelijk is vanwege een doelmatige verkaveling;

De kortere afstand dan minimaal toegestaan tot de zijdelingse perceelsgrens van de eindwoningen:

- a. Vormt geen belemmering voor het gebruik van de aangrenzende gronden of percelen;
- b. Is noodzakelijk voor een doelmatige verkaveling en zuinig ruimtegebruik;
- c. Heeft geen nadelige invloed op het ruimtelijk beeld van de directe omgeving;

Conclusie

De kortere afstand dan toegestaan van de eindwoningen tot de zijdelingse perceelsgrens is daarmee stedenbouwkundig verantwoord.