



Raadsvoorstel

## Vaststellen van het bestemmingsplan 'Weerdstraat ong. Breda'

Aantal bijlagen: 3

### Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Weerdstraat ong. Breda' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2021227020-VG-01 ongewijzigd vast te stellen;
2. Voor dit plan geen exploitatieplan op te stellen aangezien een anterieure overeenkomst is gesloten.

Portefeuillehouder:  
Weth. Van het Hof

### Samenvatting

Naar aanleiding van een binnengekomen verzoek is op 1 juli 2016 besloten om in principe akkoord te gaan met de bouw van een ruimte voor ruimte-woning op een perceel gelegen aan de Weerdstraat ong. te Breda.

Begin 2021 is door initiatiefnemer aangegeven dat hij van deze mogelijkheid gebruik wil maken. Er is vervolgens een ontwerpbestemmingsplan opgesteld, het plan 'Weerdstraat ong. Breda'. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft ter visie gelegen van 28 december 2021 tot en met 7 februari 2022. Er is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze leidt er niet toe dat het bestemmingsplan dient te worden aangepast ten opzichte van het ontwerpplan. Voorgesteld wordt om de raad voor te stellen het bestemmingsplan 'Weerdstraat ong. Breda' ongewijzigd vast te stellen.

### Beoogd effect van het besluit

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het mogelijk om een omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van een ruimte voor ruimte-woning op een perceel aan de Weerdstraat ong. te Breda. Initiatiefnemers wordt gewezen op het Groenkompass waarin aandacht wordt gevraagd voor het 'natuurinclusief' bouwen in de tuin van hun woning bijvoorbeeld met groene gevels en daken en nestkasten in de muren.

### Uitvoering van het besluit

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt de besluitvorming bekend gemaakt en start de beroepstermijn van 6 weken. Bekendmaking geschiedt door een publicatie in de Staatscourant en 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 bestemmingsplan in werking en kan de omgevingsvergunning aangevraagd en vervolgens verleend worden. Hierna kan gestart worden met de bouw van de ruimte voor ruimte-woning. Het besluit heeft gevolgen voor omwonenden in de omgeving van de bouwlocatie. 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 is één zienswijze ingediend. Reclamant wordt geïnformeerd over het vervolg van de procedure.

### Motivering

#### Bouwplan

Het plangebied is gelegen in het buitengebied ten zuiden van Breda en Effen, aan een doorlopende zijtak van de Weerdstraat. In de directe omgeving van het plangebied liggen woningen en een enkel (agrarisch) bedrijf. Ten oosten van de locatie loopt de rijksweg A16/A58, richting het westen stroomt de Aa of Weerijds.

De agrarische percelen waarop de woning wordt gerealiseerd staan kadastraal bekend als gemeente Princenhage, sectie T, nummers 527 en 529 en zijn tezamen circa 3.200 m<sup>2</sup> groot.



Satellietfoto met kadastrale kaart. De beoogde locatie voor de ruimte-voor-ruimte-kavel is aangegeven door middel van de rode contour.

#### Principebesluit

Op 1 juli 2016 heeft het college op grond van de beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de destijds geldende Structuurvisie 2030 ingestemd met de ontwikkeling van een ruimte voor ruimte-woning op het kadastrale perceel gemeente kadastraal bekend als gemeente Princenhage, sectie T, nummers 527 en 529. Dit is initiatiefnemer schriftelijk bevestigd.

#### Bestemming

Voor het gebied waarin de desbetreffende percelen zijn gelegen geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013' zoals dit is vastgesteld door de raad op 12 juni 2019. In dit bestemmingsplan zijn de percelen bestemd tot "Agrarisch met waarden – landschapswaarden". Volgens de regels van dit bestemmingsplan mag er alleen gebouwd worden overeenkomstig de agrarische bestemming. Het realiseren van een ruimte voor ruimte-woning is dus niet mogelijk. Om ter plaatse een woning te kunnen realiseren is het noodzakelijk dat het bestemmingsplan wordt gewijzigd. Hiervoor is het ontwerpbestemmingsplan 'Weerdstraat ong. Breda' opgesteld.

#### Provinciaal beleid

De initiatiefnemer heeft bij de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte een bouwtitel aangekocht ten behoeve van het realiseren van een ruimte voor ruimte-woning op de planlocatie. Het certificaat bouwtitel is als bijlage opgenomen in de Toelichting. Met de aankoop van de bouwtitel is verzekerd dat een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit heeft plaatsgevonden zoals bedoeld wordt in artikel 3.80 lid 2 en 3.80 lid onder a van de provinciale Interim Omgevingsverordening. De beoogde ontwikkeling past dan ook binnen de kaders van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

#### Gemeentelijk beleid

In de Structuurvisie Breda 2030 was het beleid voor 'Rood voor groen' ontwikkelingen opgenomen. De Weerdstraat was hierin aangewezen als een locatie waar verdichting mogelijk is voor 'Buitenwonen aan de linten'. In de structuurvisie waren voorwaarden opgenomen ten aanzien van de inrichting van verdichtingsgebieden. Aan deze voorwaarden wordt voldaan.

#### Landschappelijke inpassing

De locatie is voorzien van een landschappelijk inpassingsplan. Deze is planologisch-juridisch geborgd in de regels van het bestemmingsplan middels een voorwaardelijke verplichting. Het inpassingsplan is integraal opgenomen in bijlage 1 behorende bij de regels.



## Omgevingsvisie Breda 2040

In de Omgevingsvisie Breda 2040 is nieuw beleid geformuleerd ten aanzien van de mogelijkheden voor ruimte voor ruimte-woningen. De reden hiervoor is dat het thans geldende beleid op gespannen voet staat met de transformatie-opgave die is ontstaan op de zogenaamde VAB-locaties. Het is namelijk tegenstrijdig om onbebouwde (agrarische) gronden te benutten voor het toevoegen van woningen in een tijd waarin gezocht wordt naar herontwikkelingsmogelijkheden op bestaande (en benutte) bouwvlakken. Daarnaast voorzien de vrijstaande woningen op ruime percelen niet direct in de Bredase woningbouwopgave die met name gericht is op het voorzien in voldoende bereikbare woningen.

Bij de vaststelling van de Omgevingsvisie op 21 oktober 2021 is daarom het beleid uit het Beleidskader groen en rood, met de daarbij behorende de 'Rode kaart buitengebied Breda', ingetrokken. De bouwlocaties voor buitenwonen aan de linten in delen van bebouwingsconcentraties die door de gemeente aangewezen zijn, zijn hiermee komen te vervallen. In plaats daarvan zal het toevoegen van nieuwe woningen alleen nog mogelijk zijn op of, bij hoge uitzondering, aansluitend aan een locatie waar ingevolge het geldende bestemmingsplan al bouw- en gebruiksmogelijkheden voor (agrarische) bedrijven bestaan. Hierbij ligt het voor de hand dat de ruimte voor ruimte-woningen voornamelijk ingezet zullen worden op vrijkomende agrarische bouwvlakken.

De beleidswijziging was aangekondigd in het ontwerp van de Omgevingsvisie Breda. Tevens was nog een aparte bekendmaking (via overheid.nl), voorafgaande aan de vaststelling van de Omgevingsvisie verzorgd. Na vaststelling van de Omgevingsvisie wordt dan ook in principe geen medewerking meer verleend aan nieuwe verzoeken voor het in procedure brengen, verlenen of vaststellen van een ruimtelijk besluit dat de bouw van ruimte voor ruimte-woningen mogelijk maakt.

## Overgangsregeling

Een uitzondering wordt in de Omgevingsvisie gemaakt voor initiatiefnemers die na een positieve principe-uitspraak van het college een voldoende concreet en toetsbaar concept-bestemmingsplan hebben ingediend bij het gemeentebestuur voorafgaand aan de vaststelling van de Omgevingsvisie. Hiervan is in dit geval sprake. Er is begin 2016 een principe-uitspraak gedaan en er is een toetsbaar concept-ontwerpbestemmingsplan ontvangen op 22 januari 2021. Beide data liggen (ruimschoots) voor het vaststellingsbesluit van de Omgevingsvisie. De overgangsregeling is dus op het voorliggende plan van toepassing.

## Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het bestemmingsplan aangeboden aan de provincie, de brandweer regio Midden- en West-Brabant, waterschap Brabantse Delta, ZLTO, Natuurplein en de Dorpsraad Prinsenbeek. De Brandweer, Waterschap Brabantse Delta en Natuurplein geven aan geen opmerkingen te hebben t.a.v. deze planontwikkeling. Van de Dorpsraad Prinsenbeek is geen reactie ontvangen. Van de provincie is de volgende reactie ontvangen:

## *Bouwtitel*

Initiatiefnemers hebben een overeenkomst met de Ontwikkelingsmaatschappij overlegd. Een dergelijke overeenkomst kan niet worden gezien als de vereiste bouwtitel.

## *Reactie*

Initiatiefnemers beschikken inmiddels over een bouwtitel. Het certificaat is als bijlage in de Toelichting opgenomen.

## *Voorwaardelijke verplichting/nadere motivering inpassingsplan*

De beoogde woning wordt landschappelijk ingepast maar de zekerstelling/voorwaardelijke gebruiksbepaling in de planvoorschriften die gekoppeld is aan de woonbestemming ontbreekt. Het is naar de mening van de provincie aan te bevelen om in landschappelijk inpassingsplan een (kleine) motivering op te nemen in het plan. Het inpassingsplan bestaat nu enkel uit een kaart met beplantingssoorten.

## *Reactie*

Het bestemmingsplan is hierop aangepast. Er is voor zowel de bestemming 'wonen' als de bestemming 'natuur' een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Dit geldt ook voor de nadere motivering ten aanzien van het landschappelijk inpassingsplan; in de Toelichting is hierin voorzien.



## Participatie

Initiatiefnemers hebben de bewoners van de woningen aan de Weerdstraat 31, 32, 33 en 35 (eigenaar van het pand van nummer 33) een persoonlijk toelichting gegeven over hun plannen. Zij ontvingen hierover positieve feedback. Van de besprekingen is een verslag gemaakt dat als bijlage 10 in de Toelichting is opgenomen.

## Inspraak

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 28 december 2021 t/m 7 februari 2022 ter inzage gelegen. Er is een zienswijze ingediend door de Westbrabantse Vogelwerkgroep. Deze zienswijze is tijdig ontvangen en dus ontvankelijk.

## Zienswijze

In de in de bijlage op de Toelichting opgenomen quickscan Wet natuurbescherming staat dat er geen geschikte nestlocaties in de omgeving zijn voor roofvogels. Dit is volgens de vogelwerkgroep niet juist. Ter plaatse komt de steenuil voor. In een schuur aan de Weerdstraat 36 hangt een kerkuilenkast waarin bijna ieder jaar een kerkuil broedt. In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt zodoende een analyse van de gevolgen van de bedachte nieuwbouw voor deze roofvogels. Activiteiten uitvoeren zonder een ontheffing Wnb levert een overtreding Wnb op en men zal dan ook verzoeken om handhaving en stilleggen van de werkzaamheden mochten er werkzaamheden aanvangen zonder de vereiste onderzoeken en de daar mogelijk uit voortkomende mitigerende maatregelen. De vraag is tevens of dit ecologisch bureau wel voldoende aandacht besteedt aan natuurwaarden i.p.v. alleen mogelijk maken van het project.

## Onze reactie

Dit is inderdaad een omissie in het onderzoeksrapport. In de omgeving van de planlocatie moeten er echt wel goede plekken voor roofvogels aanwezig zijn om te broeden. De schuren in het buitengebied zijn bijvoorbeeld vaak geschikt voor kerkuilen. Er is zelfs een broedgeval bekend. Er is dan ook gevraagd om een aanvullend advies.

Uit dit aanvullend advies, ontvangen op 23 februari 2022, blijkt dat door de planontwikkeling geen nest- of roestplaatsen van de kerkuil en/of steenuil worden verstoord dan wel vernietigd. Bij de uitvoering van de werkzaamheden welke van tijdelijke aard zullen zijn is het wel aan te bevelen om enige zorgplicht toe te passen en rekening te houden met de gevoelige periode van kerkuil en steenuil.

De planlocatie kan worden aangemerkt als mogelijk onderdeel van het foerageergebied voor kerkuil en steenuil. Het perceel waarop de planlocatie zich bevindt heeft echter geen essentiële aspecten voor het foerageren van uilen of hun prooidieren. De foerageerfunctie van de planlocatie is dan ook niet significant te noemen. In de directe omgeving van de planlocatie is voldoende alternatief foerageergebied voor de kerkuil en de steenuil aanwezig.

## Conclusie

Deze zienswijze is gegrond. Uit het aanvullend advies blijkt echter dat de planontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor kerkuil en steenuil.

Het bestemmingsplan kan nu worden vastgesteld.

## **Juridisch**

### Consequenties

Nadat het bestemmingsplan door uw raad is vastgesteld wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS). Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. Indien er beroepschriften worden ingediend treedt het bestemmingsplan 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 bestemmingsplan 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 bestemmingsplan onherroepelijk in werking.



## Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

## Bekendmaking

De kennisgeving van het vaststellingsbesluit wordt gepubliceerd in de Staatscourant, op overheid.nl en de site van de gemeente.

## **Financieel**

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin onder meer kostenverhaal en eventuele planschade is geregeld. De ontwikkeling is voor de gemeente dan ook kostenneutraal. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

## **Risicomanagement**

N.v.t.

## **Bijlagen bij dit bestuursvoorstel**

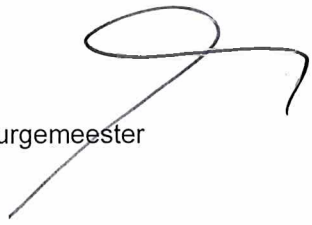
Meegezonden bijlagen

- Informatieblad ruimte
- Link Ruimtelijke plannen
- Voorstel agendacommissie
- zienswijze vogelwerkgroep
- Aanvulling Quickscan Wet natuurbescherming

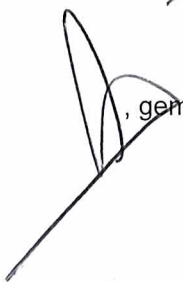
Te tekenen document(en)

- raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester



, gemeentesecretaris



Raadsbesluit

## Vaststellen van het bestemmingsplan 'Weerdstraat ong. Breda'

Aantal bijlagen: 1

De raad van de gemeente Breda,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;  
gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

### Besluit

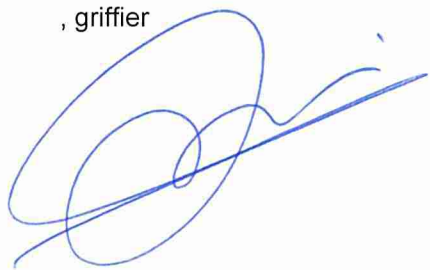
1. Het bestemmingsplan 'Weerdstraat ong. Breda' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2021227020-VG-01 ongewijzigd vast te stellen;
- 2.. Voor dit plan geen exploitatieplan op te stellen aangezien een anterieure overeenkomst is gesloten.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

**23 JUNI 2022**



, voorzitter



, griffier