

Participatieplan Strijbeekseweg 13-15 Ulvenhout

Versie 29-09-2021

1. Inleiding

Aan de Strijbeekseweg 13 te Ulvenhout is sprake van een bestaand bouwperceel met daarbinnen gesitueerd een vrijstaande woning met bijbehorend erf. Het voornemen bestaat om ten zuiden van deze woning, tussen nummer 13 en 15 in, een nieuwe vrijstaande woning toe te voegen. Uitbreiding van het aantal woningen op deze locatie is niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan. Om de woning te kunnen realiseren dient derhalve te worden afgeweken van het bestemmingsplan. Het college van B&W van de gemeente Breda heeft op 16 december 2020 per principebesluit een positief standpunt ingenomen aangaande het voorgenomen initiatief, onder voorwaarden ten aanzien van de planologische haalbaarheid en aanvaardbaarheid.

In dat kader is onderhavig participatieplan opgesteld. Uitgangspunt hiervoor is de participatieleidraad van de Gemeente Breda, welke een aantal stappen omschrijft om een passend participatietraject te doorlopen.

2. Belanghebbenden

Het plangebied ligt in het zuiden van de kern Ulvenhout. De voorziene woningbouwlocatie is gesitueerd op een onbebouwd, maar reeds bestaand woonperceel. De directe omgeving van het plangebied bestaat uit woningen langs de Strijbeekseweg en aan het buitengebied gebonden (agrarische) bedrijvigheid.

In de directe omgeving liggen 3 percelen / objecten die vanwege de invloedssfeer van het nieuwe plan als direct belanghebbende kunnen worden aangemerkt:

- Strijbeekseweg 12 (woning + agrarisch bedrijf)
- Strijbeekseweg 13 (woning)
- Strijbeekseweg 15 (woning)

Aan de achterzijde van het perceel is het object aan de Chaamse Baan 2, een brandweer- en ambulancepost gelegen. Vanwege zijn aard en functie ondervindt deze geen (nadelige) gevolgen van het plan, zolang dit object niet in zijn exploitatiemogelijkheden wordt beperkt. Dit aspect is dan ook meegenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

Andere (woon)objecten zijn niet in de directe omgeving van het plan gelegen en daar dus zo ver vandaan, dan wel daarvan zodanig afgeschermd, dat geen merkbare (nadelige) gevolgen zullen ontstaan bij de uitvoering van het plan. Zo is het perceel bijvoorbeeld gelegen aan een drukke weg waardoor extra de verkeersbewegingen van 1 woning niet merkbaar zullen zijn. Ook verdwijnt er geen groen of bebouwing, of zullen er activiteiten plaats gaan vinden op het perceel die op een andere wijze tot merkbare gevolgen kunnen leiden.

Gezien de geringe omvang van het plan zijn er geen andere belanghebbenden buiten de directe omgeving aan te wijzen, anders dan de instanties die in het vooroverleg door de gemeente Breda worden geconsulteerd.

3. Participatieniveau

De eerste stap in het participatieplan is het bepalen van het participatieniveau. Breda kent 4 niveau's:

1. Informeren +
2. Raadplegen
3. Adviseren
4. Coproduceren

Op basis van de invloed van het beoogde plan op de omliggende omgeving zijn 2 participatieniveau's gekozen. Voor de directe naastgelegen woning aan Strijbeekseweg 13 is gekozen voor niveau 2 "Raadplegen". De reden hiervoor is dat de impact van het plan op deze woning weliswaar groter is dan voor de rest van de omgeving, maar ook dusdanig van aard dat een hoger participatieniveau geen meerwaarde biedt. De toevoeging van een woning heeft merkbare gevolgen op het gebied van privacy en uitzicht en wellicht ook op bezonning/schaduwwerking.

Voor de woningen/percelen die iets verder van het plangebied af liggen maar wel zicht op het plangebied hebben is gekozen voor niveau 1 "Informeren +". Hier is in mindere mate sprake van impact op uitzicht en geen sprake van impact op privacy of bezonning / schaduwwerking.

Voor de overige omgeving is geen separaat participatietraject voorzien, gezien de minimale impact geeft de reguliere bestemmingsplanprocedure voldoende borging.

4. Invulling participatietraject

Zoals aangegeven is er gekozen voor 2 participatieniveau's waarbij de invulling hieronder separaat wordt weergegeven.

Strijbeekseweg 13 (Raadplegen)

De bewoners /eigenaren van Strijbeekseweg zijn sinds eind 2019 op de hoogte van het voornemen tot het realiseren van een woning. De contacten zijn destijds via de verkopend makelaar van de woning verlopen.

Er zal parallel aan de interne beoordeling van concept ontwerp bestemmingsplan opnieuw contact worden opgenomen om deze aan de eigenaren van Strijbeekseweg toe te lichten. Voorkeur is om dat in een fysieke afspraak te doen, maar afhankelijk van de wens van partijen zou dat ook digitaal kunnen. Vervolgens kan worden bekeken of er aanpassingen of suggesties denkbaar zijn die voor eigenaren een positief effecten hebben op de gevolgen van de beoogde situatie , en voor initiatiefnemers inpasbaar danwel acceptabel zijn. Deze zouden tezamen met de opmerkingen van de interne gemeentelijke organisatie kunnen worden verwerkt in het ontwerp bestemmingplan alvorens dat verder in procedure wordt gebracht.

Strijbeekseweg 12 en 15 (Informeren +)

De bewoners / eigenaren van Strijbeekseweg 12 en 15 zijn officieel nog niet op de hoogte van het plan. Initiatiefnemers zullen rechtstreeks contact opnemen parallel aan de interne beoordeling van concept ontwerp bestemmingsplan om de procedure aan te kondigen en indien gewenst toe te lichten. Afhankelijk van de reactie van deze eigenaren kan er een fysieke afspraak plaatsvinden om (op onderdelen) een nadere toelichting te geven op het plan.

5. Verslaglegging participatietraject

Strijbeekseweg 13

In maart 2021 heeft er een kennismakingsgesprek plaatsgevonden. Daarbij is het principeverzoek nader toegelicht en is de stand van zaken besproken. De eerste reactie van de eigenaren van Strijbeekseweg 13 was dat zij geen voorstander waren van het toevoegen van een woning. Omdat op dat moment nog niet duidelijk was of de procedure zou worden doorgezet is de afspraak gemaakt weer in contact te treden als dit besluit genomen was.

In juni 2021 is opnieuw contact opgenomen. De eigenaren zijn geïnformeerd over de voortzetting van de procedure. Daarbij is in eerste instantie geprobeerd om tot een fysiek overleg te komen om zo de plannen te kunnen bespreken. Dit is ondanks verschillende pogingen niet gelukt. Uiteindelijk is op begin september 2021 het concept bestemmingsplan per mail aangeleverd. Medio september zijn vervolgens op verzoek van de eigenaren van Strijbeekseweg 13 ook voorbeelden van beoogde woningen per mail verstuurd. Het contact heeft niet geleid tot inhoudelijke aanpassingen.

Strijbeekseweg 12 en 15

In augustus 2021 zijn de eigenaren / bewoners van Strijbeekseweg 12 en 15 telefonisch benaderd. Ze zijn op de hoogte gebracht van het plan. Met de eigenaren van Strijbeekseweg 15 is afgesproken dat ook nog een fysiek overleg voor een toelichting zal plaatsvinden. De eigenaren hebben niet aangegeven negatief tegenover het plan te staan. Met beide eigenaren is afgesproken dat ze op de hoogte worden gehouden van het traject.