

Betreft: Verslag omgevingsdialoog Brigidastraat naast 57 te Bavel

Datum: 12 april 2021

Project: Ontwikkeling 4 woonkavels naast en achter Brigidastraat 57 te Bavel

1. Omgevingsdialoog

Twee inwoners van Bavel zijn voornemens om naast en achter Brigidastraat 57 te Bavel vier bouw kavels te ontwikkelen.

Deze bouw kavels zullen worden verkocht, waardoor particuliere bouwers een vrijstaande woning kunnen ontwikkelen.

Op basis van de participatieleidraad van de gemeente Breda is voor dit project een omgevingsdialoog georganiseerd. Het doel van deze dialoog is om omwonenden te informeren over de planvorming en daarmee in het planproces te betrekken. Vanwege de actuele situatie met betrekking tot het Covid-19 virus en de beperkte omvang van het project is besloten om de omwonenden middels een informatieset te informeren. Op 15 februari 2021 zijn circa 30 informatiesets bezorgd bij omwonenden. Het informatieset bestaat uit een begeleidende brief, een locatie-overzicht en een verkavelingsoverzicht.

Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld tot 8 maart 2021 een reactie te geven.

Er zijn drie schriftelijke reacties binnengekomen, met de eigenaar van één direct aanliggend perceel is een persoonlijk onderhoud geweest.

2. Reacties

Reactie 1 en 2:

Opmerking: Deze personen wensten graag een gedetailleerde tekening van de door te trekken weg en de bevestiging, dat het aanleggen van de weg geen invloed heeft op het eigen perceel. Ook werd gevraagd naar een bevestiging, dat er geen extra kosten ontstaan voor de eigen percelen.

Antwoord: Er is een gedetailleerde tekening van de door te trekken weg aangeleverd. Ook is bevestigd, dat deze weg geen invloed heeft op de eigen percelen. Ook zijn er geen kosten voor de eigenaars van die betreffende percelen.

Reactie 3:

(Ontvangen brief integraal opgenomen; antwoord gemeente in cursief lettertype).

Naar aanleiding van de brief over bovengenoemd onderwerp willen wij graag enkele opmerkingen maken over de planvorming. In dit stadium zijn dit in feite eerste vragen naar het hoe en waarom. Niet meer en niet minder.

In de eerste plaats spreken wij onze waardering uit dat u in deze fase met buurtbewoners contact hebt gezocht.

Ook vinden wij het belangrijk te benadrukken het volkomen begrijpelijk te vinden dat onze buurtgenoten "xxxxxxxxxx" en "xxxxxxxxxx" overwegen om een deel van hun percelen bouwkundig te ontwikkelen en te gelde te maken.

Wel menen wij dat, hierbij richten wij ons in de eerste plaats tot de gemeente Breda, het procedureel en procesmatig correct was geweest dat deze intenties om het bestemmingsplan Eikberg te wijzigen **door de gemeente** in een vroeg stadium kenbaar waren gemaakt aan de buurtbewoners. Zo is dat immers overeengekomen tijdens de langdurige ontwikkeling van Eikberg. Bij deze planontwikkeling zijn partijen zoals betrokken buurtgenoten in de werkgroep Eikberg en

dorpsraad Bavel nadrukkelijk betrokken geweest. Deze vorm van communicatie is ook afgesproken bij de behandeling van het concept plan Eikberg in de gemeenteraad.

Geïnteresseerde/ betrokken buurtbewoners zouden dan in het stadium voorafgaand aan de planvorming (die nu reeds aanzienlijk gedetailleerd lijkt te zijn) antwoorden van de gemeente hebben gekregen op fundamentele vragen zoals:

Wijziging plan Eikberg

Waarom worden nu toch extra woningen overwogen in een recentelijk goedgekeurd bestemmingsplan dat een duidelijk maximum aantal woningen kent en waarom is deze optie daar niet aangeduid? In het huidige Eikberg bestemmingsplan wordt dit maximum benadrukt om het dorpslandelijke karakter van de ontwikkeling te waarborgen: uitgangspunten “groene karakter behouden” en “niet vol proppen”. Wij hebben begrepen dat het maximum in Eikberg- West reeds is bereikt.

Antwoord gemeente ad 1) Van belang is om hier het onderscheid te onderkennen tussen het wijzigingsplan ‘Bavel Zuid Eikberg, wijzigingsplan Eikbergse Akker’ en het nu voorliggende plan ‘Bavel, Brigidastraat 57’. Beide plannen maken weliswaar een ruimtelijke ontwikkeling met woningen mogelijk, alleen de grondslag daarvoor is anders.

Het recent vastgesteld wijzigingsplan ‘Bavel Zuid Eikberg, wijzigingsplan Eikbergse Akker’ kent zijn basis in bestemmingsplan ‘Bavel Zuid, Eikberg’, waarin voor die gronden een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen waarin de kaders zijn vastgelegd voor het wijzigen van de bestemming in dat gebied van ‘Agrarisch’ naar ‘Woongebied’. Hierin is een aantal randvoorwaarden opgenomen, die in het wijzigingsplan verder zijn uitgewerkt en vertaald naar planregels. Eén van de onderdelen daarbij is het maximum aantal woningen. De verdere uitwerking van het wijzigingsplan is in het participatietraject met u afgestemd.

Het nu voorliggende bestemmingsplan ‘Bavel, Brigidastraat 57’ heeft betrekking op gronden waaraan in het bestemmingsplan ‘Bavel Zuid, Eikberg’ geen wijzigingsbevoegdheid is toegekend. De bij de wijzigingsbevoegdheid horende randvoorwaarden zijn dus niet van toepassing op wat nu voorligt. Voor dit plan dient daarom een eigenstandige motivering en afweging gemaakt te worden, wat is opgenomen in het bestemmingsplan ‘Bavel, Brigidastraat 57’. Dat geldt dus ook voor het aantal woningen dat dit plan mogelijk maakt, dat staat volledig los van wat met de randvoorwaarden bij de wijzigingsbevoegdheid in het oorspronkelijke plan ‘Bavel Zuid, Eikberg’ is opgenomen.

Oorspronkelijke bestemmingsplan Brigidastraat in Bavel

Waarom wordt buiten het bestemmingsplan Eikberg aan het historisch lint Brigidastraat op een smal perceel een extra woonhuis overwogen? Is dit conform de vigerende Nota van Uitgangspunten Breda-Oost en het huidige bestemmingsplan voor de Brigidastraat?

Bijvoorbeeld, de nog steeds vigerende Nota van Uitgangspunten spreekt op pagina 32, uitgangspunten 2 en 4, over: In het gebied Bavel-Zuid zijn de historische agrarische linten Roosbergseweg, Gilzeweg en Brigidastraat, waardevol vanwege de gevarieerde schakering van agrarische bedrijven en woningen op ruime kavels. Het karakter van deze linten moet waar mogelijk behouden blijven.... behouden.

Antwoord gemeente ad 2) Voorafgaand aan het bestemmingsplan dat nu is voorgelegd voor Brigidastraat 57 en achterliggende gronden is door de initiatiefnemer een initiatiefplan voorgelegd. Dit is door de gemeente beoordeeld, onder meer op stedenbouwkundige inpassing en cultuurhistorische waarden. Daarbij is bijvoorbeeld een minimale breedte van de percelen aan de zijde van de Brigidastraat bepaald, zodat recht wordt gedaan aan wat stedenbouwkundig en cultuurhistorisch onder lintbebouwing wordt verstaan. Het college heeft op basis van de beoordeling

van het initiatiefplan en de daaruit voortkomende randvoorwaarden een positief principebesluit genomen voor de ontwikkeling. Dit principebesluit wordt verder vormgegeven met het voorliggende bestemmingsplan.

Waarom wordt hiervan afgeweken en indien dit het geval is, waarom juist hier? In het laatste deel van de Brigidastraat is vanwege de recente woningbouw al veel groen, o.a. een prachtige houtwal, verwijderd. Hoe wil de gemeente het lint behouden? Om aan het historisch agrarisch lint Brigidastraat recht te doen is aanvulling van meer groen, bijv. in de vorm van houtwallen, belangrijk.

Antwoord gemeente ad 3) Zoals onder 2 al benoemd is er voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure een principebesluit genomen op een ingediend initiatiefplan. Hierbij is gekeken naar de mogelijkheden en onmogelijkheden ten aanzien van een ontwikkeling op deze locatie. Als randvoorwaarde is daarbij onder meer gesteld dat de ontwikkeling van woningen op het perceel Brigidastraat 57 uitsluitend mogelijk is als daarbij aansluiting wordt gezocht bij de ontwikkeling van het achtergelegen gebied 'Eikberg West'. Op deze wijze wordt de stedenbouwkundige situatie ter plaatse op een goede manier afgerond. Zonder de ontwikkeling van 'Eikberg West' had een ontwikkeling op het perceel Brigidastraat 57 ook geen doorgang kunnen krijgen.

Zie hier enkele van onze vragen en overwegingen. Zoals u ziet, zijn dit vragen aan de gemeente Breda. Wij menen dat zij nu de regie weer op moeten pakken.

Opmerking gemeente van algemene aard) Het is met betrekking tot rolverdeling en communicatie van belang het onderscheid in fase van het proces te duiden. Sinds juli 2019 is de door de gemeenteraad vastgestelde Participatieleider van kracht. Daarin wordt nadrukkelijk het initiatief, de vorm en de verantwoordelijkheid van het betrekken van omwonenden en belanghebbenden in het kader van de participatie, dus voorafgaand aan formele (bestemmingsplan)procedures, bij de initiatiefnemer van een ontwikkeling gelegd. De gemeente heeft daar zelf geen actieve rol in, zij is in dit proces niet meer of minder dan één van de participanten. Pas zodra de formele bestemmingsplanprocedure wordt ingezet, wat start met de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan op korte termijn, is de gemeente weer in regie voor wat betreft communicatie en afstemming met de omgeving.

Reactie 4:

Opmerking: deze persoon wenste graag enkele bepalingen opgenomen in de bouwregels voor de te bouwen woningen, die naast en achter zijn eigen perceel zijn geprojecteerd. Daarover heeft een persoonlijk gesprek plaatsgevonden.

Antwoord: in de bouwregels zijn onderstaande bepalingen opgenomen:

3.2.1 Algemeen

h. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten' is geen bebouwing toegestaan.

3.2.2 Hoofdgebouwen

d. De zuidelijke gevel van het hoofdgebouw ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - blinde gevel' dient op de eerste verdieping blind te worden uitgevoerd.

Daarnaast zijn met deze persoon nog enkele privaatrechtelijke afspraken gemaakt.