

Raadsbesluit

**Vaststellen TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22n
Rietdijk 1a'**

Aantal bijlagen: -

De raad van de gemeente Breda,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;
gelet op artikel 147 van de Gemeentewet en artikel 2.4 van de omgevingswet;

Besluit

1. In te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijze op het ontwerp TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22n Rietdijk 1a' overeenkomstig de beantwoording van de zienswijze zoals opgenomen in het raadsvoorstel;
2. het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22n Rietdijk 1a' met planidentificatienummer 'NL.IMRO.0758.TAM2024231027-VG01' naar aanleiding van de zienswijze gewijzigd vast te stellen.

– 4 JUNI 2026

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

, voorzitter

, griffier

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijze op het ontwerp TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22n Rietdijk 1a' overeenkomstig de beantwoording van de zienswijze zoals opgenomen in het raadsvoorstel;
2. Het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22n Rietdijk 1a' met planidentificatienummer 'NL.IMRO.0758.TAM2024231027-VG01' naar aanleiding van de zienswijze gewijzigd vast te stellen.

Portefeuillehouder:
Weth. Förster

Samenvatting

Voor de voormalige agrarische bedrijfslocatie aan de Rietdijk 1a te Breda is een verzoek binnengekomen om de voormalige agrarische bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Daarnaast is gevraagd om een woning te mogen bouwen op de locatie van de bestaande schuur bij de voormalige bedrijfswoning.

Het verzoek past niet in het geldende omgevingsplan voor deze locatie, dat bestaat uit het voormalig bestemmingsplan 'Buitengebied Noord'. De locatie heeft binnen dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' met een aanduiding 'bouwvlak'. Het omzetten van de voormalige agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning is in het bestemmingsplan opgenomen als een wijzigingsbevoegdheid. Wijzigingsbevoegdheden bestaan sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet niet meer en zijn daarom niet langer toepasbaar. De bouw van een nieuwe reguliere 'burgerwoning' is eveneens niet toegestaan en hiervoor zijn in het bestemmingsplan ook geen afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

Vaststellen TAM-omgevingsplan

Het ontwerp TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22n Rietdijk 1a' heeft van 12 december 2025 tot en met 22 januari 2026 ter inzage gelegen.

Er is één zienswijze naar voren gebracht door een omwonende van de locatie. Deze zienswijze gaat over de bouwhoogte van de te bouwen woning en eventuele geluidshinder door te plaatsen warmtepompen en/of andere installaties. De zienswijze met betrekking tot de bouwhoogte van de woning heeft aanleiding gegeven het plan aan te passen. Aan de raad wordt nu de vaststelling van het gewijzigde TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22n Rietdijk 1a' voorgelegd.

Beoogd effect van het besluit

TAM-omgevingsplan

Het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22n Rietdijk 1a' biedt het juridisch planologisch kader voor het omzetten van de voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Rietdijk 1a naar een burgerwoning en de bouw van een extra woning op de locatie van een bestaande schuur op het perceel.

Uitvoering van het besluit

Na vaststelling van het TAM-omgevingsplan door de gemeenteraad wordt het plan gepubliceerd en ter inzage gelegd en start de beroepstermijn van zes weken. De bekendmaking vindt plaats door een publicatie in het Gemeenteblad en op overheid.nl. De afdeling Ruimte en Vastgoedontwikkeling begeleidt de ruimtelijke procedure en zorgt voor de noodzakelijke bekendmakingen.

Gedurende de periode van ter inzage legging van het vastgestelde TAM-omgevingsplan heeft een ieder de mogelijkheid in beroep te gaan tegen het plan. Als geen beroep wordt ingesteld tegen het TAM-omgevingsplan treedt het omgevingsplan na de periode van ter inzage legging in werking.

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet beschikt de gemeente over één Omgevingsplan voor het gehele grondgebied. Voor een aantal wijzigingen aan het Omgevingsplan past de gemeente Breda de Tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) toe. In het kort betekent dit dat plannen via de ‘oude’ digitale systematiek verwerkt en gepubliceerd worden. Wel wordt er juridisch gezien aan de nieuwe regelgeving uit de Omgevingswet voldaan. De wijziging van het omgevingsplan wordt via deze TAM zichtbaar in zowel het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) en via “Regels op de kaart” in het omgevingsloket en is juridisch bindend. De wijzigingen van het Omgevingsplan die door middel van het TAM-omgevingsplan mogelijk worden gemaakt, moeten voor 2032 verwerkt worden in het Omgevingsplan van de gemeente Breda.

Motivering

Beoogde ontwikkeling

De eigenaresse van de voormalige agrarische bedrijfslocatie aan de Rietdijk 1a te Breda is op leeftijd en niet meer voornemens een agrarisch bedrijf te exploiteren. De locatie is ook niet meer geschikt om een agrarisch bedrijf op te kunnen exploiteren. Doordat het plangebied is gelegen in het stedelijke gebied van Breda is het voornemen ontstaan om de voormalige agrarische bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Om het cultuurhistorisch ensemble ter plaatse van het plangebied te behouden is daarnaast het voornemen om een schuurwoning te realiseren met bijgebouw op de plaats van de bestaande schuur.

Door het materiaalgebruik van de te realiseren schuurwoning af te stemmen op de bestaande, te saneren, schuur zal de schuurwoning op gaan in het geheel. De schuurwoning krijgt een goothoogte van maximaal 4 meter en een bouwhoogte van maximaal 7 meter. Dit zijn lagere hoogtes dan de bestaande om te zetten woning (goothoogte maximaal 6 meter en bouwhoogte maximaal 9 meter). Tevens zal er sprake zijn van één gezamenlijke oprit voor de twee woningen. Op deze manier blijft de locatie één geheel en blijft het cultuurhistorische ensemble behouden.

De inrichting van het perceel en de landschappelijke inpassing van de woningen is weergegeven op onderstaande afbeelding.



Inrichtingsplan beoogde situatie

Aan de voorzijde wordt een inheemse knip- of scheerheg geplant. De knip- of scheerheg biedt schuil- en nestgelegenheid voor vogels, egels en kleine zoogdieren. De heg sluit aan op de erven in de omgeving waarbij knip- of scheerheggen aan de voorzijde, bij de woning, te zien zijn. Er wordt een hoogstam fruitboomgaard geplant op kruidenrijk gras. De boomgaard refereert naar de vroegere boerenerven waar kenmerkend fruitbomen stonden. Ten slotte wordt een houtsingel aan de zuidzijde geplant. Deze groene singel wordt aangelegd ten gunste van foerageerfuncties voor vogels.

Toetsing beleid

Binnen de omgevingsverordening Noord-Brabant is de locatie Rietdijk 1a gelegen in het stedelijk gebied. Binnen het stedelijk gebied zijn stedelijke ontwikkelingen mogelijk voor wonen, werken en voorzieningen.

Omgevingsvisie Breda 2040

In de omgevingsvisie van de gemeente Breda is de locatie wel gelegen in het buitengebied. In deze omgevingsvisie staan onder andere de mogelijkheden voor voormalige agrarische bedrijfslocaties omschreven.

De gemeente zet in op een groen, aantrekkelijk en vitaal buitengebied, met behoud en versterking van natuur, landschap en cultuurhistorie, waar de boer op duurzame wijze zijn boterham kan verdienen. Er wordt gericht op het gehele buitengebied op het voorkomen van leegstand.

Bij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, van belang voor de belevingswaarde van het buitengebied, denkt de gemeente actief mee over mogelijkheden zoals woningsplitsing, functieverandering etc. om op die manier het erfgoed te behouden voor de toekomst. Verder ziet de gemeente Breda dat steeds meer agrarische ondernemers in het buitengebied hun bedrijf beëindigen of gronden en opstallen anders willen benutten. Met het VAB-beleid biedt de gemeente deze agrariërs een perspectief en worden tevens kansen gezien om de omgevingskwaliteiten in het buitengebied te versterken.

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op het omzetten van een voormalige agrarische bedrijfswoning en het toevoegen van een schuurwoning. Het omzetten van de voormalige bedrijfswoning is in overeenstemming met de omgevingsvisie en het VAB-beleid van de gemeente. Er wordt namelijk geen nieuwe economische functie gerealiseerd en er zal een verbetering van de omgevingskwaliteit plaatsvinden van met name ecologie en landschap, dit blijkt uit het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage bij het plan is toegevoegd. Tevens zullen de aanwezige cultuurhistorische waarden ter plaatse van het plangebied behouden blijven door het toevoegen van een schuurwoning ter plaatse van de reeds bestaande oude schuur. Op deze manier blijft het cultuurhistorisch waardevolle ensemble behouden. De beoogde ontwikkeling is gezien het voorgaande passend binnen de omgevingsvisie van de gemeente.

Groenkompas

Het Bredaas Groenkompas is een beleidsplan waarin de gemeente Breda zich richt op de ambitie om de eerste Europese stad in een park te worden tegen 2030. Het document schetst de noodzaak om zowel het bestaande groen te beschermen als nieuw groen te ontwikkelen, waarbij nadruk ligt op het versterken van de ecologische netwerken binnen de stad. Het beleid wil biodiversiteit bevorderen, groene ruimtes toegankelijk maken voor alle inwoners en de groene identiteit van de stad verder uitdragen. Daarnaast speelt samenwerking met andere partijen een cruciale rol in het realiseren van deze doelen. Het Groenkompas legt de basis voor een robuust en duurzaam groenbeleid dat bijdraagt aan een gezonde leefomgeving en het behoud van natuur en cultuurhistorisch erfgoed.

Het realiseren van een woning op de locatie van de verouderde schuur aan de Rietdijk 1a in Breda is passend binnen het beleid van het Bredaas Groenkompas door te zorgen voor een ontwikkeling die de aspecten cultuurhistorie en groen samenbrengt. Dit beleidsdocument benadrukt de bescherming van cultuurhistorisch waardevolle elementen in het stedelijk landschap en de versterking van ecologische netwerken.

Binnen het plangebied wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde groennorm van het Groenkompas. Binnen de richtlijn groene tuin is bepaald dat voor woonpercelen tussen de 500 en 1500 m² 30% van de oppervlakte van het perceel als 'levend' groen ingericht moet worden.

Gezien de oppervlakte van de tuinen en de landschappelijke inpassing aan de randen van het plangebied wordt ruim voldaan aan deze norm.

Uitvoerbaarheid

Voor het ontwerp TAM-omgevingsplan zijn diverse (milieutechnische) onderzoeken uitgevoerd waaronder een akoestisch onderzoek, bodemonderzoek, onderzoek naar mogelijke stikstofdepositie en alle andere juridisch planologisch relevante milieuthema's. Uit deze onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn en het plan op deze gronden haalbaar en uitvoerbaar is.

Participatie

Bij het initiatief op de planlocatie is gekozen voor het toepassen van een combinatie van schriftelijke en mondelinge participatie met de belanghebbenden. Initiatiefnemer is met een informatiebrief over het plan met een reactieformulier in de periode van mei-juni 2025 langsgeslagen bij omwonenden en bedrijven die zicht hebben op de beoogde ontwikkeling. De informatiebrief en de gegeven reacties op deze informatiebrief zijn bijgevoegd als bijlage bij het TAM-omgevingsplan.

Zienswijze

Het ontwerp TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22n Rietdijk 1a' heeft van 12 december 2025 tot en met 22 januari 2026 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze naar voren gebracht door een omwonende van de locatie.

De gemeenteraad is het bevoegd gezag om een besluit te nemen op de ingediende zienswijze. De zienswijze is hieronder samengevat beschreven en voorzien van een reactie. Indien niet alle afzonderlijke onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen. In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) is de zienswijze geanonimiseerd en worden de persoonsgegevens van de indieners van de zienswijze niet openbaar gemaakt.

	Zienswijze	Beantwoording
a.	Indieners vragen of dat de maximale bouwhoogte van de te bouwen woning kan worden aangepast van 9 meter hoog naar 6 meter. Ten eerste omdat dit dan aansluit bij de overwegingen van initiatiefnemers zelf: in het TAM-omgevingsplan is opgenomen dat de woning een lagere goot- en nokhoogte krijgt dan de huidige woning. Ten tweede voor behoud van hun privacy in hun tuin en woning.	Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft overleg plaatsgevonden met initiatiefnemers. Zij zijn bereid om de bouwhoogte van de beoogde schuurwoning te verlagen naar 7 meter. Met een maximale bouwhoogte van 7 meter blijft de schuurwoning duidelijk ondergeschikt in schaal en verschijningsvorm ten opzichte van de bestaande woning. In combinatie met de reeds vastgelegde maximale goothoogte van 4 meter wordt hiermee geborgd dat sprake blijft van een woning met één bouwlaag en een kap, passend bij het karakter en de maatvoering van een schuurwoning. Een verdere verlaging van de bouwhoogte naar de voorgestelde 6 meter leidt, mede gelet op de vastgelegde goothoogte en de huidige technische eisen voor nieuwbouwwoningen, tot een zeer beperkte en flauwe kap, waardoor de functionele bruikbaarheid van de kapruimte aanzienlijk wordt beperkt. Dit maakt het lastiger om een doelmatige en goed indeelbare woning te realiseren en gaat ten koste van een evenwichtige hoofdvorm en architectonische kwaliteit. Wij zijn van mening dat een maximale bouwhoogte van 7 meter daarmee een zorgvuldige en evenwichtige afweging vormt tussen het tegemoetkomen aan de zienswijze en het realiseren van een ruimtelijk en functioneel goed uitvoerbaar plan.

b.	Indieners zouden graag zien dat eventuele apparaten die geluid maken, zoals een warmtepomp, airco of een ander apparaat, zodanig worden geplaatst dat deze door hen niet te horen zijn.	Voor warmtepompen en installaties bij particulieren zijn normen van kracht. In artikel 4.107 lid 2 en artikel 4.108 lid 3 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL) zijn de geluidseisen voor warmtepompen vastgelegd. Deze artikelen stellen dat installaties voor warmte- of koudeopwekking in de buitenruimte — zoals warmtepompen — niet meer dan 40 dB geluid mogen veroorzaken op de perceelgrens van een aangrenzend perceel met een woonfunctie. Dat geldt voor de dag-, avond- en nachtperiode. Aangezien installaties hier aan moeten voldoen behoeven geen regels voor installaties te worden opgenomen in een TAM-omgevingsplan ter voorkoming van geluidsoverlast.
----	---	--

Naast aanpassing van de maximale bouwhoogte zijn er ambtshalve enkele aanpassingen in het TAM-omgevingsplan aangebracht. Voorgesteld wordt het TAM-omgevingsplan ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen.

Onderstaand is het overzicht opgenomen met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp TAM-omgevingsplan.

Toelichting

Par. 2.3.2.	De maximale nokhoogte aangepast naar 7 meter.
Par. 7.2.2.	Geactualiseerd naar aanleiding van de ingekomen zienswijze.

Regels

Artikel 1	Lid 2: <i>Als de regels uit hoofdstuk 22 van het omgevingsplan gemeente Breda op enig moment een andere plek in de structuur krijgen, blijven deze regels van overeenkomstige toepassing met inachtneming van de daarop doorgevoerde wijzigingen.</i> is verwijderd.
Artikel 7.2.1	Opsommingsteken i. is verwijderd
Artikel 12	Tussenkop 12.1 <i>Strijdig gebruik</i> , toegevoegd.

Verbeelding

	Voor de locatie van de nieuwe woning is de maximale bouwhoogte aangepast naar 7 meter.
--	--

Juridisch

Consequenties

Vanaf een dag na het tijdstip van terinzagelegging van het vastgestelde TAM-omgevingsplan bestaat voor eenieder de mogelijkheid om binnen 6 weken in beroep te gaan bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Na afloop van de beroepstermijn treedt het TAM-omgevingsplan in werking. Indien er beroepschriften worden ingediend treedt het TAM-omgevingsplan 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 TAM-omgevingsplan 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 TAM-omgevingsplan onherroepelijk in werking.

Bevoegdheid

De gemeenteraad is gelet op artikel 147 van de Gemeentewet en artikel 2.4 van de omgevingswet het bevoegd gezag om het omgevingsplan vast te stellen.

Bekendmaking

De kennisgeving van het vaststellingsbesluit wordt gepubliceerd in het Digitaal gemeenteblad.

Financieel

Het bouwplan betreft een kostenverhaalplichtige activiteit als bedoeld in artikel 13.11 Omgevingswet. In het TAM-omgevingsplan zijn geen kostenverhaalregels opgenomen aangezien het kostenverhaal anderszins verzekerd is, namelijk via een anterieure overeenkomst over kostenverhaal als bedoeld in artikel 13.13 Omgevingswet.

Risicomanagement

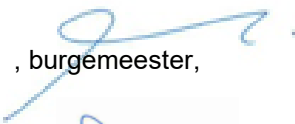
Er zijn geen relevante risico's te benoemen die voortvloeien uit het voorgestelde besluit.

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

Voor college en raad

1. Raadsbesluit (te tekenen)
2. Advies college aan agendacommissie t.b.v. behandeling in BredaasbeRaad
3. Raadpleegbare link TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22n Rietdijk 1a'
4. Informatieblad Ruimte
5. Geanonimiseerde zienswijze

Burgemeester en wethouders van Breda,


, burgemeester,


, gemeentesecretaris.