



Raadsvoorstel

Vaststellen van het bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Postbaan/Lijsterpad ong'

Aantal bijlagen: 3

Voorgesteld besluit

1. De ingediende zienswijze ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Postbaan/Lijsterpad ong.' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2021216016-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
3. Voor dit plan geen exploitatieplan op te stellen aangezien een anterieure overeenkomst is gesloten.

Portefeuillehouder:
Weth. Van het Hof

Samenvatting

Naar aanleiding van een binnengekomen verzoek is op 14 september 2016 besloten om in principe akkoord te gaan met de bouw van een ruimte voor ruimte-woning op een perceel gelegen op de hoek Postbaan/Lijsterpad te Prinsenbeek. De eigenaar van dit perceel heeft op 18 januari 2021 aangegeven van deze mogelijkheid gebruik te willen maken. Er is vervolgens een ontwerpbestemmingsplan opgesteld, het plan 'Prinsenbeek, Postbaan/Lijsterpad ong'.

Dit ontwerpbestemmingsplan heeft ter visie gelegen van 28 december 2021 tot en met 7 februari 2022. Er is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze leidt er niet toe dat het bestemmingsplan dient te worden aangepast ten opzichte van het ontwerpplan. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Postbaan/Lijsterpad ong.' ongewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect van het besluit

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het mogelijk om een omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van een ruimte voor ruimte-woning op een perceel aan de Postbaan/Lijsterpad ong. te Prinsenbeek. Initiatiefnemers wordt gewezen op het Groenkompass waarin aandacht wordt gevraagd voor het 'natuurinclusief' bouwen in de tuin van hun woning bijvoorbeeld met groene gevels en daken en nestkasten in de muren.

Uitvoering van het besluit

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt de besluitvorming bekend gemaakt en start de beroepstermijn van 6 weken. Bekendmaking geschiedt door een publicatie in de Staatscourant en op overheid.nl. De afdeling Ruimte en Vastgoedontwikkeling begeleidt de ruimtelijke procedure en zorgt voor de noodzakelijke bekendmakingen. Pas na het aflopen van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking en kan de omgevingsvergunning aangevraagd en vervolgens verleend worden. Hierna kan gestart worden met de bouw van de ruimte voor ruimte-woning. Het besluit heeft gevolgen voor omwonenden in de omgeving van de bouwlocatie. Omwonenden zijn eerder via een Breda bericht van de gemeente op de hoogte gesteld van de start van de procedure en hebben de gelegenheid gekregen om hun zienswijzen kenbaar te maken. Er is één zienswijze ingediend. Reclamant wordt geïnformeerd over de vervolgprocedure.

Motivering

Bouwplan

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Prinsenbeek direct ten noorden van de kern Prinsenbeek, op de hoek van de Postbaan en het Lijsterpad. Het bestaat uit een tweetal kadastrale percelen en is totaal circa 5.230 m² groot. De percelen worden momenteel voor agrarische doeleinden gebruikt. Het is de wens van initiatiefnemer om hierop een woning te realiseren in het kader van de ruimte voor ruimte-regeling.

Direct ten zuiden van het plangebied, aan de overzijde van de Postbaan, ligt sportpark De Heikant. Ten noordoosten en zuidwesten van het plangebied bevinden zich reguliere woonkavels. Aan de noordzijde van het plangebied is een agrarisch bedrijfsperceel gelegen (paardenhouderij).



Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Buitengebied Noord". Het plangebied is aangeduid met een rode contour.

Principebesluit

Op 14 september 2016 heeft het college besloten om op grond van de beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de Structuurvisie 2030, in principe medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling. Initiatiefnemer is dit per brief met als kenmerk 5299167 schriftelijk bevestigd.

Bestemming

Voor het gebied waarin de desbetreffende percelen zijn gelegen geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord' zoals dit is vastgesteld door uw raad op 12 november 2014. In dit bestemmingsplan zijn de percelen bestemd tot "Agrarisch met waarden – landschapswaarden". Volgens de regels behorende bij dit bestemmingsplan mag er alleen gebouwd worden overeenkomstig deze bestemming. Het realiseren van een ruimte voor ruimte-woning is dus niet mogelijk. Om ter plaatse een woning te kunnen realiseren is het noodzakelijk dat van het bestemmingsplan wordt afgeweken. Hiervoor is het ontwerpbestemmingsplan 'Prinsenbeek, Postbaan/Lijsterpad' opgesteld.

Provinciaal beleid

De initiatiefnemer heeft in 2020 bij de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte een bouwtitel aangekocht ten behoeve van het realiseren van een ruimte voor ruimte-woning op de planlocatie. Met de aankoop van de bouwtitel is verzekerd dat een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit heeft plaatsgevonden zoals bedoeld wordt in artikel 3.80 lid 2 en 3.80 lid onder a van de provinciale Interim Omgevingsverordening. Met de aankoop van de ruimte voor ruimte-titel is tenminste 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing van een veehouderij gesloopt. Tevens zijn rechten voor het houden van dieren, equivalent aan een uitstoot van minimaal 3.500 kg fosfaat, uit de markt genomen. De beoogde ontwikkeling past dan ook binnen de kaders van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Gemeentelijk beleid

In de Structuurvisie Breda 2030 was het beleid voor 'Rood voor groen' ontwikkelingen opgenomen. De Postbaan was hierin aangewezen als een locatie waar verdichting mogelijk is voor 'Buitenwonen aan de linten'. In de structuurvisie zijn voorwaarden opgenomen ten aanzien van de inrichting van verdichtingsgebieden. Aan deze voorwaarden wordt voldaan.



Landschappelijke inpassing

De locatie is voorzien van een landschappelijk inpassingsplan. Deze is planologisch-juridisch geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Het inpassingsplan is integraal opgenomen in bijlage 1 behorende bij de regels.

Omgevingsvisie Breda 2040

In de Omgevingsvisie Breda 2040 is nieuw beleid geformuleerd ten aanzien van de mogelijkheden voor ruimte voor ruimte-woningen. De reden hiervoor is dat het thans geldende beleid op gespannen voet staat met de transformatie-opgave die is ontstaan op de zogenaamde VAB-locaties. Het is namelijk tegenstrijdig om onbebouwde (agrarische) gronden te benutten voor het toevoegen van woningen in een tijd waarin gezocht wordt naar herontwikkelingsmogelijkheden op bestaande (en benutte) bouwvlakken. Daarnaast voorzien de vrijstaande woningen op ruime percelen niet direct in de Bredase woningbouwopgave die met name gericht is op het voorzien in voldoende bereikbare woningen.

Bij de vaststelling van de Omgevingsvisie op 21 oktober 2021 is daarom het beleid uit het Beleidskader groen en rood, met de daarbij behorende de 'Rode kaart buitengebied Breda', ingetrokken. De bouwlocaties voor buitenwonen aan de linten in delen van bebouwingsconcentraties die door de gemeente aangewezen zijn, zijn hiermee komen te vervallen. In plaats daarvan zal het toevoegen van nieuwe woningen alleen nog mogelijk zijn op of, bij hoge uitzondering, aansluitend aan een locatie waar ingevolge het geldende bestemmingsplan al bouw- en gebruiksmogelijkheden voor (agrarische) bedrijven bestaan. Hierbij ligt het voor de hand dat de ruimte voor ruimte-woningen voornamelijk ingezet zullen worden op vrijkomende agrarische bouwvlakken.

De beleidswijziging was aangekondigd in het ontwerp van de Omgevingsvisie Breda. Tevens was nog een aparte bekendmaking (via overheid.nl), voorafgaande aan de vaststelling van de Omgevingsvisie verzorgd. Na vaststelling van de Omgevingsvisie zal dan ook geen medewerking worden verleend aan nieuwe verzoeken voor het in procedure brengen, verlenen of vaststellen van een ruimtelijk besluit dat de bouw van ruimte voor ruimte-woningen mogelijk maakt.

Overgangsregeling

Een uitzondering wordt in de Omgevingsvisie gemaakt voor initiatiefnemers die na een positieve principe-uitspraak van het college een voldoende concreet en toetsbaar concept-bestemmingsplan hebben ingediend bij het gemeentebestuur voorafgaand aan de vaststelling van de Omgevingsvisie. Hiervan is in dit geval sprake. Er is een principe-uitspraak gedaan op 14 september 2016 en er is een toetsbaar concept-ontwerpbestemmingsplan ontvangen op 11 maart 2021. Beide data liggen (ruimschoots) voor het vaststellingsbesluit van de Omgevingsvisie. De overgangsregeling is dus op het voorliggende plan van toepassing.

Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het bestemmingsplan aangeboden aan de provincie, de brandweer regio Midden- en West-Brabant, waterschap Brabantse Delta, ZLTO, Natuurplein en de Dorpsraad Prinsenbeek. Er is alleen een reactie van de provincie ontvangen. De provincie heeft twee opmerkingen:

1. In het gemeentelijk beleid is aangegeven dat de bebouwingsconcentratie waar de ontwikkeling is gelegen draagkracht heeft voor maximaal 16 te realiseren ruimte voor ruimte- woningen. Het is onduidelijk hoeveel woningen er inmiddels gerealiseerd zijn en of de draagkracht van het gebied overschreden wordt.

ad 1. Tot op heden zijn in totaal drie ruimte voor ruimte-woningen gebouwd in de onderhavige bebouwingsconcentratie. De draagkracht van het gebied wordt hierdoor niet overschreden.

2. De woonbestemming heeft een omvang van circa 5.000 m². De provincie vindt dit erg fors. Met de landschappelijke inpassing ontstaat een soort tweedeling binnen het plangebied; het oostelijke deel waar de woning komt met direct omliggende tuin en een westelijk deel, gescheiden door een hakhoutsingel. Zij vraagt zich af waarom de agrarische bestemming van het westelijk deel van het plangebied niet wordt gehandhaafd.

ad 2. Ruimte voor ruimte-woningen zijn grote woningen die vragen om grote percelen om zo de openheid, de ruimtelijkheid en doorzichten te kunnen waarborgen. Een agrarische bestemming doet geen recht aan het toekomstig gebruik daar de gronden, die, gezien de eigendomsverhoudingen en situering, ook nooit agrarisch gebruikt zullen gaan worden. De hakhoutsingel waaraan volgens het ontwerpbestemmingsplan een natuurbestemming wordt toegekend, splitst het perceel inderdaad in twee delen dit is het gevolg van een dialoog met de burens van het adres Postbaan 17. De burens hebben aangegeven liever geen nieuw groen langs hun eigen haag te krijgen in verband met mogelijke overlast. Om deze reden wordt de hakhoutsingel in het midden van het perceel aangelegd.



Landschappelijk inpassingsplan.

Participatie

De initiatiefnemer heeft de omwonenden van de planlocatie persoonlijk benaderd en geïnformeerd over het voornemen om op de locatie een ruimte voor ruimte-woning te gaan realiseren. In alle gevallen is mondeling aangegeven dat men geen bezwaar heeft tegen deze ontwikkeling. Hiervan is een verslag gemaakt dat in de Toelichting is opgenomen (hoofdstuk 8.1).

Inspraak

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 december 2021 tot en met 7 februari 2022 ter visie gelegen. Gedurende deze periode is er één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is tijdig ontvangen en dus ontvankelijk.

Zienswijze

Geluidhinder

Reclamant heeft twijfels bij het gedane akoestisch onderzoek verkeerslawaaai. Er zou geen gebruik gemaakt zijn van de juiste verkeersgegevens op de plek van de ontwikkeling en/of zou er geen juiste doorrekening met de telling richting 2030 hebben plaatsgevonden. Beide uitgangspunten leiden volgens reclamant tot het noodzakelijk maken van een ontheffing op de Wet Geluidshinder. Indien een ontheffing nodig is, zou het plan opnieuw ter inzage aangeboden moeten worden om dit besluit mee te wegen in de zienswijze. Die mogelijkheid ontbreekt nu.

Onze reactie

Verkeerstellingen zijn, mits in een representatieve periode gemeten, representatief voor de betreffende weg. Dat neemt niet weg dat een telling in bijvoorbeeld april kan/zal afwijken van een telling op dezelfde weg in november. Verschillen zullen er altijd zijn.



Om deze reden worden tellingen ook afgerond op honderdtallen. De betreffende telling van 509 mvt/weekdag uit 2018 is ruim naar boven afgerond, naar 600 mvt (bijna 20% hoger), om op deze manier het hele wegvak tussen Brielsedreef en Berkenlaan 'te vertegenwoordigen'.

In de gemeente Breda, en specifiek ook in Prinsenbeek, wordt al jaren vrijwel geen groei gemeten. De Stadsontsluitingsweg (zoals de Noordelijke en de Zuidelijke Rondweg) en wegen waarlangs grote ontwikkelingen plaats hebben gevonden vormen hierop een uitzondering. Voor de verschillende toegangswegen tot Prinsenbeek geldt dat hier al vele jaren nauwelijks groei wordt gemeten. Op wegen zoals de Postbaan wordt helemaal geen groei meer verwacht want er zijn geen grote ontwikkelingen gepland. Om aan de veilige kant te zitten bij akoestische berekeningen wordt toch meestal een kleine autonome groei meegenomen. Ook hiervoor geldt dat dit ruim binnen de afronding op honderdtallen valt.

Op basis van deze worstcasebenadering is er geen reden om aan te nemen dat niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Een herziening van het akoestisch onderzoek en het nemen van een hogere waardebesluit is hierdoor niet van toepassing.

Verkeersproblematiek

Met het bouwen van iedere woning neemt het verkeer in Prinsenbeek toe. In de tussentijd doet de gemeente niets om de huidige verkeersproblematiek aan te pakken. Tegelijkertijd staat de gemeente de ene kleinschalige ontwikkeling na de andere toe, zonder dat er iets gebeurt op het gebied van het mobiliteitsprobleem. Iedere keer is de onderbouwing hetzelfde: 'Deze ontwikkeling veroorzaakt zo weinig toename van het aantal verkeersbewegingen, dat de infrastructuur dit gemakkelijk aankan en er geen aanpassingen nodig zijn'. Reclamant noemt een aantal ontwikkelingen waarbij bovenstaande argumentatie gebruikt is: Biemanshof, appartementen Markt, appartementen boven de oude Rabobank, Geertruisoord en Westrik, bouwkvavels in de Neel, enzovoorts. Samen zijn deze goed voor meer dan 400 wooneenheden die de afgelopen jaren zijn toegevoegd aan de Prinsenbeekse woningvoorraad zonder enige aanpassing aan de bestaande infrastructuur. Ook deze woning wordt op dergelijke wijze behandeld.

Van daaruit heeft reclamant twee vragen:

- Wat is de grootte / de schaal van een ontwikkeling om op een wijze te worden bekeken die recht doet aan de verkeersproblematiek in Prinsenbeek? Of wel: Wat is het aantal woningen waarbij de zogenaamde salami methode voor de gemeente geen juiste onderbouwing meer is?
- Op welke wijze borgt de gemeente haar wettelijke taak door willens en wetens verkeer toe te voegen aan de overspannen infrastructuur van Prinsenbeek?

Onze reactie

Zoals hiervoor reeds is gesteld geldt dat er al een aantal jaren nauwelijks groei wordt gemeten voor de verschillende toegangswegen tot Prinsenbeek. Op wegen zoals de Postbaan en het Lijsterpad wordt al helemaal geen groei meer verwacht aangezien daar geen grote ontwikkelingen zijn gepland. Wanneer zoals in dit geval, er slechts sprake is van toevoeging van één woning wordt er berekend hoeveel extra autobewegingen dit genereert. Een gemiddelde woning zal 6 tot 7 extra verkeersbewegingen betekenen per etmaal. Via de bestaande wegenstructuur kunnen deze goed en veilig worden afgewikkeld.

Het is ondoenlijk om voorshands aan te geven hoeveel woningen uiteindelijk toegevoegd kunnen worden, dit is namelijk ook afhankelijk van het feit hoe groot de behoefte/wens is om meer woningen te bouwen en in hoeverre dit aansluit bij de woningbehoefte. Ook de locatie van de ontwikkeling kan bepalend zijn. Woningen in het buitengebied geven een andere verkeersdruk op de wegen in Prinsenbeek dan een ontwikkeling in het centrum. In dit kader wordt dan ook aan het toevoegen van een woning een groter belang toegekend dan aan de te verwaarlozen extra verkeersbelasting die deze ontwikkeling tot gevolg heeft.



Ruimte voor ruimte-regeling

Op 15 januari 2022 werd in een artikel in BN de Stem de Ruimte voor Ruimte-regeling besproken. Er wordt uitgelegd hoe de regeling niet heeft bijgedragen tot een betere kwaliteit van het buitengebied noch dat de regeling het doel heeft bereikt; minder vierkante meters stallen voor veehouderij en minder fosfaatuitstoot. Ook de gemeente Breda komt in dit artikel ter sprake. Letterlijk staat er in het artikel: "De gemeente Breda wil in het buitengebied geen onbebouwde agrarische percelen meer omdopen tot bouwkvavels voor Ruimte voor Ruimte-villa's. Nieuwe woningen moeten vooral gebouwd worden op de plek waar stallen verdwijnen."

In dat kader heeft reclamant een aantal vragen:

- Hoe kijkt de gemeente aan tegen het op deze wijze volbouwen van het buitengebied zonder dat daar aantoonbare verbetering van het Noord Brabantse landschap tegenover staat?
- Hoe kijkt de gemeente aan tegen het volbouwen van ons eigen buitengebied? Waardoor de stedelijke rand verschuift en voeding biedt voor nog meer woningbouw op plaatsen waar dat nu niet aanwezig is?
- Hoe verhoudt deze ontwikkeling zich ten aanzien van de uitspraken gedaan in het betreffende artikel in BN de Stem?
- Hoe kijkt de gemeente aan tegen het gebruik van de Ruimte voor Ruimte-regeling in het algemeen?

Onze reactie

Zoals hiervoor reeds is verwoord is er in de Omgevingsvisie Breda 2040 nieuw beleid geformuleerd ten aanzien van de mogelijkheden voor ruimte voor ruimte-woningen. Bij de vaststelling van de Omgevingsvisie door uw raad op 21 oktober 2021 is het beleid uit het Beleidskader groen en rood, met de daarbij behorende de 'Rode kaart buitengebied Breda', ingetrokken. De bouwlocaties voor buitenwonen aan de linten in delen van bebouwingsconcentraties die door de gemeente aangewezen zijn, zijn hiermee komen te vervallen. In plaats daarvan zal het toevoegen van nieuwe woningen alleen nog mogelijk zijn op of, bij hoge uitzondering, aansluitend aan een locatie waar ingevolge het geldende bestemmingsplan al bouw- en gebruiksmogelijkheden voor (agrarische) bedrijven bestaan. Hierbij ligt het voor de hand dat de ruimte voor ruimte-woningen voornamelijk ingezet zullen worden op vrijkomende agrarische bouwvlakken.

In principe wordt er dan ook geen medewerking meer verleend aan verzoeken voor het in procedure brengen, verlenen of vaststellen van een ruimtelijk besluit dat de bouw van ruimte voor ruimte-woningen mogelijk maakt. Een uitzondering wordt in de Omgevingsvisie gemaakt voor initiatiefnemers die na een positieve principe-uitspraak van het college een voldoende concreet en toetsbaar concept-bestemmingsplan hebben ingediend bij het gemeentebestuur voorafgaand aan de vaststelling van de Omgevingsvisie. Zoals hiervoor reeds is gesteld is in het onderhavige geval hiervan sprake. De overgangsregeling is dus op het voorliggende plan van toepassing.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

Bijdrage aan de woningnood/bouwen voor specifieke doelgroepen

De oppervlakte van de bouwlocatie bedraagt 5.230 m². Hierop wordt slechts één woning gebouwd. Naast de tennisvereniging ligt de woning Heikantsestraat 35 op een perceel van c.q. 5680 m². Een kleine 400 m² meer wellicht maar op dit gehele kavel wil een ontwikkelaar een project bouwen van 16 woningen. Woningen in verschillende prijsklassen, gericht op verschillende doelgroepen. In dat kader heeft reclamant de volgende vraag:

- Hoe draagt de bouw van 1 woning op een enorm kavel bij aan het oplossen van de woningbehoefte van de inwoners van Breda en van Prinsenvijk in het bijzonder?

Onze reactie

Vrijstaande woningen op ruime percelen voorzien inderdaad niet direct in de Bredase woningbouwopgave die met name gericht is op het bouwen van voldoende bereikbare woningen. Toch is dit is een vergelijking die niet helemaal opgaat. Het perceel aan de Heikantsestraat 35 is namelijk gelegen in de bebouwde kom in tegenstelling tot het perceel aan de Postbaan/Lijsterpad dat is gelegen in het buitengebied. Hierop is nu eenmaal andere regelgeving van toepassing.



Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

Juridisch

Consequenties

Nadat het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS). Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. Indien er beroepschriften worden ingediend treedt het bestemmingsplan wel in werking maar is het plan nog niet onherroepelijk. Indien er naast het beroep ook verzocht wordt om een voorlopige voorziening dan treedt het bestemmingsplan pas in werking als het verzoek om een voorlopige voorziening wordt afgewezen. Pas nadat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak heeft gedaan op de beroepen treedt het bestemmingsplan onherroepelijk in werking.

Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Bekendmaking

De kennisgeving van het vaststellingsbesluit wordt gepubliceerd in de Staatscourant, op overheid.nl en de site van de gemeente.

Financieel

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin onder meer kostenverhaal en eventuele planschade is geregeld. De ontwikkeling is voor de gemeente dan ook kostenneutraal. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

Risicomanagement

N.v.t.

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

Voor college en raad

- Informatieblad ruimte
- Link Ruimtelijke plannen
- Voorstel agendacommissie
- geanonimiseerde zienswijze

Te tekenen document(en)

- raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester

, gemeentesecretaris



Raadsbesluit

vaststellen van het bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Postbaan/Lijsterpad ong.'

Aantal bijlagen: 1

De raad van de gemeente Breda,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;
gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. De ingediende zienswijze ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Postbaan/Lijsterpad ong.' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2021216016-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
3. Voor dit plan geen exploitatieplan op te stellen aangezien een anterieure overeenkomst is gesloten.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

23 JUNI 2022

, voorzitter

, griffier