

Burgemeester en wethouders van Breda,

gezien het voorstel voor burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen,

gelet op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, artikel 4.6, eerste lid, sub h en artikel 4.6, tweede lid, sub a, onder 2, van de Invoeringswet Omgevingswet en artikel 4.4 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, Markdal Breda';
besluiten:

1. De ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren overeenkomstig bijgevoegde 'Nota van zienswijzen';
2. Het wijzigingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, Markdal Breda, Sulkerpad ong' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.WP2023227037-VG01 ten opzichte van het ontwerp ongewijzigd vast te stellen;
3. Voor dit plan geen exploitatieovereenkomst vaststellen aangezien een anterieure overeenkomst is gesloten.

Breda, 24 juni 2024

Burgemeester en wethouders van Breda,


, loco-burgemeester.


, gemeentesecretaris.

Nota van zienswijzen 'Ontwerpwijzigingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, Markdal Breda, Sulkerpad ong' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.WP2023227037-VG01

Inleiding

De Stichting Natuurbehoud Markdal is van plan om een tweetal percelen landbouwgrond gelegen aan het Sulkerpad ong. te Ulvenhout om te zetten naar een natuurbestemming. Momenteel beschikken deze percelen nog over een agrarische bestemming. Het omzetten naar een natuurbestemming is op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet rechtstreeks toegestaan. Dit bestemmingsplan biedt echter wel de mogelijkheid om de agrarische bestemming dienovereenkomstig te wijzigen. Hiervoor is een wijzigingsplan opgesteld, het plan 'Buitengebied Zuid 2013, Markdal Breda, Sulkerpad ong.'.

Het college heeft eerder ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan waarna dit is vrijgegeven voor tervisielegging. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn er in totaal 136 zienswijzen ingediend. Bij 128 zienswijzen is hetzelfde format gehanteerd met 9 grieven waarbij de mogelijkheid is geboden om een persoonlijke grief toe te voegen. Van deze mogelijkheid hebben 75 mensen gebruik gemaakt. (zienswijzen 53 t/m 128). Ook zijn er nog 6 andere zienswijzen ingediend. 2 zienswijzen zijn niet nader gemotiveerd en dus niet-ontvankelijk. Alle andere zienswijzen zijn tijdig ingediend en dus ontvankelijk.

Zienswijzen 1/tm 128

Algemeen

Reclamanten geven aan dat met het verdwijnen van de zelfoogsttuinderij Wortels in Breda:

- De agrarische functie van de akkers komt te vervallen;
- De mogelijkheid van duurzame landbouw hierdoor nooit meer terugkomt;
- Mooie agrarische voorzieningen en duurzame, verbindende initiatieven bij hun wijk en hun omgeving hierdoor kansloos worden;
- Er geen gezonde voeding meer van het land kan worden gehaald.
- De opgebouwde gemeenschap wordt beëindigd.
- Het mooie uitzicht over de kleurrijke bloeiende velden komt te vervallen;
- De nieuwe inrichting met slechts enkele bomen en grasland voegt zeer weinig toe aan de gezonde ecologie en beleving van het Markdal;
- Het belang van enkele mensen voert de boventoon boven dat van vele anderen.
- De grote historische waarde van de agrarische akkers en de beleving hiervan.
- De verbinding met het landschap door middel van oogsttuinen, natuur-inclusieve landbouw als tussengebied van bewoning en natuur.
- De integrale visie van de gemeente Breda krijgt daarmee geen kans.
- Hetgeen als een persoonlijk gemis wordt ervaren.

Beoordeling

Het is altijd de intentie geweest om aan deze percelen een natuurbestemming toe te kennen. Vandaar dat bij de vaststelling in 2019 door de raad van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, Markdal Breda' een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om op een later moment het bestemmingsplan dienovereenkomstig te kunnen wijzigen.

Het voortbestaan van zelfoogsttuin 'Wortels in Breda' is reeds uitvoerig behandeld tijdens de informatieve sessie van de Raad op 19 januari 2023. Hierbij bleek dat er geen meerderheid in de Raad is die zich wil inzetten voor een blijvende vestiging op de locatie aan het Sulkerpad te Ulvenhout waar 'Wortels in Breda' tot voor kort gevestigd was. Het is ook altijd de intentie geweest van het college om ter uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, de gronden aan het Sulkerpad ong. in te richten overeenkomstig een natuurbestemming. De provincie heeft aangegeven dat natuurrealisatie op een ondernemende manier (ONNB), hetgeen 'Wortels in Breda' ambieert, ter plaatse niet gewenst is. De eigenaar van de percelen t.w. het Groen Ontwikkelfonds Brabant (GOB) heeft deze vervolgens te koop gezet via een openbare verkoopprocedure. Deze openbare verkoop heeft geleid tot een beoogd nieuwe eigenaar t.w.: de stichting Natuurbehoud Markdal. Deze stichting heeft de intentie om overeenkomstig provinciaal en gemeentelijk beleid ter plaatse een natuurbestemming te realiseren. In aanloop hiernaar toe is per 1 januari 2024 de pachtovereenkomst met 'Wortels in Breda' beëindigd en is vervolgens dit wijzigingsplan in procedure gebracht.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

1. Geschaad vertrouwen

In januari 2017 is Wortels in Breda op de akkers aan het Sulkerpad van start gegaan. De gemeente Breda, Stichting Markdal, Vereniging Markdal en alle andere partijen zijn positief. Ze zijn zo enthousiast dat de akkers aan het Sulkerpad, inpasbaar zijn gemaakt in het nieuwe bestemmingsplan van 2017. Dit bestemmingsplan is in 2019 onherroepelijk geworden.

Beoordeling

Deze stelling van reclamanten is niet geheel in overeenstemming met de werkelijkheid. Het Rijk en de provincie hebben met elkaar afgesproken dat de provincie uiterlijk in 2027 het Natuurnetwerk Noord-Brabant (NNB) realiseert. Vanaf 2000 heeft er ter uitvoering hiervan op verschillende plekken in het Markdal natuurontwikkeling plaatsgevonden waardoor een deel van het NNB ook daadwerkelijk is gerealiseerd. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, Markdal Breda' in 2019 was het echter nog niet helemaal gelukt om het totale NNB in het Markdal te realiseren. Op verzoek van Vereniging Markdal is toen besloten om vooralsnog aan de percelen geen natuurbestemming toe te kennen en zodoende hebben deze hun agrarische bestemming in het bestemmingsplan behouden. In dit bestemmingsplan is echter in artikel 4.4 wel de mogelijkheid opgenomen om deze agrarische bestemming op een later moment te kunnen wijzigen in een natuurbestemming voor de realisatie van het NNB. Dit moment doet zich thans voor.

Er is dus altijd een brede intentie geweest om de gronden aan het Sulkerpad ong. in te richten overeenkomstig een natuurbestemming. Vooruitlopend op deze nieuwe bestemming zijn deze gronden

sinds 2017 jaarlijks verpacht aan de zelfoogsttuinderij 'Wortels in Breda'. Door de stichting Markdal is vanaf het begin duidelijk aangegeven dat het hier om een tijdelijke situatie ging. Er is dan ook geen sprake van geschaad vertrouwen.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

2. Natuurlijke landbouw

In de loop van de jaren zijn deze akkers aan het Sulkerpad een voorbeeld geworden voor gezonde, duurzame landbouw. Breda is er trots op! Zonder het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is er een ecosysteem ontstaan dat is gestoeld op een sterke bodem vol van leven. Deze levert een veelvoud aan gezonde, duurzame geteelde groenten en planten. Vele mensen genieten hiervan. Niet alleen de oogstdeelnemers.

Beoordeling

Wij delen de mening van reclamanten dat de zelfoogsttuin 'Wortels in Breda' een mooi initiatief is, waarvoor ook een groot maatschappelijk draagvlak bestaat. Dit is niet het issue. Het probleem zit met name in de voorgestelde locatie. Zoals hiervoor ook al is gesteld heeft de provincie in het provinciale Natuurbeheerplan omschreven wat haar ambities zijn voor de realisatie van het Natuur Netwerk Brabant. De percelen aan het Sulkerpad hebben hierin de status "N00.01 nog om te vormen landbouwgrond naar natuur". Het is dus de intentie om deze percelen nog in te richten voor natuurontwikkeling.

Op initiatief van de Vereniging Markdal en waterschap Brabantse Delta, heeft een professioneel ontwerpteam een schetsontwerp voor de nieuwe inrichting van het gehele gebied gemaakt. Het gaat hierbij over de loop van de Mark zelf en over de mogelijke inrichting van de natuurgronden. Tevens is er een voorstel gedaan voor een hoofdstructuur van recreatieve routes (fietsen en wandelen). Dit schetsontwerp is gebaseerd op de inbreng en rivier- en beekdalkennis van bewoners, leden van de vereniging en diverse deskundigen van de gemeenten, provincie en waterschap. Op perceelsniveau is hierin aangegeven wat de natuurambitie is. Voor de in het geding zijnde percelen betreft dit: N12.02 kruiden- en faunarijke grasland waarbij op 5% van de oppervlakte landschapselementen worden opgenomen. Bij het laatste moet men denken aan houtwallen, bomenrijen, poelen of natuurvriendelijke oevers. Natuurrealisatie op een ondernemende manier (ONNB), hetgeen 'Wortels in Breda' ambieert, is zoals hiervoor ook is aangegeven, voor gronden die gelegen zijn in een beekdal niet gewenst.

Ten einde 'Wortels in Breda' voor Breda te kunnen behouden heeft ons college zichzelf een inspanningsverplichting opgelegd om in overleg met betrokken partijen te zoeken naar een geschikte alternatieve locatie voor dit initiatief. Tot op heden heeft dit nog niet tot het gewenste resultaat geleid. Hiervoor loopt dus een apart traject. Het onderhavige wijzigingsplan voorziet hier niet in.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

3. Géén mogelijkheden om bestemmingen te wijzigen

Gemeente Breda wil de bestemmingen wijzigen van de akkers aan het Sulkerpad van “Agrarisch – met natuur- en landschapswaarden” naar “Natuur”. Dit is in strijd met bestemmingsplan Buitengebied Zuid 2013, Markdal Breda (Dit staat in de artikelen 10, 11 en 4 van dit bestemmingsplan)

Beoordeling

De percelen aan het Sulkerpad ong. zijn gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan ‘Buitengebied Zuid 2013, Markdal Breda’ geldt. De planontwikkeling is hiermede inderdaad in strijd omdat in het kader van dit bestemmingsplan aan de percelen een agrarische bestemming is toegekend.

In artikel 4.4 van het bestemmingsplan is echter de mogelijkheid opgenomen om de agrarische bestemming van percelen te wijzigen in een natuurbestemming voor de realisatie van het Natuur Netwerk Brabant. De voorgestelde ontwikkeling ziet op het herontwikkelen van een tweetal percelen landbouwgrond in een natuurbestemming voor de realisatie van dit Natuur Netwerk Brabant. Er wordt dus voldaan aan deze voorwaarde.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

4. Achterblijvende natuurontwikkeling

Gemeente Breda wil het natuurdoeltype van de akkers aan het Sulkerpad omvormen van “Kruiden- en faunarijke akker” naar “Kruiden- en faunarijke grasland”. Dit “Kruiden- en faunarijke grasland” is een “lager natuurbeheertype”. Dit leidt tot vermindering van de biodiversiteit en achteruitgang ecosystemen.

Beoordeling

In tegenstelling tot hetgeen reclamanten beweren gaat dit initiatief niet uit van de gemeente maar ligt hieraan een verzoek ten grondslag van de eigenaar van de percelen t.w. de Stichting Natuurbehoud Markdal. Over de inrichting van het gebied waaronder deze akkers, heeft in het kader van het Natuurbeheerplan zoals hiervoor is aangegeven, uitvoerig participatie plaatsgevonden hetgeen geleid heeft tot een vaststelling van een ambitie op perceelsniveau. In dit geval betreft dit: N12.02 kruiden- en faunarijke grasland. De keuze hiervoor is in deze dus niet aan de gemeente. Wij hebben in dit kader louter een toetsende rol.

Voornoemde keuze kan inderdaad tot verandering van biodiversiteit en ecosystemen leiden zoals reclamanten beweren, maar het gaat ons te ver om in dat geval te spreken van een vermindering en/of achteruitgang.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

5. Schenden zorgplichten door gemeente Breda

De gemeente Breda is verantwoordelijk voor een gezonde leefomgeving. Met het doorzetten van het nieuwe – en inhoudelijk rammelende - wijzigingsplan, schiet de gemeente Breda ernstig tekort in haar zorgplichten naar haar bewoners.

Beoordeling

Zoals hiervoor reeds is aangegeven is het voortbestaan van zelfoogsttuin 'Wortels in Breda' uitvoerig behandeld tijdens de informatieve sessie van de Raad op 19 januari 2023. Wij zijn dan ook van mening dat wij in deze zorgvuldig gehandeld hebben. Bij de behandeling bleek evenwel dat er geen meerderheid in de Raad is die zich wil inzetten voor een blijvende vestiging op de huidige locatie aan het Sulkerpad te Ulvenhout. Thans ligt er een verzoek om middels een in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid aan de percelen een natuurbestemming toe te kennen. Dit verzoek dienen wij te toetsten aan bestaande wet- en regelgeving.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

6. Passend binnen het integrale beleid van de gemeente Breda

De akkers aan het Sulkerpad passen uitstekend binnen het integrale beleid van de gemeente Breda: binnen onder andere de Milieu effectrapportage Breda 2030 Structuurvisie en Omgevingsvisie 2040 Sterk en Veerkrachtig.

Beoordeling

Het klopt inderdaad dat wij streven naar een verduurzaming van de landbouw. Dit is echter in onze Omgevingsvisie 2040 niet aan locaties gekoppeld. Voor de gronden aan het Sulkerpad ong. is het altijd de intentie geweest om deze in te richten overeenkomstig een natuurbestemming teneinde invulling te geven aan het NNB.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

7. Petitie en burgersessie

Een petitie van ruim 3.300 mensen – voor behoud van Wortels in Breda op de akkers aan het Sulkerpad - is door de gemeente Breda ontvangen. En dat is het. Inhoudelijk is er niet op gereageerd. Een burgersessie werd toegezegd, maar kwam er niet. De provincie Noord-Brabant heeft deze petitie geweigerd in ontvangst te nemen. Er is ook een petitie van 230 tekenaars, tegen Wortels ingediend. Ik ben benieuwd hoe met deze petitie is omgegaan. En ik wil ook weten hoe de belangen zijn gewogen.

Beoordeling

Het voortbestaan van zelfoogsttuin 'Wortels in Breda' is reeds uitvoerig behandeld tijdens de informatieve sessie van de Raad op 19 januari 2023 (zie hiervoor). De percelen hebben vervolgens een beoogd nieuwe eigenaar gekregen die deze overeenkomstig een in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, wil inrichten ten behoeve van een natuurbestemming. In principe gaat het

initiatief hiertoe uit van de eigenaar. Het college heeft in dit kader een toetsende rol ten einde te bepalen of dit verzoek voldoet aan bestaande wet- en regelgeving. Het verzoek voldoet hieraan.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

8. Historische akkers en ondernemersbelangen

Binnen het toeristisch aantrekkelijk Markdal, vormen de historische akkers aan het Sulkerpad een aantrekkelijk hoogtepunt; het is één van de “Parels” van het Zuiden. In historische documenten worden de akkers aan het Sulkerpad in één adem genoemd met de andere “Parels van het Zuiden”, zoals Landgoed Bouvigne, het Oude Hof, Prinsenhoeve, de Pekhoeve en de Abdij van Thorn. En zo zijn er nog veel meer Parels te noemen. Ulvenhout en het Ginneken vormen een mooie uitvalsbasis om te genieten van het Markdal én de akkers aan het Sulkerpad.

Beoordeling

Zie hiervoor onder het kopje ‘Algemeen’.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

9. Open en betrouwbare overheid

Een open en betrouwbare overheid zorgt voor gelijke kansen voor iedereen. Altijd.

Beoordeling

Zoals hiervoor al is aangegeven is het voortbestaan van zelfoogsttuin ‘Wortels in Breda’ uitvoerig behandeld tijdens de informatieve sessie van de Raad op 19 januari 2023. Hierbij bleek dat er geen meerderheid in de Raad is die zich wil inzetten voor een blijvende vestiging op de huidige locatie aan het Sulkerpad te Ulvenhout. Met betrekking tot de invulling van de gronden aan het Sulkerpad heeft zoals hiervoor is vermeld, een brede participatie plaatsgevonden. De gronden aan het Sulkerpad ong. hebben vervolgens een nieuwe eigenaar gekregen en deze wil hieraan overeenkomstig het provinciaal en gemeentelijk beleid een natuurbestemming geven. Hiervoor is het onderhavige wijzigingsplan in procedure gebracht. Hierop is de openbare voorbereidingsprocedure zoals bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat dit ontwerp wijzigingsplan ter visie wordt gelegd en dat een ieder een zienswijze kan indienen. Deze mogelijkheid is thans geboden. Wij zijn het weliswaar inhoudelijk niet met reclamanten eens maar niet gezegd kan worden dat wij in deze niet transparant handelen en transparant gehandeld hebben noch dat wij onbetrouwbaar zijn.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

Zienswijzen 53 t/m 128

10. Persoonlijke zienswijze

Naast de bovenstaande gezamenlijke tekst hebben 75 reclamanten gebruik gemaakt van de mogelijkheid om ook hun persoonlijke zienswijzen kenbaar te maken. Deze zijn als volgt samen te vatten.

Reclamanten vinden het een goed plan om het Markdal duurzaam in te richten. De intensieve landbouw moet stoppen, zodat de belasting met nutriënten (fosfaat en stikstof) alsmede micro-verontreinigingen (PFAS, pesticiden) wordt verminderd. Daarnaast hebben de uiterwaarden meer ruimte voor waterberging. Volgens reclamanten leidt een verbeterde milieukwaliteit tot een betere volksgezondheid, en extra waterberging betekent voor meer veiligheid in de stad.

Reclamanten zijn echter verbaasd over de starheid van de bestuurlijke plannenmakers (provincie, gemeente, waterschap). Binnen een herinrichting bestaat immers te allen tijde de gelegenheid om via een innovatief experiment, of een zogenaamd 'living lab', ruimte te geven aan een duurzaam initiatief zoals Wortels in Breda. Wortels bedrijft immers geen intensieve landbouw maar kleinschalige duurzame landbouw ten behoeve van gezond voedsel. Het is te vergelijken met een voedselbos, waar door de provincie en het GOB in een vergelijkbare situatie wél ruimte voor is gemaakt. Dit schept volgens reclamanten een precedent. Daarover wordt trots gepubliceerd door het Groen Ontwikkelingsfonds Brabant (het GOB). En dat is precies waar alle Europese en nationale beleidslijnen in de sectoren Landbouw, Waterbeheer, Ruimtelijke Ordening en Volksgezondheid voor staan.

Van een dergelijke integrale duurzame aanpak lijkt geen sprake in de huidige situatie te Ulvenhout. Voormalig wethouder Van 't Hof, bevestigde desgevraagd dat de gemeente Breda onder druk is gezet door enkele bewoners van het Markdal die bedreigd hebben met gerechtelijke stappen als Wortels aan het Sulkerpad zou mogen blijven. Deze buurtbewoners waren bevreesd dat Wortels zou uitgroeien tot een commercieel bedrijf. Hiervan is geen sprake. Volgens reclamanten gaan er veel meer fietsers en wandelaars over het Sulkerpad vanuit Ulvenhout richting het Markdal en het Mastbos en vice-versa, dan dat er mensen naar de pluktuin van Wortels gaan. Volgens reclamanten zal de stroom van natuurgenieters door de herinrichting en de ontwikkeling van de natuur in het Markdal alleen maar toenemen. Overlast die gerelateerd is aan Wortels is niet aangetoond.

Volgens reclamanten maken bestuurders en projectleiders van de provincie en het GOB de kwestie persoonlijk. Volgens het bestuursrecht dienen alle belangen te worden meegewogen. De belangen van 3.300 mensen in Ulvenhout, die willen dat Wortels op de huidige locatie blijft voortbestaan, bijvoorbeeld als "living lab duurzaam voedsel", zijn volgens reclamant niet gehoord en niet serieus genomen.

Reclamanten zijn van mening dat Wortels bijdraagt aan meer biodiversiteit en het daar geproduceerde voedsel aan verbetering van de volksgezondheid. Voor een duurzaam en gezond experiment en innovatie als 'Wortels in Breda' hoeft het bestemmingsplan niet te worden gewijzigd.

Beoordeling

Zie hiervoor de reactie onder 'Algemeen' en de zienswijzen 1 t/m 9. De percelen aan het Sulkerpad hebben een nieuwe eigenaar gekregen. Deze wil conform provinciaal en gemeentelijke beleid de agrarische gronden aan het Sulkerpad omvormen in een kruiden- en faunairijk grasland. Deze eigenaar

heeft grondpositie en mag hiertoe dus ook een verzoek doen. De gemeente heeft louter een toetsende rol ten einde te beoordelen of de voorgestelde planontwikkeling passend is binnen bestaand beleid. Zoals gesteld kan hieraan medewerking worden verleend middels de hierboven genoemde wijzigingsbevoegdheid die hiervoor specifiek is opgenomen in het bestemmingsplan.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 129

Reclamant stelt dat de gigantische afname van de biodiversiteit een van de grootste bedreigingen voor onze toekomst is en is van mening dat wij elke activiteit, die de biodiversiteit in stand houdt of bevordert, moeten omarmen. Wortels in Breda is zo'n activiteit. Reclamant vindt dat andere belangen hieraan in principe ondergeschikt moeten zijn. Reclamant is van mening dat de tuin daarnaast nog andere belangrijke betekenissen heeft zoals een sociale en een opvoedkundige. Vergelijking met de moderne landbouw is in de ogen van reclamant totaal buiten de orde. De moderne landbouw heeft alle nadelen die de biologische landbouw niet of nauwelijks heeft. Argumenten - zoals geen precedent willen scheppen - zijn daarom volgens reclamant irrelevant. Dat punt zal wellicht verdedigd moeten worden en vraagt moedige goed geïnformeerde politiek. Hopelijk, vindt reclamant, hebben wij daar voldoende van in huis. Historisch gezien was er ook landbouw op deze hogere gronden. Het is naar de mening van reclamant onbegrijpelijk waarom aan deze percelen de bestemming kruidenrijk grasland wordt toegekend. Dit type vind je met name op de lagere gronden langs de waterlopen. Al met al zijn er volgens reclamant allerlei zwaarwegende argumenten te vinden om dit project te laten waar het nu is.

Beoordeling

'Wortels in Breda' is niet de eigenaar van de twee percelen. Dit is de Stichting Natuurbehoud Markdal. Deze Stichting wil ter plaatse een natuurbestemming realiseren. Het bestemmingsplan biedt hiertoe de mogelijkheid middels een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid. Het verzoek daartoe voldoet zoals hiervoor is gesteld, aan de gestelde criteria.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 130

Reclamant zou graag zien dat de natuurlandbouw van zelfoogstuinderij Wortels op de locatie aan het Sulkerpad behouden blijft. Het is naar de mening van reclamant een voorbeeld voor andere plekken in Nederland van hoe mensen en natuur op een positieve manier samenkomen.

Beoordeling

Zie hiervoor onder het kopje 'Algemeen'

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 131 en 134

Reclamanten zijn van mening dat het proces dat met 'Wortels in Breda' is doorlopen onlosmakelijk is verbonden met het ontwerp wijzigingsplan dat nu in procedure is gebracht.

Zij zijn van mening dat:

- De mogelijkheid van duurzame landbouw verdwijnt. En dat deze nooit meer terugkomt;
- Mooie agrarische voorzieningen en duurzame, verbindende initiatieven bij hun wijk en in hun omgeving verdwijnen.
- Geen gezonde voeding meer van het land gehaald wordt;
- Een opgebouwde, hechte, levendige gemeenschap verdwijnt en nooit meer terugkomt;
- Het mooie uitzicht over de kleurrijke bloeiende velden verdwijnt;
- De veronderstelde nieuwe inrichting met slechts enkele bomen en grasland zeer weinig toevoegt aan de gezonde ecologie en beleving van het Markdal;
- Het belang van slechts een klein groepje mensen de boventoon voert, boven dat van vele anderen. Er heeft in deze geen zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden;
- De grote historische waarde van de agrarische akkers en de beleving hiervan compleet verdwijnt;
- De verbinding met het landschap door middel van oogsttuinen, natuur-inclusieve landbouw als tussengebied van bewoning en natuur ook verdwijnt;
- De integrale visie van de gemeente Breda daarmee totaal geen kans krijgt en teniet wordt gedaan;
- Het hier geldende 'kleinschalige cultuurlandschap' (Omgevingsvisie 2040) hierdoor verdwijnt;
- De ecologie van het gebied wordt verzwakt;
- De biodiversiteit erop achteruit gaat.

Reclamanten verzoeken om met onmiddellijke ingang:

1. De procedure tot wijziging van het bestemmingsplan te stoppen;
2. De verkoopprocedure en alle procedures/processen die daarmee samenhangen met betrekking tot de agrarische akkers gelegen aan het Sulkerpad te stoppen;
3. Alle overeenkomsten en alle afspraken die zijn gemaakt tussen het Groen Ontwikkelfonds B.V. (GOB B.V.) dan wel provincie Noord-Brabant en de (potentiële) kopers van de grond nietig te verklaren;
4. Te verklaren dat de agrarische akkers aan het Sulkerpad hun agrarische bestemming blijven behouden.

Reclamanten overleggen hiertoe 37 producties die in hoofdzaak betrekking hebben op het proces 'Wortels in Breda'.

Beoordeling

Zoals hiervoor reeds is gesteld is het voortbestaan van zelfoogsttuin 'Wortels in Breda' reeds uitvoerig behandeld tijdens de informatieve sessie van de Raad op 19 januari 2023. Hierbij bleek dat er geen meerderheid in de Raad is die zich wil inzetten voor een blijvende vestiging op de huidige locatie aan het Sulkerpad te Ulvenhout. De eigenaar van de percelen t.w. het Groen Ontwikkelfonds Brabant (GOB) heeft de percelen te koop gezet via een openbare verkoopprocedure. Deze openbare verkoop heeft geleid tot een nieuwe eigenaar t.w.: de stichting Natuurbehoud Markdal. Deze stichting heeft de intentie om overeenkomstig provinciaal en gemeentelijk beleid ter plaatse een natuurbestemming te realiseren. In aanloop hiernatoe is per 1 januari 2024 de pachtovereenkomst met 'Wortels in Breda' beëindigd en is vervolgens dit wijzigingsplan in procedure gebracht. Tenslotte moge het duidelijk zijn dat het niet aan de gemeente

is om een verkoopprocedure te stoppen als wij geen grondpositie hebben noch om een privaatrechtelijke overeenkomst tussen partijen nietig te verklaren.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 132

Het behoud van zelfoogsttuinderij is volgens reclamant erg belangrijk om het unieke karakter van het Markdal te behouden. Het Markdal heeft meer en meer plekken waar het contact tussen mens en natuur tot mooie ervaringen leidt. De aanwezigheid van de tuinderij is volgens reclamant het ultieme contact tussen mens en natuur en stimuleert ook de beginnende natuurliefhebber om daarvan te genieten. De tuinderij heeft volgens reclamant ook een educatieve waarde van de tuinderij die hierdoor verloren gaat. De tuinderij is volgens reclamant een unieke plek die perfect past in het streven van ons allemaal en ook van de gemeente dus om de mooie natuur in en rondom Breda op een voetstuk te plaatsen.

Beoordeling

Zie hiervoor onder het kopje 'Algemeen'.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 133 De Groene Koepel

Reclamant is van mening dat de natuur-inclusieve biologische landbouw op deze locatie een prima invulling is binnen het Natuurnetwerk Brabant (NNB) en dat de voorgeziene wijziging van "Kruiden- en faunarijke akker Kruiden- en faunarijke akker" naar "Kruiden- en faunarijke grasland" geen meerwaarde heeft. Reclamant heeft bij de ter inzage gelegde stukken geen onderbouwing, belangenafweging of noodzaak voor deze wijziging aangetroffen. Door na iedere paar jaar van natuurdoeltype te wisselen krijgt het natuurdoeltype niet de kans om zich te ontwikkelen. Dit leidt volgens reclamant tot vermindering van de biodiversiteit en achteruitgang van ecosystemen. Breda heeft nog veel te weinig initiatieven van natuur-inclusieve biologische landbouw om al na een paar jaar het natuurdoeltype "Kruiden- en faunarijke akker Kruiden- en faunarijke akker" op deze locatie al weer te beëindigen.

Reclamant vindt het ook hypocriet dat de gemeente het volledig laat afweten als het gaat om locaties waar volgens de omgevingsvisie 2040 het beleid gericht zou moeten zijn op aanleg van houtwallen en het stimuleren van landschaps- en/of natuurinclusieve en klimaatadaptieve landbouw, waaronder voedselbossen en boslandbouw, deze gewenste ontwikkeling juist aan het Sulkerpad met het voorliggende plan wil gaan weg bestemmen. Reclamant zou juist verwachten dat de gemeente samen met agrariërs zou gaan kijken naar de mogelijkheden om biodiversiteit & natuurinclusieve landbouw te ontwikkelen. In tegendeel maakt de gemeente in gebieden waar de omgevingsvisie biodiversiteit & natuurinclusiviteit aangeeft economische ontwikkelingen zoals kassen en de teeltondersteunende voorzieningen mogelijk. Reclamant verzoekt om dit ontwerpwijzigingsplan op basis van genoemde argumenten en overwegingen niet goed te keuren.

Beoordeling

Zoals hiervoor ook is gesteld heeft op initiatief van de Vereniging Markdal en waterschap Brabantse Delta een professioneel ontwerpteam een schetsontwerp voor de nieuwe inrichting van het gehele gebied in het Markdal gemaakt. Het gaat hierbij over de loop van de Mark zelf en over de mogelijke

inrichting van de natuurgronden. Tevens is er een voorstel gedaan voor een hoofdstructuur van recreatieve routes (fietsen en wandelen). Dit schetsontwerp is gebaseerd op de inbreng en rivier- en beekdalkennis van bewoners, leden van de vereniging en diverse deskundigen van de gemeenten, provincie en waterschap. Op perceelsniveau is hierin aangegeven wat de natuurambitie is. Voor de in het geding zijnde percelen betreft dit: N12.02 kruiden- en faunarijke grasland waarbij op 5% van de oppervlakte landschapselementen worden opgenomen. Bij het laatste moet men denken aan houtwallen, bomenrijen, poelen of natuurvriendelijke oevers. Natuurrealisatie op een ondernemende manier (ONNB), hetgeen 'Wortels in Breda' ambieert en nu ook door De Groene Koepel wordt voorgesteld, is voor gronden gelegen in een beekdal niet gewenst. Dit is in principe een gepasseerd station.

De gemeente streeft inderdaad naar een verduurzaming van de landbouw en stimuleert waar mogelijk landschaps- en/of natuurinclusieve en klimaatadaptieve landbouw, waaronder voedselbossen en boslandbouw. Dit is echter niet specifiek locatie gebonden. Voor de gronden aan het Sulkerpad ong. is het zoals gezegd altijd de intentie geweest om deze in te richten overeenkomstig een natuurbestemming teneinde invulling te geven aan het NNB.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 134

Deze zienswijze is gelijk aan zienswijze 131 met ook dezelfde ondertekenaars. Behoudens steller en haar partner. Het voorstel is dan ook om deze samen te voegen en gezamenlijk te behandelen.

Beoordeling

Zie onder 131.

Conclusie

Zie onder 131.



Collegevoorstel

Vaststellen van het wijzigingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, Markdal Breda, Sulkerpad ong.'

Behandeld door:	Portefeuillehouder:
Auteur: Frans Kanters Directie/Afd: RED/RUIVO/RUI Ruimte Telefoon: (076) 5299165 Datum: 30 mei 2024	1 ^e : Weth. Förster 2 ^e : Weth. Bakker 3 ^e : 4 ^e :

Voorstel procedure na besluit

Vaststellen te tekenen document(en). Aantal: 1

Voorstel aan Agendacommissie bijgevoegd: Nvt.

Behandeling:

**Voorstel/besluit naar
gemeenteraad?:** Nvt

Voorgestelde actie:
Ter kennisname

Raadsvoorstel/-besluit bijgevoegd: Nvt.

Voorstel besluit

1. De ingediende zienswijzen ongegrond verklaren overeenkomstig de 'Nota van zienswijzen';
2. Het wijzigingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, Markdal Breda, Sulkerpad ong' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.WP2023227037-VG01 ten opzichte van het ontwerp ongewijzigd vaststellen;
3. Voor dit plan geen exploitatieovereenkomst vaststellen aangezien een anterieure overeenkomst is gesloten.



Opdrachtverlening

Bestuurlijk opdrachtgever: Weth. Förster
Ambtelijk opdrachtgever: Thijs Koerselman

Samenvatting

Aan het Sulkerpad te Ulvenhout liggen twee percelen landbouwgrond. Deze percelen zijn in het verleden door de stichting Markdal aangekocht met de bedoeling om deze ten behoeve van natuur in te richten. Vooruitlopend hierop werden deze percelen sinds 2017 jaarlijks verpacht aan de zelfoogsttuinderij 'Wortels in Breda'. De stichting Markdal heeft aan de pachter duidelijk aangegeven dat het hier om een tijdelijke situatie zou gaan. De percelen zijn vervolgens in 2022 te koop gezet via een openbare verkoopprocedure. Deze openbare verkoop heeft een beoogd nieuwe eigenaar opgeleverd t.w. de stichting Natuurbehoud Markdal. Deze wil de natuurbestemming realiseren en de percelen vervolgens overdragen aan Staatsbosbeheer. Per 1 januari 2024 is de pacht van de percelen met 'Wortels in Breda' beëindigd.

Het Rijk en de provincie hebben met elkaar afgesproken dat de provincie uiterlijk in 2027 het Natuurnetwerk Noord-Brabant (NNB) realiseert. Vanaf 2000 heeft er ter uitvoering hiervan op verschillende plekken in het Markdal natuurontwikkeling plaatsgevonden waardoor een deel van het NNB ook daadwerkelijk is gerealiseerd. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, Markdal Breda' in 2019 was het echter nog niet helemaal gelukt om het totale NNB in het Markdal te realiseren. Op verzoek van Vereniging Markdal is toen besloten om vooralsnog aan deze percelen geen natuurbestemming toe te kennen en zodoende hebben zij hun agrarische bestemming in het bestemmingsplan behouden. In dit bestemmingsplan is echter in artikel 4.4 wel de mogelijkheid opgenomen om deze agrarische bestemming op een later moment te kunnen wijzigen in een natuurbestemming voor de realisatie van het NNB. Er is dus altijd een brede intentie geweest om de gronden aan het Sulkerpad ong. in te richten overeenkomstig een natuurbestemming.

Momenteel beschikken de percelen dus nog over een agrarische bestemming. Het omvormen naar een natuurbestemming is op grond van het bestemmingsplan niet rechtstreeks toegestaan. Het bestemmingsplan biedt wel zoals hiervoor ook is gesteld, de mogelijkheid om deze bestemming dienovereenkomstig te wijzigen. Hiervoor is een wijzigingsplan opgesteld, het plan 'Buitengebied Zuid 2013, Markdal Breda, Sulkerpad ong.'. Uw college heeft eerder ingestemd met het ontwerp wijzigingsplan waarna dit is vrijgegeven voor tervisielegging. Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn er in totaal 136 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn geen aanleiding om het plan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.

Beoogd effect van het besluit

Na vaststelling van het wijzigingsplan kunnen de twee percelen gelegen aan het Sulkerpad ong. worden ingericht ten behoeve van een natuurbestemming.

Uitvoering van het besluit

Na vaststelling van het wijzigingsplan wordt de besluitvorming bekend gemaakt en start de beroepstermijn van 6 weken. Bekendmaking geschiedt door een publicatie 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 wijzigingsplan in werking en kan het terrein overeenkomstig de natuurbestemming worden ingericht. Het besluit heeft gevolgen voor omwonenden in de omgeving van de locatie. 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 zijn 136 zienswijzen ingediend. Reclamanten worden geïnformeerd over de vervolgprocedure.



Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Aangezien het ontwerpwijzigingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, Markdal Breda, Sulkerpad ong' voor die datum ter visie is gelegd is hierop het overgangsrecht van toepassing. Dat betekent dat de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing blijft totdat het wijzigingsplan van kracht is. Het wijzigingsplan gaat vervolgens deel uitmaken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

Motivering

Het plangebied aan het Sulkerpad ong. is gelegen in het buitengebied, tegen de kern aan van Ulvenhout. Het bestaat uit twee percelen landbouwgrond die doorkruist worden door het Sulkerpad. De locatie is gelegen in een cultuurlandschap dat rijk is aan landschapselementen zoals houtwallen, solitaire bomen en watergangen. Daarnaast ligt het in een bosrijk gebied tussen het Mastbos en het Ulvenhoutse Voorbos.

De percelen beschikken in het kader van het Natuur Netwerk Brabant over de status 'N00.01 nog om te vormen landbouwgrond naar natuur'. Dit betekent dat hier ontwikkeling naar een natuurbestemming mogelijk is. Gezien de geschikte ligging van het plangebied tegen bestaande natuurgronden is het wenselijk om de agrarische percelen te herbestemmen in natuurgronden ten behoeve van de realisatie van nieuwe natuur. De percelen worden hiervoor omgevormd tot kruiden- en faunarijk grasland. Ook zal minimaal 5% van het oppervlak worden ingericht met landschapselementen. Hiervoor is er langs het Sulkerpad een rand dennen-, eiken- en beukenbos gepland. Bestaande bomen en struiken worden gehandhaafd en hieraan worden de volgende soorten bomen en struiken toegevoegd t.w.: zomereik, beuk, winterlinde, zoete kers, ratelpopulier, sleedoorn, zachte berk, vuilboom en lijsterbes. Over de percelen komt een laarzenpad en op het zuidelijk deel komt een wandelpad parallel aan het Sulkerpad.



Beoogde situatie Sulkerpad ong.

Bestemmingsplan

De percelen aan het Sulkerpad ong. zijn gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, Markdal Breda' geldt. De planontwikkeling is hiermede in strijd omdat in het kader van dit bestemmingsplan aan de percelen een agrarische bestemming is toegekend.

Wijzigingsbevoegdheid

Het Rijk en de provincie hebben met elkaar afgesproken dat de provincie het Natuurnetwerk Noord-Brabant (NNB) uiterlijk in 2027 realiseert. Vanaf 2000 heeft er ter uitvoering hiervan, op verschillende plekken in het Markdal natuurontwikkeling plaatsgevonden waardoor een deel van het NNB ook daadwerkelijk is gerealiseerd. Het was in 2019 bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, Markdal Breda' echter nog niet gelukt om het totale NNB in het Markdal te realiseren.

Vandaar dat in het bestemmingsplan en dan met name in artikel 4.4, de mogelijkheid is opgenomen om de agrarische bestemming van percelen te wijzigen in een natuurbestemming voor de realisatie van Natuur Netwerk Brabant. De voorgestane ontwikkeling ziet op het herontwikkelen van tweetal percelen landbouwgrond in een natuurbestemming voor de realisatie van Natuur Netwerk Brabant. De planontwikkeling voldoet dus aan deze voorwaarde.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (lov)



In artikel 3.15 van de lov zijn voorwaarden opgenomen voor de bescherming van het Natuur Netwerk Brabant. In het eerste lid van dit artikel is bepaald dat een bestemmingsplan van toepassing op Natuur Netwerk Brabant strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken.

Ook dient volgens deze verordening het bestemmingsplan regels te bevatten die gericht zijn op de bescherming van de ecologische waarden en kenmerken en dient het daarbij ook rekening te houden met andere aanwezige waarden en kenmerken, zoals rust, stilte, cultuurhistorische waarden en kenmerken.

Beoordeling

De ontwikkeling ziet op de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken aangezien de landbouwgronden worden herbestemd in de bestemming 'Natuur' voor de ontwikkeling van een kruiden- en faunarijk grasland. Ook wordt het plangebied ingericht met landschapselementen. Volgens de ambitiekaart van het Natuurbeheerplan betreft het natuurdoeltype voor het plangebied kruiden- en faunarijk grasland, Uit het inrichtings- en beheerplan, dat is opgenomen als Bijlage 1 van de Toelichting blijkt dat het overgrote deel van de percelen worden ingericht als kruiden- en faunarijk grasland. Hierdoor wordt voldaan aan deze voorwaarde.

Aangezien de agrarische gronden zullen worden herbestemd in de bestemming 'Natuur' zijn de regels behorende bij dit wijzigingsplan gericht op de bescherming van de ecologische waarden en kenmerken en wordt daarbij ook rekening gehouden met andere aanwezige waarden en kenmerken, zoals rust, stilte en cultuurhistorische waarden en kenmerken.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Participatie

Volgens de Participatieleidraad vraagt een planologische ontwikkeling om samenwerking en afstemming met omwonenden. Aan deze planontwikkeling is een proces vooraf gegaan waarbij veel partijen betrokken zijn geweest. In dit geval komt het initiatief ook voort uit een groep omwonenden die zich verenigd hebben in de Stichting Natuurbehoud Markdal. Hiermede is voldaan aan de participatieleidraad.

Zienswijzen

Uw college heeft eerder ingestemd met het ontwerpwijzigingsplan en dit vrij gegeven voor tervisielegging. Het plan heeft van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 ter visie gelegen. Er zijn in totaal 136 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn tijdig ontvangen en dus ontvankelijk. De zienswijzen zijn opgenomen in bijgevoegde 'Nota van zienswijzen Buitengebied Zuid 2013, Markdal Breda, Sulkerpad ong'. In deze nota wordt per zienswijze aangegeven of de zienswijze gegrond of ongegrond is. Indien niet alle afzonderlijke onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen. De zienswijzen zijn ongegrond en geen aanleiding om het wijzigingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.

Juridisch

Consequenties

Na vaststelling van het wijzigingsplan door uw college wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het wijzigingsplan in werking. Indien er beroepschriften worden ingediend treedt het wijzigingsplan 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 wijzigingsplan 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 wijzigingsplan onherroepelijk in werking.

Bevoegdheid



Op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), artikel 4.6, eerste lid, sub h en artikel 4.6, tweede lid, sub a, onder 2, van de Invoeringswet Omgevingswet is uw college bevoegd tot het vaststellen van dit wijzigingsplan.

Bekendmaking

Het vaststellingsbesluit wordt bekend gemaakt via overheid.nl.

Financieel

De kosten voor deze planwijziging zullen worden verhaald via de Legesverordening.

Risicomanagement

N.v.t.

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

Voor college

Link Ruimtelijke plannen

Informatieblad ter kennisname t.b.v Bredaasberaad

Geanonimiseerde zienswijzen

Nota van zienwijzen

Voor raad

Link Ruimtelijke plannen

Geanonimiseerde zienswijzen

Nota van zienswijzen

Vaststellingsbesluit

Te tekenen document(en)

Vaststellingsbesluit