



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING – MICROWONINGEN

Project Knarrenhof – Wendel-Zuid, Gilze d.d. 07-04-2022

1. Aanleiding

Het voornemen bestaat om 6 microwoningen, 13 seniorenwoningen met berging, 'droogloop', ontmoetingsruimte en paviljoen, 8 patiowoningen en 4 starterswoningen te realiseren op de (voorlopige) adressen Meander 13 en 15, Voorde 1 t/m 11, Veldstraat 14 t/m 26 (even nrs.), Jaagpad 2 t/m 24 (even nrs) in Gilze in de gemeente Gilze en Rijen. Voorstaande ontwikkeling staat ook wel bekend als project "Knarrenhof".

Het project Knarrenhof omvat verschillende planonderdelen en woningtypen. Onderhavig ruimtelijke onderbouwing heeft enkel betrekking op de 6 beoogde microwoningen. De realisatie van 6 microwoningen is namelijk in strijd met de voorschriften van de bestemming 'Woongebied' uit het vigerend bestemmingsplan "Wendel-Zuid, Gilze". Om het plan mogelijk te maken, dient de uitgebreide procedure doorlopen te worden voor het buitenplans afwijken (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wabo). Dit betreft een zogenaamde omgevingsvergunning met een 'projectafwijkbingsbesluit'.

Middels onderhavige onderbouwing wordt de aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid van het planvoornemen aangetoond.

2. Ligging en begrenzing

Het plangebied ligt in de wijk 'Wendel-Zuid' aan de oostkant van Gilze en bestaat uit enkele percelen die momenteel nog in agrarisch gebruik zijn. De microwoningen worden beoogd op het perceel kadastraal bekend als gemeente Gilze en Rijen, sectie L, nummer 3931.



Figuur 1 Ligging Wendel-Zuid

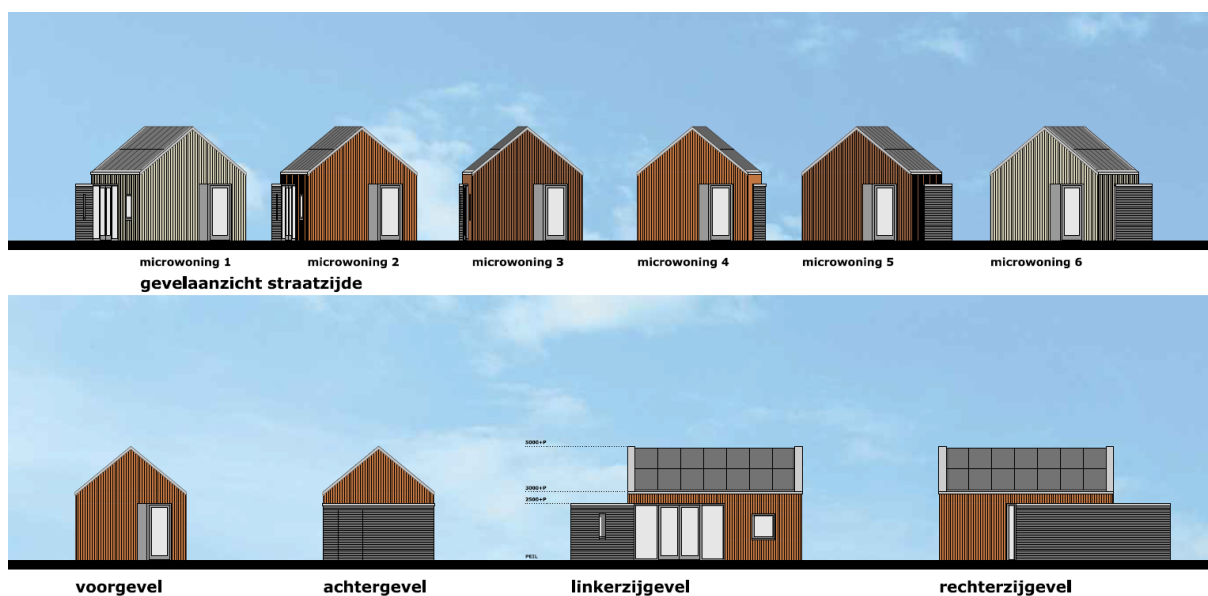
Het plangebied wordt aan drie zijden begrensd door wegen: Veldstraat (oost), Voorde (zuid) en Meander (west). Aan de overzijde van het de Veldstraat zijn agrarische gronden aanwezig. Aan de overzijde van de Voorde bevindt zich nu nog een onbebouwd terrein. Ter plaatse wordt het overige deel van het project Knarrenhof beoogd. Aan de overzijde van de Meander liggen de (achtertuinen van) enkele burgerwoningen. Voor de gronden ten noorden van onderhavig plan is begin maart een omgevingsvergunning verleend voor de realisatie van 15 woningen.



Figuur 2 Begrenzing plangebied (plangebied globaal rood omkaderd)

3. Planvoornemen / bouwplan

De realisatie van 6 microwoningen maakt onderdeel uit van het project “Knarrenhof”. Dit project voorziet naast de microwoningen in 13 seniorenwoningen, een ontmoetingsruimte en paviljoen, 8 patiowoningen en 4 starterswoningen. Het project wordt gerealiseerd in opdracht van Stichting Verzorging St. Franciscus.



Figuur 3 Voorlopig ontwerp Knarrenhof

De 6 microwoningen worden beoogd aan de noordzijde van de weg Voorde, de (voorlopige) adressen Voorde 1 t/m 11 (oneven nrs). De woningen bestaan uit een woonkamer, keuken, één slaapkamer, badkamer en berging en een tuin. De woningen zullen bestaan uit één bouwlaag met kap, met een bijbehorende goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 5 meter. De woningen krijgen een breedte van 4,85 meter en een diepte van 10,50 meter; de totale oppervlakte per microwoning bedraagt derhalve 50,925 m². Het kleinschalige woonprogramma maakt de woningen geschikt voor verschillende typen eenpersoonshuishoudens, gedacht kan worden aan starters, alleenstaande, senioren, personen met een beperking, mantelzorger c.q. verzorger et cetera.

De microwoningen worden vrijstaand gerealiseerd met een onderlinge afstand van circa 2,5 meter en een afstand van circa 1,5 meter van de voorste perceelsgrens. De rechtergevel wordt daarbij op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd. Deze zijde kent geen raampartijen, waardoor de privacy bij de naastgelegen woning gewaarborgd wordt. De gevel zal bestaan uit een compositie in horizontale en verticale delen in twee kleuren, waardoor voldoende differentiatie aan de gevel wordt gegeven.

Daarbij verspringen de woningen ietwat op het perceel, waardoor een speels effect en voldoende ruimte rondom de woningen ontstaan. Hierdoor hebben de woningen naast een voortuin van circa 1,5 meter, ook een zijtuin en een achtertuin variërend van 5,0 tot 5,7 meter. De zijtuinen beginnen langs de straat zijde op een breedte van circa 2,5 meter en lopen richting het noorden op tot een breedte van circa 4 meter. Door deze 'trechter'-vorm worden alle woningen voorzien van voldoende lichtinval, met behoud van de privacy en ontstaat er hier een ruimte voor een mooi terras bij iedere woning.

Welstand

Het bouwplan is op 10 november 2021 reeds voorgelegd aan de commissie voor welstand en monumenten. Zij hebben het plan beoordeeld aan redelijke eisen van welstand en goedgekeurd. Gekeken is naar:

- Het uiterlijk van het bouwwerk;
- De plaatsing van het bouwwerk ten opzichte van de bestaande en/of toekomstige omgeving;
- De beeldkwaliteitsgids 'woningbouwontwikkeling Wendel-Zuid, Gilze';
- Toetsingsniveau regulier welstandsgebied.

Er is waardering voor de zorgvuldige aanpak en de onderlinge samenhang van het plan in de architectuur.

Parkeren

Ruimtelijke functies trekken een bepaalde hoeveelheid autoverkeer aan en daarmee ook de vraag naar een bepaalde parkeerbehoefte. De parkeernota van de gemeente Gilze en Rijen biedt houvast voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke functies, zoals wonen. Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen is afhankelijk van de voorzieningen en de parkeernorm die bij de betreffende ontwikkeling hoort.

In het vigerend bestemmingsplan “Wendel-Zuid, Gilze” is daarbij in artikel 5.2.6 vastgelegd dat: *Bij het oprichten en uitbreiden van gebouwen of het veranderen van gebruik dient de inrichting van elk perceel zodanig te zijn dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel het parkeren als het eventueel laden en lossen op eigen terrein te kunnen afwikkelen. Op eigen terrein dient voorzien te zijn in voldoende parkeeraccommodatie conform de parkeerrichtlijnen opgenomen als bijlage 1 (parkeerkerncijfers GVVP).*

In bijlage 1 van het vigerende bestemmingsplan zijn voor wonen de volgende parkeernormen opgenomen:

Woning	Norm	Bezoekers
Oppervlakte > 90 m ²	2,0	0,3 pp per woning
Oppervlakte < 90 m ²	1,8	0,3 pp per woning
Kamerverhuur, zelfstanding (niet-studenten)	0,4	0,2 pp per kamer
Aanleunwoning, serviceflat	0,5	0,3 pp per kamer

De toekomstige parkeerbehoefte, conform bovenstaande parkeernormen, voor het gehele project Knarrenhof is hieronder weergegeven:

Woningtype	Parkeernorm	Aantal	Parkeerbehoefte
Microwoningen	1,8 pp / woning	6	10,8 parkeerplaatsen
Seniorenwoningen	0,5 pp / woning	13	6,5 parkeerplaatsen
Patiowoningen	2,0 pp / woning	8	16 parkeerplaatsen
Starterswoningen	1,8 pp / woning	4	7,2 parkeerplaatsen
Totaal			40,5 parkeerplaatsen

Uitgaande van 6 microwoningen (woningen < 90 m²), 13 seniorenwoningen (aanleunwoningen), 8 patiowoningen (woningen > 90 m²) en 4 starterswoningen (woningen < 90 m²), dienen afgerond 41 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

In de nieuwe situatie worden 49 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd (zie figuur 4). Het project Knarrenhof voorziet hierdoor in ruim voldoende parkeerbehoefte om in de benodigde parkeerbehoefte te voorzien.

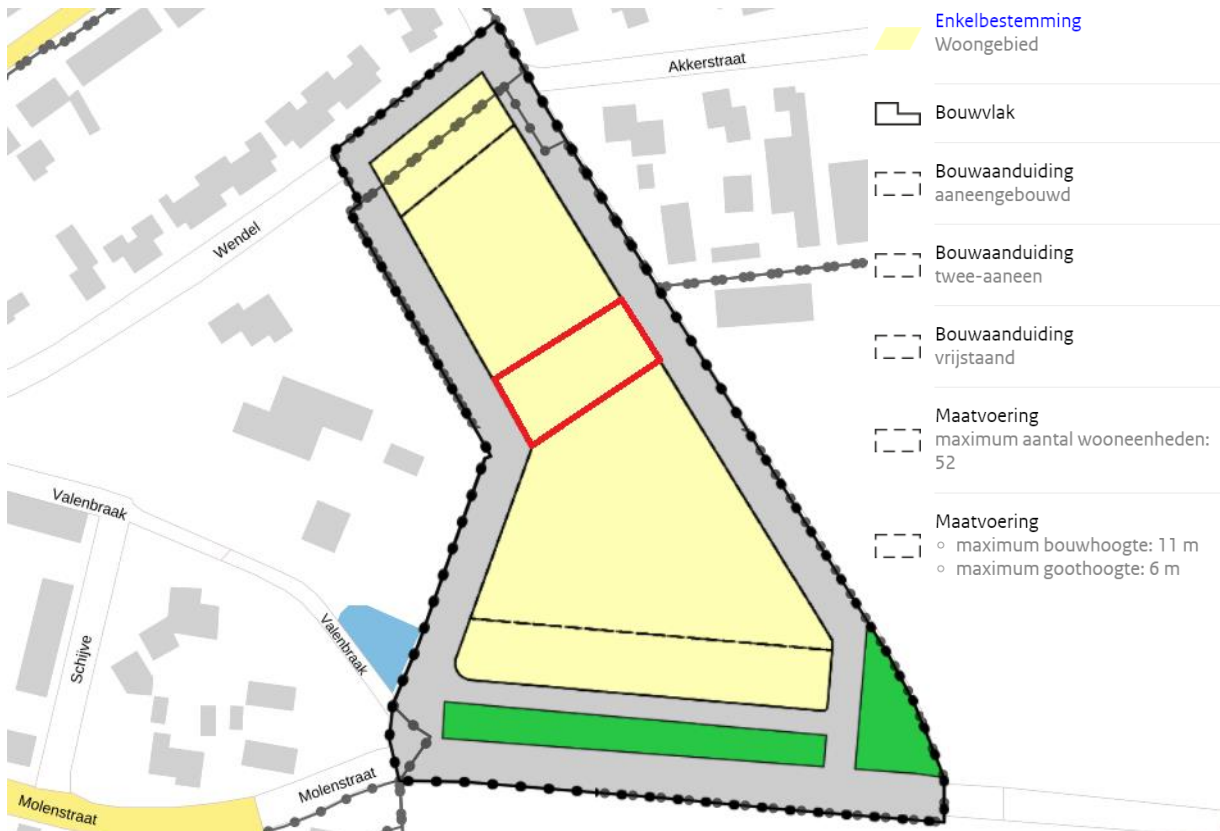


Figuur 4 Parkeerplaatsen openbaar gebied

Aangezien het project Knarrenhof plaatsvindt op gemeentelijke gronden, gronden die door de gemeente Gilze en Rijen worden uitgeven, wordt het gehele plangebied gezien als 'eigen terrein'. Het planvoornemen voldoet derhalve aan het gestelde in artikel 5.2.6 Parkeren uit het vigerend bestemmingsplan.

4. Bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan “Wendel-Zuid, Gilze”, vastgesteld op 21 december 2015. Op basis van dit bestemmingsplan kent het plangebied de bestemming ‘Woongebied’ met een bouwvlak en de bouwaanduidingen ‘aaneengebouwd’, ‘twee-aaneen’ en ‘vrijstaand’. Verder kent het plangebied de maatvoeringsaanduidingen ‘maximum aantal wooneenheden: 52’, ‘maximum bouwhoogte: 11 m’ en ‘maximum goothoogte: 6 m’.



Figuur 5 Uitsnede bestemmingsplan "Wendel-Zuid, Gilze" (plangebied globaal rood omkaderd)

De voor ‘Woongebied’ aangewezen gronden zijn bestemd voor de afzonderlijke huisvesting van huishoudens of daarmee vergelijkbare economische eenheden van een of meer personen in vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde eengezinshuizen, al dan niet in samenhang daarmee aan huis gebonden beroepen.

Voor de bouw van vrijstaande woningen, daaronder begrepen microwoningen, gelden daarbij de volgende bouwregels:

- De breedte van het hoofdgebouw bedraagt tenminste 7 meter.
- De voorgevel van het hoofdgebouw dient op minimaal 5 meter en maximaal 7 meter van de voorste perceelsgrens te worden gebouwd.
- De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag aan beide zijden niet minder bedragen dan 3 meter.
- De afstand van het hoofdgebouw tot de achterste perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 7 meter.

- e. De oppervlakte aan hoofdgebouw, aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50% van het bouwperceel met een maximum van 350 m².
- f. De goot- dan wel bouwhoogte van aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen mag ten hoogste respectievelijk 3 en 5,5 meter bedragen, met dien verstande dat de absolute hoogte in elk geval moet zijn gelegen binnen een denkbeeldig vlak onder 60° gaande door de goothoogtelijn op de zijdelingse perceelsgrens.

Strijdigheid

Het bouwplan van de 6 microwoningen is in strijd met de bouwregels uit het vigerende bestemmingsplan voor vrijstaande woningen, omdat:

- a. De breedte van de microwoningen 4,85 meter bedraagt in plaats van de voorgeschreven 7 meter;
- b. De voorgevels van de microwoningen op circa 1,5 meter van de voorste perceelsgrens worden gebouwd, in plaats van de voorgeschreven minimale en maximale afstand van respectievelijk 5 en 7 meter;
- c. De hoofdgebouwen op een kortere afstand worden gerealiseerd dan de voorgeschreven afstand van 3 meter aan beide zijden;
- d. De afstand van de hoofdgebouwen tot de achterste perceelsgrens 5,0 tot 5,7 meter bedraagt in plaats van de voorgeschreven 7 meter.

5. Motivering voor afwijking

Breedte van een hoofdgebouw

Gezien het gaat om microwoningen, is het voorstelbaar dat de breedte van de hoofdgebouwen kleiner is dan is toegestaan. Het is een andere vormgeving en plaatsing van de massa op het perceel vergeleken met de andere woningen. Dit is niet storend voor de naastgelegen percelen, aangezien de woningen een goot- en bouwhoogte van maximaal 3 en 5 meter kent. Er is hierdoor geen onevenredige impact op de omgeving. Anderzijds, voorzien de woningen (ondanks de breedte) in een volwaardig woonprogramma, geschikt voor (diverse typen) eenpersoonshuishouden. De smallere breedte doet geen afbreuk aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Daarnaast wordt in de toelichting van het vigerend bestemmingsplan aangegeven dat er andere woningtypes zijn toegestaan (echter ontbreken hiervoor bouwregels) en is het voorstelbaar af te wijken van de regels. Doordat in het bestemmingsplan grote bouwvlakken met een flexibele regeling zijn opgenomen, kan men in een later stadium nog anticiperen op een verandering in de woningbehoefte conform het motto van de Woonvisie 'bouwen naar behoefte'. Het bouwen naar behoefte is precies hetgeen waarop onderhavige ontwikkeling wil inspelen (zie ook hoofdstuk 6, woonvisie).

Kleinere afstand hoofdgebouw tot voorste perceelsgrens

Binnen het bestemmingsplan is opgenomen dat vrijstaande woningen op niet minder dan 5 meter van de voorste perceelsgrens gerealiseerd mogen worden. De woningen staan tot een afstand van 1,5 meter van de voorste perceelsgrens. Omdat de woningen een goot- en bouwhoogte van maximaal 3 en 5 meter kent, is de impact op het buurperceel minimaal. Privacy en schaduwwerking op de naastgelegen percelen wordt niet beperkt.

In relatie met het gehele project Knarrenhof blijft er, ondanks de afstand van 1,5 meter, voldoende ruimte beschikbaar om een ruim wegprofiel te realiseren. De kleinere afstand tot aan de openbare weg wordt derhalve passend/acceptabel geacht.

Op basis van het voorstaande is het is voorstelbaar om af te wijken van de minimale afstand tot de voorste perceelsgrens.

Kleinere afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrens

Binnen het bestemmingsplan is opgenomen dat vrijstaande woningen op niet minder dan 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens gerealiseerd mogen worden. De woningen staan tot een afstand van 0 meter van een van de zijdelingse perceelsgrenzen. Aan de andere zijde bedraagt de afstand 2,5 meter. De tussenliggende tuin begint op zijn smalst op 2,5 meter (langs de straatzijde) en loopt richting het noorden op tot een afstand van circa 4 meter. Door deze 'trechter'-vorm worden alle woningen voorzien van voldoende lichtinval. Aan deze zijde bevindt zich een groot raampartij waar vanuit men op de gedifferentieerde gevel van de burens kijkt; op de gevel wordt gespeeld met verschillende typen/kleuren gevelbekleding, waarmee de 'blinde gevel' interessant blijft en tevens voldoende privacy biedt voor de tussenliggende terrassen/tuinen. Omdat de woningen daarnaast een goot- en bouwbouwhoogte van maximaal 3 en 5 meter kennen, is de impact op het buurperceel niet groter dan de impact van toegestane aan- en bijgebouwen. Privacy en schaduwwerking op de naastgelegen percelen worden niet beperkt. Daarnaast doet de kleinere afstand geen afbreuk aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Kleinere afstand hoofdgebouwen tot de achterste perceelsgrens

Binnen het bestemmingsplan is opgenomen dat vrijstaande woningen op niet minder dan 7 meter van de achterste perceelsgrens gerealiseerd mogen worden. De woningen staan tot een afstand van 5 meter van de achterste perceelsgrens. Omdat de woningen een goot- en bouwhoogte van maximaal 3 en 5 meter kent, is de impact op het buurperceel niet groter dan de impact van toegestaan aan- en bijgebouwen. Privacy en schaduwwerking op de naastgelegen percelen worden niet beperkt.

6. Ruimtelijk beleidskader

In dit hoofdstuk volgt een overzicht van het bij het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing van kracht zijnde ruimtelijk beleidskader. Aangezien de afwijking t.o.v. het geldende bestemmingsplan gering is, kunnen de documenten relatief kort behandeld worden.

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken.

Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking.

Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven.

De voorgenomen ontwikkeling is van beperkte omvang. De NOVI vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen die deel uitmaken van het geldende nationale ruimtelijke beleid. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 november 2011 in werking getreden.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de kaders van de Barro.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een beschrijving op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals beschreven in, het per 1 juli 2017 gewijzigde, artikel 3.1.6 Bro.

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat vanaf 12 nieuwe woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat deze Ladderplichtig is.

Het plan betreft de toevoeging van 6 woningen. In de bijlage 'Toetsing Ladder Duurzame Verstedelijking' van het vigerend bestemmingsplan "Wendel-Zuid, Gilze" is de Ladder voor de gehele Wendel-Zuid reeds doorlopen. Uit de laddertoets is gebleken dat er behoefte is aan de beoogde realisatie van maximaal 52 woningen in het plangebied van "Wendel-Zuid, Gilze". Onderhavige afwijking daaronder begrepen.

Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant in werking getreden. De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is: "Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Voor 2030 is het doel om voor alle aspecten te voldoen aan de wettelijke normen. Brabant heeft dan een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit. Voor 2050 is het doel om een goed leefomgevingskwaliteit te hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald.

De visie bestaat uit een basisopgave en vier hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn. De basisopgave is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. De vier hoofdpogaven komen voort vanuit de basisopgaven. De beleidsmatige uitgangspunten van de omgevingsvisie zijn, voor de aspecten waarop het provinciaal belang in geding is, uitgewerkt in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening is op 25 oktober 2019 vastgesteld. In de Omgevingsverordening vertaalt de provincie kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

In relatie tot de woningbouwopgave is het benutten van het bestaand stedelijk gebied een belangrijk kader vanuit de verordening. Het betreft hier een binnenstedelijke locatie. Daarmee wordt gehandeld in lijn met de Interim Omgevingsverordening. Daarbij is in vigerend bestemmingsplan "Wendel-Zuid, Gilze" reeds aangetoond dat het planvoornemen in lijn is met het provinciaal beleid. Onderhavige afwijking doet daar geen afbreuk aan.

Structuurvisie Stedelijk Gebied Gilze en Rijen

De gemeente Gilze en Rijen heeft de Structuurvisie Stedelijk Gebied vastgesteld op 21 december 2015. De basis voor de structuurvisie wordt gevormd door zowel de toekomstvisie 'Wij zijn Gilze en Rijen' als het ambitiedocument 'Ambities Gilze en Rijen – Nieuwe kansen!'. De hoofdambities en koers zijn bepaald en hierin vastgelegd.

In de Structuurvisie Stedelijk gebied is de ontwikkelingslocatie opgenomen als uitbreidingslocatie woningbouw. Voorliggend initiatief past dus binnen de Structuurvisie Stedelijke gebied.

Woonvisie "Wonen in Gilze en Rijen, doorstromend, duurzaam en divers"

In de Woonvisie, die in december 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld, heeft de gemeente enkele ambities geformuleerd. De gemeente wil de komende jaren een inhaalslag doen op de nieuwbouw, om te voorzien in de uitgestelde woningbehoefte. Het is van belang de woningproductie te versnellen en te vergroten om aan de vraag vanuit de markt te kunnen voldoen.

Dat betekent dat de gemeente Gilze en Rijen in de eerstvolgende jaren een groter aantal nieuwbouwwoningen wil bouwen dan in de huidige provinciale prognose is opgenomen. De gemeente is van plan om circa 125 tot 150 woningen per jaar te bouwen. Dit aantal is noodzakelijk om onder andere de voorzieningen in de kernen te behouden, de toestroom van (permanente) arbeidsmigranten te faciliteren en een alternatief te bieden voor (illegale) bewoning op recreatieparken.

Gelet op de huishoudensverdunding en de vergrijzing in de gemeente Gilze en Rijen verwacht de gemeente meer vraag naar kleinere levensloopgeschikte woningen. Daarnaast wil de gemeente nieuwbouwwoningen relatief klein houden qua kavel en oppervlakte. Een kleinere woning heeft een prijsdrukkend effect, waardoor de gemeente deze woningen langer betaalbaar hoopt te houden. Daarbij creëert de gemeente planruimte voor nieuwe woonconcepten zoals mantelzorgwoningen, kleinschalig geclusterd wonen of andere collectieve woonvormen die aansluiten bij de behoefte van de inwoners. Varianten betreffen 'magic mix' (geclusterd wonen voor mensen uit verschillende - ook reguliere - doelgroepen) en 'gespikkeld wonen' (de woningen van een woonvorm maken geen deel uit van een complex/ gebouw maar liggen fysiek dicht bij elkaar zodat (informele) hulp efficiënt en nabij geboden kan worden). Het gehele project 'Knarrenhof' sluit hier naadloos bij aan.

Gesteld kan worden dat het voornemen in lijn is met de gemeentelijke woonvisie.

7. Milieuaspecten

In dit hoofdstuk worden verschillende relevante milieuaspecten benoemd. Dit is om te beoordelen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Aangezien de afwijking t.o.v. van het geldende bestemmingsplan gering is, kunnen de aspecten kort behandeld worden.

Wegverkeers- en industrielawaai

Voor het bestemmingsplan "Wendel-Zuid, Gilze" is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In paragraaf 5.1.1 van de toelichting van het bestemmingsplan "Wendel-Zuid, Gilze" is dit onderzoek beschreven. Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat de nieuwbouw van de woningen niet wordt belemmerd in het overgrote deel van het plangebied "Wendel-Zuid, Gilze".

Het onderhavige plangebied maakt onderdeel uit van het plangebied van het bestemmingsplan “Wendel-Zuid, Gilze”. Het uitgevoerde akoestisch onderzoek heeft dus ook betrekking op onderhavige onderbouw. De aspecten wegverkeers- en industrielawaai vormen derhalve geen belemmering op de voorgenomen afwijking.

Overige geluidszonering

Het gebied is gelegen buiten de zonering vanwege de geluidsbelasting van de vliegbasis Gilze-Rijen. Onderzoek naar spoorweglawaaï is niet aan de orde.

Luchtkwaliteit

De ontwikkeling die met het bestemmingsplan “Wendel-Zuid, Gilze” mogelijk wordt gemaakt, is van een dussdanige omvang (max. 52 woningen) dat deze kan worden aangemerkt als ‘niet in betekenende mate’. De 6 microwoningen vallen onder de reeds getoetste 52 woningen, gesteld kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt op de voorgenomen afwijking.

Bodem

Voor het bestemmingsplan “Wendel-Zuid, Gilze” is een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd. In paragraaf 5.3 van de toelichting van het bestemmingsplan “Wendel-Zuid, Gilze” is dit onderzoek beschreven. Uit dit onderzoek volgt dat het aspect bodem niet tot een belemmering leidt en nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Het onderhavige plangebied maakt onderdeel uit van het plangebied van het bestemmingsplan “Wendel-Zuid, Gilze”. Het uitgevoerde bodemonderzoek heeft dus ook betrekking op onderhavige onderbouw. Het aspect bodem leidt derhalve niet tot een belemmering op de voorgenomen afwijking.

Waterparagraaf

Na overleg met het Waterschap Brabantse Delta en de gemeente Gilze en Rijen zijn een aantal randvoorwaarden van toepassing verklaard voor het bestemmingsplan “Wendel-Zuid, Gilze”. Deze voorwaarden zijn beschreven in paragraaf 5.4 van de toelichting van het bestemmingsplan “Wendel-Zuid, Gilze”.

Met onderhavige afwijking blijven de randvoorwaarden onveranderd van kracht. Daarbij zal het hemelwater op eigen terrein en/of in het openbare gebied worden geïnfiltreerd. De infiltratievoorziening zal minimaal een berging hebben van 0,06 m³ per 100 m² van het verhard oppervlak (daken en bestrating) overeenkomstig het ‘Verbreed Gemeentelijke Rioleringsplan 2021-2025 Gilze en Rijen’. Voor de microwoningen betekent dit minimaal een infiltratievoorziening van 0,18 m³ (49,082 m³ x 6 woningen / 100 m²).

Flora en fauna

Voor het bestemmingsplan “Wendel-Zuid, Gilze” is een quickscan uitgevoerd naar beschermde natuurwaarden binnen het plangebied. In paragraaf 5.5 van de toelichting van het bestemmingsplan “Wendel-Zuid, Gilze” is dit onderzoek beschreven. Uit het onderzoek volgt dat de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied tot woongebied geen schadelijke effecten op natuurwaarden heeft.

Het onderhavige plangebied maakt onderdeel uit van het plangebied van het bestemmingsplan “Wendel-Zuid, Gilze”. De uitgevoerde Quicksan heeft dus ook betrekking op onderhavige onderbouw. De onderzochte situatie wijzigt niet met onderhavige afwijking. Het aspect flora en fauna leidt derhalve niet tot een belemmering op de voorgenomen afwijking.

Archeologie

Voor het bestemmingsplan “Wendel-Zuid, Gilze” is een archeologische vooronderzoek en proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. In paragraaf 5.6 van de toelichting van het bestemmingsplan “Wendel-Zuid, Gilze” is dit onderzoeken beschreven. Op basis van de uitkomsten uit het proefsleuvenonderzoek is het gehele plangebied van het bestemmingsplan “Wendel-Zuid, Gilze” vrijgegeven voor het aspect archeologie.

Aangezien onderhavig plangebied onderdeel uit maakt van het plangebied van het bestemmingsplan “Wendel-Zuid, Gilze” geldt de vrijgave ook voor de voorgenomen afwijking.

Bedrijven en milieuzonering

Omtrent bedrijven en milieuzonering is in het kader van het bestemmingsplan “Wendel-Zuid, Gilze” onderzoek uitgevoerd. In paragraaf 5.7 van de toelichting van het bestemmingsplan “Wendel-Zuid, Gilze” is dit onderzoek beschreven.

De afwijkingen zoals opgenomen in onderhavige onderbouw hebben geen negatieve invloed op het onderzoek; de afstand tot de bedrijven die hinder kunnen veroorzaken wordt niet verkleind. Het aspect bedrijven en milieuzonering staat de uitvoering van onderhavig bouwplan derhalve niet in de weg.

Externe veiligheid

In de omgeving van het plangebied bevinden zich twee risicobronnen: de provinciale weg N260 (Langenbergseweg) en het LPG-tankstation Tilburgsebaan 6. Voor het bestemmingsplan “Wendel-Zuid, Gilze” is een onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheid. In paragraaf 5.8 van de toelichting van het bestemmingsplan “Wendel-Zuid, Gilze” is dit onderzoek beschreven. Met het bestemmingsplan “Wendel-Zuid, Gilze” is ter plaatse geen sprake van overschrijding van de oriëntatiewaarde, waardoor verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde is.

Het onderhavige plangebied maakt onderdeel uit van het plangebied van het bestemmingsplan “Wendel-Zuid, Gilze”. Het uitgevoerde onderzoek externe veiligheid heeft dus ook betrekking op onderhavige onderbouw. De onderzochte situatie wijzigt niet met onderhavige afwijking. Het aspect externe veiligheid leidt derhalve niet tot een belemmering op de voorgenomen afwijking.

8. Procedure

De microwoningen kunnen worden gerealiseerd middels een buitenplanse afwijking (at 2.12, eerste lid, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Middels deze afwijkingsprocedure blijft het bestaande planologisch regime ongewijzigd, maar krijgt initiatiefnemer een ontheffing om, in afwijking van het vigerende bestemmingsplan, de woningen te bouwen met een smallere breedte en een kleinere afstand tot de voorste, zijdelingse en achterste perceelsgrens, de overige activiteiten passen binnen het vigerende bestemmingsplan.

Het afwijken van het bestemmingsplan maakt deel uit van de omgevingsvergunning met de activiteit 'bouwen'. Er is sprake van een omgevingsvergunning met de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Dit betekent dat er eerst een ontwerpbeschikking van de omgevingsvergunning wordt verleend. Deze wordt vervolgens voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegd.

Tijdens deze periode wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning.

Na afloop van deze termijn worden de eventuele zienswijzen en adviezen verwerkt, waarna een definitief besluit wordt genomen. Na definitieve verlening van de omgevingsvergunning wordt de beschikking nog 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan er beroep worden ingesteld. Daags na afloop van de beroepstermijn treedt de omgevingsvergunning in werking. Indien er geen beroep wordt ingesteld is de omgevingsvergunning op dat moment tevens onherroepelijk.