

PARTICIPATIEVERSLAG BRIELEDREEF 39-39A, PRINSENBEEK



Inleiding	2
Het project	2
Participatieplan	3
Niveaus van participatie	3
Keuze participatieniveau	3
Belanghebbenden	4
Verslaglegging participatie	5
Vervolg	7
Bijlage 1 Uitnodiging informatiebijeenkomst	8

INLEIDING

Een goed initiatief vraagt om samenwerking en afstemming met inwoners, ondernemers, overheid en andere organisaties. In dit participatieverslag leest u over de gevoerde omgevingsdialoog rond het project aan de Brielsedreef 39 en 39A te Prinsenbeek (gemeente Breda). In dit verslag wordt beschreven welke vorm van participatie bij dit project is gebruikt, wie de belanghebbenden zijn, wat hun eventuele inbreng is en hoe/of hun inbreng in het plan zijn verwerkt.

Het project

De aanleiding voor het opstellen van dit participatieplan is de wens om het agrarische bedrijf aan de Brielsedreef 39-39A te Prinsenbeek te herontwikkelen naar een woonbestemming met een maatschappelijke functie (nevenactiviteit).

Initiatiefnemer exploiteerde tot voor enige jaren geleden een agrarisch bedrijf op de betreffende locatie, maar inmiddels zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten gestaakt. Op het perceel bevindt zich een bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken en een tweetal voormalige stallen, waarvan eentje cultuurhistorisch waardevol. In de cultuurhistorische stal is, op basis van een tijdelijke ontheffing (10 jaar), nu het museum van de Heemkundekring gevestigd.

Beoogd wordt om de bestaande agrarische bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere woning en het museum van de Heemkundekring permanent een maatschappelijke functie te geven als nevenactiviteit bij de woning. Daarnaast wordt de andere voormalige stal gesloopt, waarna ter plaatse één ruimte voor ruimte kavel ontwikkeld kan worden.



Agrarische bedrijfswoning



Museum Heemkundekring

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Noord" en is daarin bestemd als 'Agrarisch' met ter plaatse van het bouwvlak de aanduiding 'intensieve veehouderij'. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefeningen. In de bijlage bij de regels zijn een tweetal objecten op de locatie tevens als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aangewezen; de bedrijfswoning én het gebouw waarin de Heemkundekring gevestigd is.

Woningen (anders dan een bedrijfswoning) en een maatschappelijke functie zijn op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, is een herziening van het vigerend bestemmingsplan noodzakelijk.

PARTICIPATIEPLAN

Niveaus van participatie

Het uitgangspunt voor participatie is de participatieleidraad van de gemeente Breda. In de participatieleidraad worden vier participatieniveaus beschreven: informeren +, raadplegen, adviseren en coproduceren. De definitie van deze niveaus is als volgt:

Niveau 0: informeren

De initiatiefnemer brengt de belanghebbenden zo snel mogelijk op de hoogte van het plan. Dit kan door middel van een informatieavond, informatiebrief, e-mail of sociale media. De belanghebbenden hebben geen formele inbreng. De belanghebbenden hebben de rol om het initiatief aan te horen en eventueel te reageren.

Niveau 1: raadplegen

De initiatiefnemer gaat in gesprek met de belanghebbenden en vraagt naar hun mening, ervaringen en ideeën over het initiatief. De initiatiefnemer bepaalt de agenda en luistert naar de inbreng van belanghebbenden. De initiatiefnemer is niet verplicht deze inbreng te gebruiken en motiveert waarom de inbreng wel of niet verwerkt wordt.

Niveau 2: adviseren

De initiatiefnemer gaat in gesprek met belanghebbenden en vraagt belanghebbenden om mee te denken over het initiatief. Belanghebbenden kunnen problemen of bezwaren aangeven en oplossingen aandragen. De initiatiefnemer gebruikt de reacties bij de uitwerking van het plan. Als de initiatiefnemer de inbreng niet gebruikt, wordt besproken met de belanghebbenden waarom de inbreng niet verwerkt wordt.

Niveau 3: coproduceren

De initiatiefnemer vraagt belanghebbenden om actief mee te doen in de ontwikkeling van het plan. Samen bepalen zij de agenda, uitgangspunten en eventueel de inrichting van het proces. Samen zoeken ze naar oplossingen en maken ze keuzes. De initiatiefnemer gebruikt de gekozen oplossingen bij de uitwerking van het plan.

Keuze participatieniveau

Het participatieniveau wordt beïnvloed door de complexiteit van het initiatief en de effecten van het initiatief op de omgeving. Daarnaast moet het participatieniveau wenselijk en passend zijn bij het initiatief.

Maatschappelijke functie museum

Op jaarbasis komen ongeveer 2.000 tot 2.500 bezoekers bij openstelling. Qua bezoekers worden er op jaarbasis 14 evenementen georganiseerd, waarbij iedere eerste zondag van de maand openstelling plaatsvindt.

De gemeente Breda stelt in haar principebesluit van 24 maart 2021 dat de afgelopen jaren is gebleken dat de functie past op de locatie. De locatie biedt voldoende ruimte om de (inmiddels) omvangrijke collectie op te slaan en ten toon te stellen. Ook biedt de locatie voldoende ruimte om de bezoekers te ontvangen. De locatie is weliswaar gelegen buiten de bebouwde kom van Prinsensbeek, maar de afstand tot het dorp is zeer gericht, hemelsbreed nog geen 400 meter. Daarmee ligt de locatie nagenoeg aan de rand van het dorp en dat maakt dat de maatschappelijke functie in de vorm van een museum op deze locatie passend wordt geacht.

De gemeente erkend daarnaast ook dat het museum een vaste waarde voor Prinsenbeek is en zijn inwoners vertegenwoordigt. Behoud van het museum is dan ook van belang, niet alleen vanwege de educatieve functie maar ook vanwege de verbindende functie.

Beeldbepalende functie boerderijcomplex

Het boerderijcomplex heeft daarnaast op de gemeentelijke erfgoedkaart een hoge waarde. De bedrijfswoning (boerderij) vormt daarbij een essentieel onderdeel van het boerderijcomplex. Bovendien is het gebouw van grote beeldbepalende betekenis voor het aanzien van de straat. Juist vanaf de Brielsedreef oogt het boerderijcomplex nog behoorlijk authentiek.

Conclusie

Gezien de waarde van het boerderijcomplex en het museum voor Prinsenbeek en zijn omgeving, en het feit dat het museum hier al een aantal jaar aanwezig is, wordt gekozen voor het participatieniveau 1: Raadplegen.

Met name vanwege de verbindende functie voor Prinsenbeek en haar inwoners, worden zij gevraagd naar hun mening, ervaringen en ideeën over het initiatief, waarbij geluisterd zal worden naar de inbreng vanuit de omgeving.

Belanghebbenden

Rondom het plangebied wonen en werken mensen, zij hebben allemaal in meer of mindere mate belang en ervaringen met de feitelijke aanwezigheid van zowel een intensieve veehouderij als het museum. Hieronder een opsomming van de belanghebbenden die geraadpleegd zullen worden over de ontwikkeling.

Belanghebbende

- Stichting de Heemkundekring
- Stichting Dorpsplatform Prinsenbeek
- Natuurplein

- Bewoners Brielsedreef 33
- Bewoners Brielsedreef 35
- Bewoners Brielsedreef 40
- Bewoners Brielsedreef 43
- Bewoners Brielsedreef 46
- Bewoners Brielsedreef 48
- Bewoners Brielsedreef 50
- Bewoners Brielsedreef 52
- Bewoners Brielsedreef 54
- Bewoners Overveldsestraat 4
- Bewoners Overveldsestraat 6
- Bewoners Overveldsestraat 8

De initiatiefnemer gaat in gesprek met belanghebbenden en vraagt belanghebbenden naar hun mening, ervaringen en ideeën over het initiatief. Hiertoe is in onderhavig geval gekozen om een informatiebijeenkomst op locatie te organiseren.

VERSLAGLEGGING PARTICIPATIE

De informatiedeling heeft plaatsgevonden in de vorm van een informatiebijeenkomst op locatie (Brielsedreef 39a) op 21 juli 2022 om 19.00 uur.

Uitnodiging

Per brief zijn de belanghebbende (zoals bovengenoemd) benaderd. De brief is bij de omwonende per post verspreid. De uitnodiging is als bijlage bij het verslag opgenomen.

Aanmeldingen/aanwezig

- Deze omwonenden / belanghebbende waren aanwezig bij deze bijeenkomst:
 - 3 leden van de Heemkundekring
 - Natuurplein De Baronie
 - Brielsedreef 46
 - Brielsedreef 39 (initiatiefnemer)
 - Brielsedreef 50
 - Brielsedreef 43
 - Brielsedreef 33
- Jan Lauwerijssen van ABAB | Vertegenwoordiger initiatiefnemer
- Zoë Zeegers van Ordito | Adviseur ruimtelijke ontwikkeling

Doel

- Tijdens deze bijeenkomst wordt in informele sferen het planvoornemen en het proces besproken.
- De initiatiefnemer is benieuwd naar de reacties hierop. Gezien de verbindende / maatschappelijke functie van het perceel is het belangrijk om te weten of er zaken zijn waar rekening mee gehouden moet worden, maar ook waar suggesties en mogelijkheden liggen om het plan verder te verbeteren.

Verslag omgevingsdialoog

Vanaf 18.45u komen de eerste belanghebbende binnen. De sfeer is gemoedelijk en men lijkt elkaar (grotendeels) te kennen. Er wordt gestart met een rondje koffie en thee en degene die elkaar nog niet kennen, stellen zichzelf aan elkaar voor.

Zoë Zeegers opent de omgevingsdialoog door iedereen welkom te heten en de aanleiding en het doel van deze avond kenbaar te maken. Daarna stelt ook Jan Lauwerijssen zichzelf voor, en legt hij zijn rol uit binnen het gehele proces.

Aan de hand van verschillende posters/praatplaatjes wordt het planvoornemen toegelicht. Daarbij wordt met name aandacht besteed aan de reden waarom voor deze invulling van het perceel is gekozen en welke overwegingen hieraan vooraf gingen. Redenen zijn onder andere de wens om de Heemkundekring een permante bestemming te geven op het perceel en een stuk financiële haalbaarheid. Om de bestaande cultuurhistorische gebouwen te behouden en te herstellen dient een behoorlijke modernisering plaats te vinden, met name ter plaatse van de boerderij. Daarbij is het de vraag of alle noodzakelijke aanpassingen en herstel in alle vormen van gebruik zullen leiden tot een haalbare en realistische businessclass. Dit is mede afhankelijk van het uiteindelijke gebruik/functie en de mogelijkheden die geboden worden. Om te komen tot een realistische en haalbare businessclass is het wenselijk om de maatschappelijke functie (het museum) permanent te bestemmen en een extra ruimte voor ruimte kavel te ontwikkelen op het perceel. Dit alles tezamen zorgt ervoor dat de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen behouden kunnen blijven en op termijn verbeterd en gemoderniseerd kunnen/zullen worden.

Vanuit de belanghebbende (met name vanuit de bureu) wordt verontwaardigd geregeerd op het feit dat de varkensstal gesloopt wordt om vervolgens een ruimte voor ruimte kavel te realiseren. Men meent dat dit kapitaalvernietiging is. Waarom zou deze stal niet gewoon behouden mogen blijven vraagt men zich af?

Jan probeert als reactie hierop zo helder mogelijk de regels vanuit het provinciaal beleid uit te leggen. Het feit dat de initiatiefnemer wenst om de bedrijfswoning om te zetten naar reguliere woning heeft als gevolg dat er sprake is van een zogenaamde waardevermeerdering. Om die waardevermeerdering te 'compenseren' dient in ruil hiervoor overvloedige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt te worden, in dit geval de varkensstal.

Naar aanleiding van deze uitleg snappen de omwonende de achterliggende gedachte, maar men blijft bij het standpunt dat het zonde is. Hieruit volgt ook de vraag of er nog voldoende ruimte voor ruimte titels beschikbaar zijn en/of deze regeling niet zal verdwijnen?

Jan geeft aan dat er nog 500 titels op de plank liggen, maar dat de regeling inderdaad per 1 januari 2023 zal komen te vervallen. Op provinciaal niveau wordt wel gewerkt aan een andere regeling van gelijke aard. Maar om eventuele problemen te voorkomen, is het streven om voor 1 januari de ruimte voor ruimte titel aan te kopen. Daarnaast is het streven sowieso om voor 1 januari het bestemmingsplan in ontwerp te hebben, dit met het oog op de aankomende Omgevingswet.

Terugkomend op het stukje provinciaal beleid wordt vervolgens ingegaan op de kwaliteitsverbetering / landschapsinvesteringsregeling en dat ten behoeve van een landschappelijke inpassing van het plangebied een landschappelijk inpassingsplan is opgesteld. Het landschappelijk inpassingsplan zit in het behoud van de bestaande houtwal en de aanplant van een knip- en scheerhaag op de perceelsgrens van de beoogde ruimte voor ruimte kavel. Daarnaast blijft de bestaande 'tuin' aan de voorzijde van het perceel (voor de ruimte voor ruimte kavel) behouden.

De secretaris van het Natuurplein de Baronie vraagt in aanvulling hierop of al een quickscan natuurwetgeving is uitgevoerd naar ter plaatse voorkomende dier- en plantensoorten. Geantwoord wordt dat dergelijk onderzoek nog niet heeft plaatsgevonden, maar nog wel plaats zal vinden. Sowieso voor de sloop van de varkensstal. De secretaris klinkt instemmend. Later in de avond komt hij hier nogmaals op terug en geeft aan dat hij, mits de quickscan wordt uitgevoerd, geen belemmeringen vanuit ecologisch oogpunt verwacht.

Afsluitend wordt het proces behorende bij het bestemmingsplan besproken: momenteel zijn we het conceptbestemmingsplan aan het afronden en na de zomervakantie hopen we het plan als ontwerp ter inzage te kunnen leggen. Aangegeven is dat tijdens de ter inzage legging het plan voor iedereen inzichtelijk wordt gemaakt en dat een ieder op dit moment zijn of haar zienswijze kenbaar kan maken.

De aanwezigen geven aan dat zij in hoofdlijnen positief zijn over de plannen en geen bezwaren hebben. De Heemkundekring zit nu al een aantal jaar op het perceel en men ervaart het als iets positief dat zij nu permanent inbestemd zullen worden. Ook ten aanzien van de toevoeging van één woning aan de Briesledreef ziet men geen belemmeringen.

Het algemene deel wordt afgerond en iedereen blijft nog even hangen om onder het genot van koffie en thee bij te kletsen en nog wat vragen te stellen.

VERVOLG

Nu de omgevingsdialoog is afgerond blijven we de omgeving actief informeren over de voortgang van het project.

Om het communicatie- en participatietraject goed af te ronden, houden we de deelnemers op de hoogte via een e-mail waarin we onderhavig verslag toesturen.

BIJLAGE 1 UITNODIGING INFORMATIEBIJEENKOMST

Aan de bewoner(s)
van dit pand

Datum 13-7-2022

Onderwerp : **Uitnodiging informatiebijeenkomst Brielsedreef 39-39A te Prinsenbeek**

Geachte bewoners, eigenaren van dit adres, lezer,

Namens dhr. Smits wil ik u graag uitnodigen voor een informatiebijeenkomst over het planvoornemen aan de Brielsedreef 39-39a in Prinsenbeek (gemeente Breda):

Datum en aanvang: **21 juli, 19:00 uur**

Locatie: **Museum "De Rijf" aan de Brielsedreef 39a te Prinsenbeek**

Voor de locatie Brielsedreef 39-39a in Prinsenbeek zijn wij (Ordito) namens dhr. Smits (wonend op de Brielsedreef 39) bezig met het opstarten van een bestemmingsplanprocedure. De aanleiding voor het opstellen van een bestemmingsplan is de wens om het agrarische bedrijf met bedrijfswoning ter plaatse te herontwikkelen naar een woonbestemming met een maatschappelijke functie (nevenactiviteit).

Tot voor enige jaren geleden werd op het terrein een intensieve veehouderij geëxploiteerd, maar inmiddels zijn de bedrijfsactiviteiten ter plaatse gestaakt. In een van de voormalige stallen is, zoals bij u waarschijnlijk bekend, nu het museum van de Heemkundekring "De Rijf" gevestigd. Beoogd wordt om de bestaande agrarische bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere woonbestemming en het museum van de Heemkundekring permanent een maatschappelijke functie te geven als nevenactiviteit bij de woning. Daarnaast wordt beoogd om een tweede voormalige stal op perceel te slopen c.q. saneren en ter plaatse een ruimte voor ruimte kavel te ontwikkelen. Zie bijlagen voor een tekening van de bestaande en beoogde situatie.

Een goed initiatief vraagt om samenwerking en afstemming met inwoners, ondernemers, overheid en andere organisaties. Daarom willen wij graag met u in gesprek. Wij zijn benieuwd naar uw mening, ervaringen en ideeën over het initiatief. Hiertoe nodigen wij u graag uit voor de informatiebijeenkomst op donderdag 21 juli 2022 om 19.00 aan de Brielsedreef 39a te Prinsenbeek.



Tijdens de bijeenkomst zal in informele sferen het plan besproken worden, waarna u de ruimte krijgt om hierover uw mening, ervaringen en ideeën over het initiatief kenbaar te maken. Mocht u er nu bij kunnen zijn, dan willen wij u toch graag de ruimte geven om te reageren op het initiatief. Derhalve is als bijlage bij deze uitnodiging ook een reactieformulier ingevoegd, waarop u uw mening, ervaringen en ideeën tevens kenbaar kunt maken.

Na afloop van de bijeenkomst zal een participatieverslag worden opgesteld waarin alle reacties verzameld worden, inclusief de ingevulde reactieformulieren. Dit verslag zal vervolgens ter kennisgeving met u gedeeld worden.

Mocht u verhinderd zijn dan en/of voorafgaand aan de bijeenkomst vragen hebben, dan kunt u altijd contact opnemen met Zoë Zeegers (06 44834229, zz@ordito.nl).

Hopelijk tot donderdag 21 juli.

Met vriendelijke groet,

Zoë Zeegers
Ordito Gilze BV



Landschappelijk inpassingplan Museum de Rijf
Brielsedreef 39a Prinsenbeek, gemeente Breda
7 juli 2022

0 m 40 m





REACTIEFORMULIER BRIELSEDREEF 39 - 39A PRINSENBEEK

Mocht u donderdag 21 juli verhinderd zijn, dan kunt u via onderstaand formulier uw mening, ervaringen en ideeën over het initiatief aan de Brielsedreef 39-39a te Prinsenbeek kenbaar maken. Uw reactie zien wij graag per post of per mail tegemoet:

Ordito BV
t.a.v. Z.Zeegers
Nieuwstraat 87
5126 CC Gilze
mail: zz@ordito.nl

Persoonlijke gegevens	
Naam	
Adres	
Telefoonnummer	
E-mail	
Reactie en/of vraag	
Handtekening:	Datum: