

projectnaam

Toetsing duurzame afronding van stedelijk gebied Mensvoortpad te Rijsbergen

datum

18 maart 2025

projectnummer

p08336

opdrachtgever

Thuisvester

BRO

projectleider

TSc

projectteam

GvdS & LvdH

review

TSc

Willemssplein 2

5211 AK 's-Hertogenbosch

+31 (0)73 208 91 55

info@bro.nl

www.bro.nl

Geachte heer Coolen,

Hierbij volgt de onderbouwing waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling op grond van artikel 5.56 van de provinciale omgevingsverordening Noord-Brabant.

Inleiding

De gemeente Zundert wil het tekort aan sociale huurwoningen aanpakken. Samen met woningcorporatie Thuisvester onderzoeken we daarom de mate waarin locaties geschikt zijn voor modulaire woningen. Zo willen we op een slimme en snelle manier huizen bouwen waar veel mensen in de gemeente behoefte aan hebben. BRO heeft de gemeente en Thuisvester ondersteund door een locatiestudie uit te voeren naar de aangewezen locaties.

Het onderzoek resulteert in een algemene rangschikking van locaties, waarbij inzicht wordt gegeven in hun geschiktheid. Door middel van ontwerpend onderzoek worden geschikte woningtypologieën en aantallen gedetailleerd in kaart gebracht, afgestemd op de specifieke kenmerken van de locatie en de omgeving. Dit onderzoek biedt waardevolle informatie die kan worden gebruikt ter ondersteuning van besluitvorming en kan dienen als basis voor verdere uitwerking van plannen voor een specifieke locatie.

In de tussentijd zijn woningcorporatie Thuisvester in samenspraak met de gemeente Zundert gekomen tot 3 voorkeurslocaties om te kunnen voldoen aan de opgave omtrent de realisatie van 75 modulaire woningen in de komende jaren. Een van deze locaties is het Mensvoortpad. De provincie heeft voor deze locatie twijfels geuit over de mate waarin deze locatie voldoet aan de regels uit de provinciale omgevingsverordening Noord-Brabant. De vraag is met name of de locatie rekening houdt met een duurzame afronding van het stedelijk gebied.

Doel van deze onderbouwing

Het doel van deze onderbouwing is om inzichtelijk te maken of de locatie “Mensvoortpad” voldoet aan de regels uit de provinciale omgevingsverordening Noord-Brabant met betrekking tot ontwikkeling in/aan de rand van stedelijk gebied. Het onderstaande artikel is hierin relevant:

Artikel 5.56 Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling

Lid 1

In afwijking van Artikel 5.55, eerste lid, aanhef, kan een omgevingsplan voorzien in een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen, ter plaatse van Landelijk gebied als:

- binnen Stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;*
- transformatie van cultuurhistorisch waardevol of ander geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;*
- dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12;*
- de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2;*
- de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting is afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving, waaronder de met deze verordening te beschermen en te ontwikkelen waarden; en*
- de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting houdt rekening met een duurzame afronding van het Stedelijk gebied.*

Lid 2

Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op een planmatige ontwikkeling ten behoeve van een samenhangende stedelijke structuur, die voorziet in de reguliere opvang van de woon- of werkbehoefte van een kern maar die vanwege de omvang niet als stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt.

Lid 3

Artikel 5.8, eerste lid onder a, is niet van toepassing op dit artikel.

Inhoud

Of er sprake is van duurzame afronding van stedelijk gebied hangt van verschillende aspecten af. Kijkend naar de locatie Mensvoortpad zien wij verschillende argumenten waarom er sprake is van duurzame afronding van stedelijk gebied. Deze lichten wij hieronder graag toe, en hebben betrekking op:

- Grenzend aan (voorheen) 'stedelijk afweegbaar' gebied
- Planlocatie heeft grotendeels een stedelijke functie
- Grenzend aan stedelijke functies aan de oost- en noordzijde
- Onvoldoende ruimte binnen (overige delen) bestaand stedelijk gebied

Grenzend aan (voorheen) 'verstedelijking afweegbaar' gebied

Volgens de provinciale interim omgevingsverordening Noord-Brabant, is het gebied direct ten zuiden van het Mensvoortpad, aangewezen als gebied waar 'verstedelijking afweegbaar' is aangemerkt (zie figuur 3). Dit zijn gebieden waarin nieuwe stedelijke functies kunnen voorzien zolang er binnen bestaand stedelijk gebied feitelijke of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is. Ondanks dat de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, met de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is komen te vervallen zijn de regels beleidsneutraal van karakter. Dit houdt in dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid. Door het beleidsneutrale karakter van de interim omgevingsverordening kan worden gesteld dat het plangebied aan het Mensvoortpad direct aansluit op het stedelijke afweegbare gebied.

Daarnaast heeft de gemeente Zundert het gebied ten zuiden van het Mensvoortpad aangewezen als 'ontwikkellocatie wonen' in de vastgestelde omgevingsvisie 'Zundert floreert'. Hierdoor geeft gemeente Zundert aan dit gebied graag te willen ontwikkelen tot een gebied met stedelijke functies. Het noordelijke deel valt daar niet onder omdat dit al een stedelijke functie is. Zie het gearceerde gebied in figuur 1.



Figuur 1: Luchtfoto van aaneengesloten gebied met stedelijke functies in Rijsbergen.

Planlocatie heeft grotendeels een stedelijke functie

Figuur 1 toont het plangebied voor dit initiatief en toont dat een groot deel van het plangebied al een stedelijke functie heeft, namelijk de functie ‘Sport’. Enkel een klein gedeelte in het westen van het plangebied is in de huidige situatie bestemd als ‘Agrarisch’. Gelet op het voorgaande kan dus worden gesteld dat voor een groot deel van het plangebied geldt dat er geen nieuw gebied waar een stedelijke functie is toegevoegd, wordt toegevoegd in Rijsbergen. In de huidige situatie ligt er op het desbetreffende perceel ook al een bouwmogelijkheid van circa 1.200 m². Er wordt alleen een andere stedelijke functie mogelijk gemaakt op een gebied waar al een stedelijke functie is toegestaan. Slechts voor een klein deel van het plangebied geldt dat een niet stedelijke functie wordt veranderd in een stedelijke functie. Echter grenst dit deel van het plangebied aan de west-, noord- en oostkant al aan een stedelijke functie, waardoor er gesteld kan worden dat hier voornamelijk sprake is van een afronding.

Grenzend aan stedelijke functies aan de noord-, oost- en westzijde

Figuur 1 toont het aaneengesloten gebied met stedelijke functies in Rijsbergen. Zoals hierboven is aangegeven, heeft het plangebied momenteel al grotendeels een stedelijke functie. Daarnaast grenst het plangebied aan de noord-, oost- en westzijde aan stedelijke functies. Als wordt gekeken naar de bredere omgeving van het plangebied is zichtbaar dat er veel stedelijke functies aanwezig zijn. Tevens zijn er iets ten zuiden van het plangebied ook twee bestemmingsplannen die stedelijke functies toestaan vastgesteld. De uitsnede van beiden bestemmingsplannen staat weergegeven in figuur 2. Het gaat om de volgende bestemmingsplannen met een beknopte toelichting van het planvoornemen:

1. Leijakker Amarant (gewijzigd vastgesteld op 28 januari 2025)
Amarant is nu voornemens om de woningen en algemene voorzieningen gelegen in het oosten van De Leijakker te vervangen. Daarnaast is een naastgelegen perceel aangekocht, waarmee de centrumlocatie wordt uitgebreid richting het oosten. Het voornemen is om op dit perceel

extra woonvoorzieningen voor de cliënten toe te voegen. Met deze voorgenomen ontwikkelingen wil Amarant de positie van De Leijakker als specialistisch centrum verder versterken en aanwezige voorzieningen aan laten sluiten op de behoefte van de toekomst.

Amarant is voornemens de locatie De Leijakker uit te breiden met huisvesting en dagbesteding voor 96 extra cliënten. Voorliggend planvoornemen omvat enerzijds de sloop en nieuwbouw van de verouderde woningen en voorzieningen aan het Leijakkerplein en De Gouwberg. Anderzijds wordt er een maatschappelijke voorziening voor dagbesteding toegevoegd in het noorden van het plangebied en worden er woningen toegevoegd op het aangekochte (nu nog agrarische) perceel in het oosten van het plangebied.

2. Laguitensebaan (onherroepelijk vastgesteld 17 februari 2022)
Somnium en Maas Jacobs (hierna: SoMa) zijn voornemens om op diverse percelen gelegen aan de Laguitensebaan te Rijsbergen woningbouw te realiseren. Een belangrijke gebruiker van omliggende percelen is Amarant. Ook Amarant is voornemens haar huidige huisvesting aan de Gouwberg te herontwikkelen dan wel uit te breiden. Tijdens deze gesprekken is men dan ook overeengekomen een gedeelte van de gronden beschikbaar te houden voor maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van cliënten en/of dienstverlenende activiteiten van Amarant.

Omdat er vanuit Amarant sprake is van een grotere (her)ontwikkeling waarbij diverse percelen betrokken zijn zal hiervoor eerst een totaalvisie gemaakt worden. Om die reden is er dan ook voor gekozen om de gronden die beschikbaar zijn voor Amarant buiten voorliggend bestemmingsplan te houden.

Het te ontwikkelen gebied ligt aan weerskanten van de Laguitensebaan.

In stedenbouwkundig plan is het volgende woonprogramma opgenomen:

*9 vrijstaande woningen, koop;
8 twee-onder-1-kap woningen, koop;
2 hoekwoningen, koop;
10 sociale huurwoningen;
2 sociale koopwoningen;.*

In totaal worden derhalve 31 grondgebonden woningen gerealiseerd.

De gemeente staat positief tegenover de planontwikkeling. De gronden hebben een agrarische bestemming waarop voorgenomen plannen niet mogelijk zijn. De bestemming dient derhalve gewijzigd te worden door middel van het volgen van een bestemmingsplanprocedure.

Met de ontwikkeling van bovengenoemde bestemmingsplannen is bovendien rekening gehouden met een toekomstige ontwikkeling in het noordelijke deel van het Mensvoortpad. Zo is bijvoorbeeld de ontsluitingsweg zo aangelegd dat in de toekomst andere ontwikkelingen hierop aan kunnen sluiten, waaronder dus ook deze ontwikkeling.

Aan de zuid- en oostzijde grenst het plangebied aan agrarische percelen, waarbij belangrijk is om het volgende te vermelden:

- Het agrarisch perceel aan de oostzijde is aan de west-, zuid- en oostzijde omringd door stedelijke functies. De noordzijde grenst volledig aan niet-stedelijke functies en aan de zuidzijde is een zeer kleine connectie met onderstaand agrarisch perceel. In totaal is circa 555 meter van de 650 meter gebiedsomtrek grenzend aan stedelijke functies. Dit toont aan dat er sprake is van een overgangsgebied tussen stedelijk en landelijk gebied.
- Het agrarische perceel aan de zuidzijde van de planlocatie grenst (bijna) alleen aan stedelijke functies. Denk hierbij aan functies zoals ‘Sport’, ‘Wonen’ en ‘Bedrijf’ welke allen gedefinieerd kunnen worden als stedelijke functie/gebied volgens het Bkl. Uit navraag bij de ge-

meente en de omgevingsdienst levert op dat er geen bedrijfsactiviteiten zijn op dit perceel. Er is geen milieuvergunning of melding bekend. Ook in het handelsregister is er geen agrarisch bedrijf ingeschreven. Naast een zeer kleine grens met bovenstaand perceel, is de enige overige plek die niet grenst aan een stedelijke functie de grens met het agrarisch deel van het plangebied van dit initiatief. Echter, zoals hierboven is aangegeven, grenst dit deel aan alle overige zijden aan een stedelijke functie. In feite kan het agrarisch gebied van de planlocatie en het agrarisch gebied ten zuiden van de planlocatie gezamenlijk gezien worden als een relatief klein agrarisch gebied dat zo goed als volledig ontsloten is door een aaneengesloten gebied met stedelijke functies (circa 682 meter van de 700 meter gebiedsomtrek grenst aan stedelijke functies). Bij stedelijke ontwikkeling in dit agrarisch gebied is er daarom sprake van duurzame afronding van stedelijk gebied.

Naar ons inziens kan de grens tussen landelijk en stedelijk gebied, zoals wordt weergegeven in de provinciale omgevingsverordening, betwist worden. Op basis van bovenstaande is de feitelijke begrenzing van het stedelijke en landelijke gebied anders dan aangegeven in de actuele provinciale verordening.

Onvoldoende ruimte binnen (overige delen) bestaand stedelijk gebied
Tot slot kan worden gesteld dat uit de resultaten van de locatiestudie blijkt dat de andere onderzochten percelen niet kunnen voldoen aan de opgave die er ligt om op relatief korte termijn modulaire woningen mogelijk te maken. De binnenstedelijke locaties zoals de ‘Grote Heistraat en ‘De brug’ zijn qua omvang te klein om te kunnen voldoen aan het doel van 75 modulaire woningen. Dit betekent dus dat er gekeken moet worden naar andere gebieden, zoals locaties gelegen aan de rand van de kern.

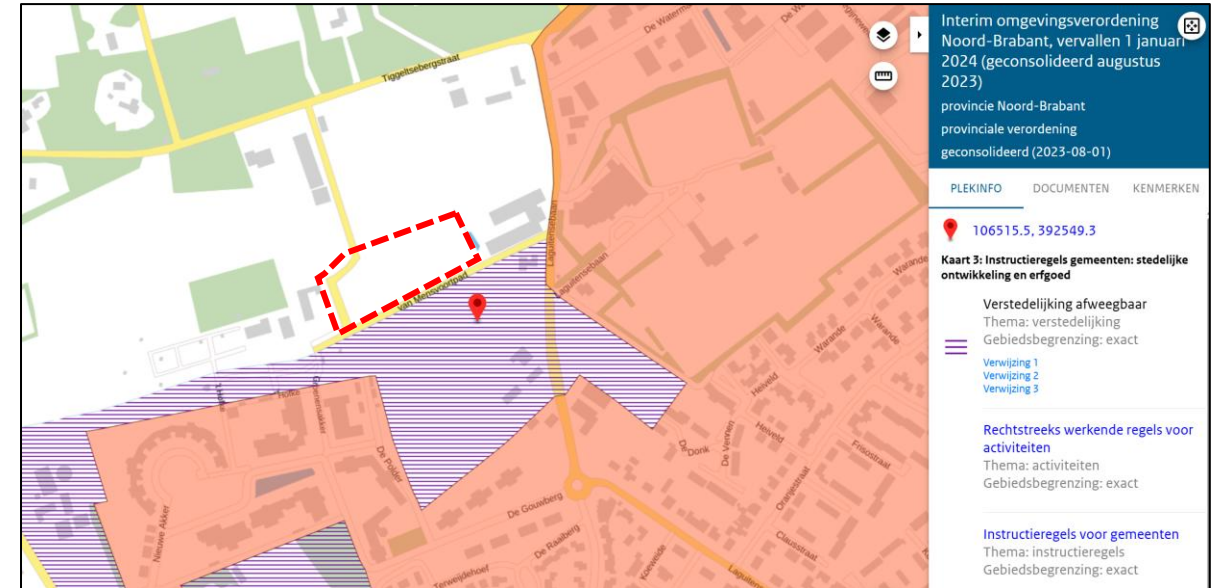
Conclusie

In de conclusie gaan we in op de relevante leden van artikel 5.56 van de provinciale omgevingsverordening. Verderop is per lid met rood aangegeven hoe wordt voldaan aan het betreffende lid.

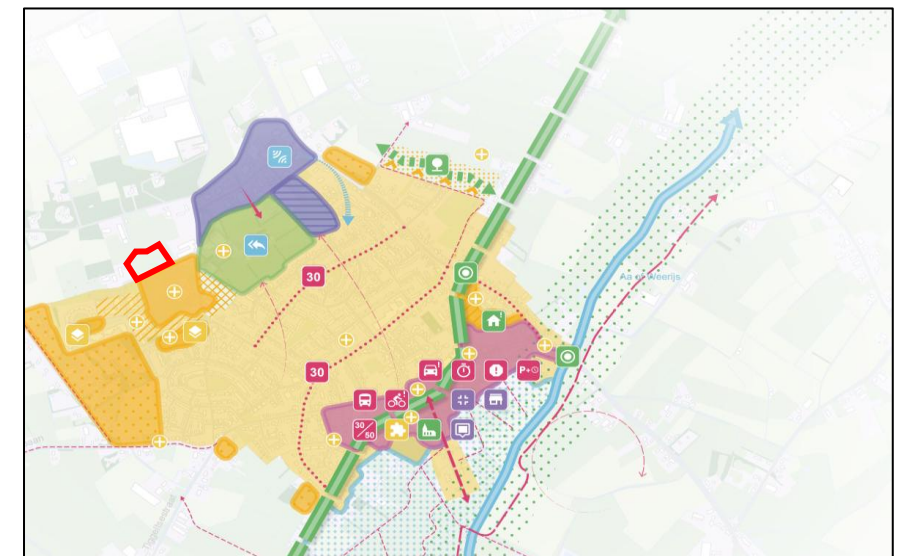
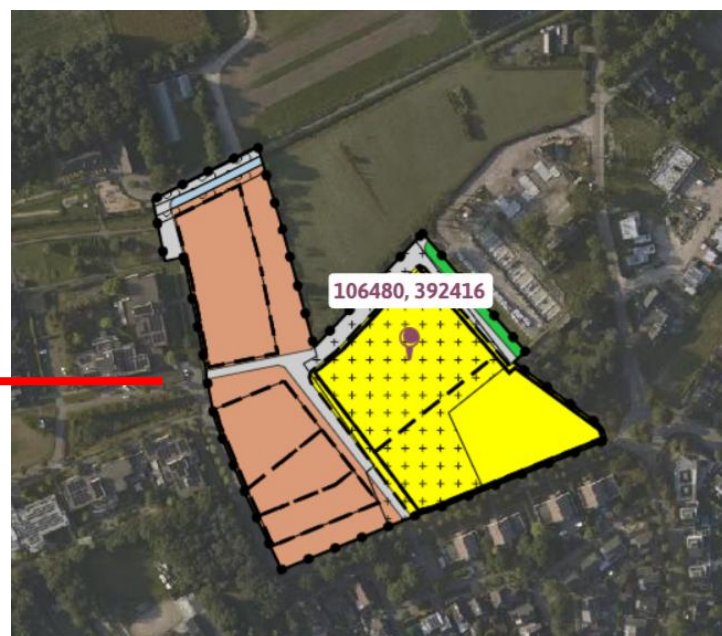
- a. *binnen Stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is; Zie kopje ‘onvoldoende ruimte binnen (overige delen) bestaand stedelijk gebied’.*
- b. *transformatie van cultuurhistorisch waardevol of ander geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort; Het is in de desbetreffende situatie niet mogelijk en wenselijk om geschikt leegstaand vastgoed te transformeren. Gelet op de aantallen modulaire woningen en het concept volgens de locatiestudie.*
- c. *dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12; De recent vastgestelde bestemmingsplannen welke zijn benoemd in deze onderbouwing geven een logische ontwikkelingsrichting weer waarbij het planvoornemen aan het Mensvoortpad goed bij aansluit. Zie daarnaast ook de onderbouwing behorende bij het kopje ‘Grenzend aan (voorheen) ‘verstedelijking afweegbaar’ gebied.*
- d. *de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2; De onderwerpen welke staan beschreven in afdeling 7.2 zijn voor een deel al meegenomen in de uitgevoerde locatiestudie, dit zal verder worden uitgewerkt bij de verdere ruimtelijke procedure in het TAM-omgevingsplan.*
- e. *de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting is afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving, waaronder de met deze verordening te beschermen en te ontwikkelen waarden; en Zie reeds uitgevoerde locatiestudie, de verfijning van het stedenbouwkundig plan en landschappelijke inrichting zal plaatsvinden in een later stadium.*
- f. *de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting houdt rekening met een duurzame afronding van het Stedelijk gebied. Zie hiervoor figuur 1 en de recent vastgestelde bestemmingsplannen welke worden benoemd in deze onderbouwing.*

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat er zowel ruimtelijke en beleidsmatig wordt voldaan aan de regels uit de provinciale omgevingsverordening omtrent het mogelijk maken van nieuwe stedelijke ontwikkeling in landelijk gebied (artikel 5.56 afwijkende regels stedelijke ontwikkeling). Bovenstaande toont aan waarom er bij ontwikkeling op bovenstaande locatie wordt voldaan aan duurzame afronding van stedelijk gebied. De belangrijkste argumenten betreffen dat de planlocatie momenteel al grotendeels een stedelijke functie heeft en dat de planlocatie grenst aan stedelijke functies in de oost- en noordzijde. Het agrarisch gebied aan de zuidzijde van het planinitiatief is bovendien volledig ontsloten door stedelijke functies, waardoor er bij stedelijke ontwikkelingen in dit gebied sprake is van duurzame afronding.

Daarnaast is er binnen bestaand stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar en behoort transformatie van cultuurhistorisch waardevol of ander leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden. Ook is de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving. Hierbij wordt uiteraard ook rekening gehouden met een duurzame afronding van het stedelijk gebied.



Figuur 3: Uitsnede interim omgevingsverordening Noord-Brabant (ruimtelijkeplannen)



Figuur 4: Ideekaart Rijsbergen met plangebied rood omlijnd (bron: Omgevingsvisie 'Zundert floreert')

Figuur 2: Uitsnede vigerende bestemmingsplannen (bron: Regels op de kaart.)