

www.breda.nl
www.breda.nl/contact

Postadres
Postbus 90156, 4800 RH Breda

Bezoekadres
Stadskantoor
Claudius Prinsenlaan 10

Maas-Jacobs Vastgoed B.V.
T.a.v. 5.1.2e
De Ambachten 31
4881 XZ Zundert

Uw brief
13 mei 2024

Datum
19 december 2024

Ons kenmerk
Z2024-002877

Onderwerp
Initiatiefplan 5.1.2e

Informatie
5.1.2e / 5.1.2e

Bijlagen
1

Beste 5.1.2e,

Op 13 mei 2024 heeft u een initiatiefplan ingediend voor het ontwikkelen van 350 tot 400 woningen op een locatie aan de 5.1.2e in Breda, gelegen ten westen van de A16 en ten zuiden van de spoorlijn Breda-Roosendaal. In deze brief leest u onze reactie.

Beschrijving van uw initiatiefplan

Uw initiatiefplan ziet op de ontwikkeling van het gebied met woningbouw, uitgaande van een programmering verdeeld naar 30% sociaal, 40% middelduur en 30% vrije sector.

Uw initiatiefplan voldoet niet aan het omgevingsplan

Daarom is uw plan aan de 'intaketafel' besproken om na te gaan of het plan aanleiding geeft om af te wijken van het omgevingsplan en het plan verder uit te werken.

Uw initiatiefplan is negatief beoordeeld

Dit is de uitkomst van de bespreking van uw plan aan de intaketafel. Op dit moment ontbreekt de grondslag om tot ontwikkeling van het gebied te komen. De beoordeling kunt u lezen in bijlage 1.

Aan de behandeling van uw plan zijn kosten verbonden

Voor de kosten voor de begeleiding door de gemeente gelden leges. De basisleges voor een initiatiefplan bedragen € 160,- en voor de beoordeling zoals verwoord in deze brief € 275,-.

Bel of mail gerust als u vragen heeft

Heeft u vragen? Neem dan contact op met mij via telefoonnummer 5.1.2e of via e-mail 5.1.2e@breda.nl.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Afdeling Ruimte en Vastgoedontwikkeling

Deze brief is automatisch gemaakt en daarom niet ondertekend.



Bijlage 1: Beoordeling

Uw initiatiefplan is besproken op de intaketafel

Uw initiatiefplan past niet binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013' dat vanaf 1 januari 2024 deel uitmaakt van het tijdelijke omgevingsplan van Breda. Ook is het bestemmingsplan 'Parapluplan Hospita en Parkeren 2022' van toepassing. Het ontwerpbestemmingsplan 'Parapluplan Water en Groen' is nog niet vastgesteld, maar wel van belang voor uw initiatiefplan.

Wij hebben het initiatiefplan op de 'intaketafel' besproken om na te gaan of uw plan op hoofdlijnen passend is binnen het beleid en of we willen meewerken.

Beoordeling

Omgevingsverordening provincie

In de Omgevingsverordening zijn de gronden bestempeld als 'landelijk gebied'.

Omgevingsvisie Breda 2040

De Omgevingsvisie Breda 2040 (vastgesteld op 21 oktober 2021) is het belangrijkste beleidskader voor de toetsing van dit initiatiefplan. De omgevingsvisie is een integraal, langjarig perspectief op de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie schept de kaders voor de wijze waarop Breda zich in de komende 20 jaar (ruimtelijk en functioneel) wil ontwikkelen. De verschillende maatschappelijke opgaven betreffen bijvoorbeeld het realiseren van woningbouw en het zorgen voor voldoende ruimte voor werken, voorzieningen en groenontwikkeling. Deze opgaven kunnen niet overal in de stad landen, waardoor keuzes zijn gemaakt en vastgelegd door de gemeenteraad.

In de omgevingsvisie, specifiek bijlage 2 de Lagenbenadering, is het gebied waarbinnen de planlocatie is gelegen aangemerkt als zoekgebied voor verdere verstedelijking op langere termijn (na 2040). Wanneer de in de omgevingsvisie voorziene locaties niet voldoende ruimte bieden om te voorzien in de behoeften vanuit stedelijke ontwikkeling (onder andere werken, wonen, recreatie) is dit één van de gebieden die als eerste in beeld komt om verstedelijking af te wegen. Om de werkgelegenheid in Breda op peil te houden, wordt voor nieuwe werklocaties gekeken naar de best bereikbare plekken (op zichtlocaties) langs de A16/HSL-bundel en de A58. Dit gebied is op termijn dus ook vanuit economisch oogpunt als potentiële werklocatie interessant.

Op dit moment bieden de in de omgevingsvisie voorziene locaties voldoende ruimte om te voorzien in de behoeften vanuit stedelijke ontwikkeling op het gebied van werken, wonen en recreatie. De grondslag voor de voorgestelde ontwikkeling ontbreekt dan ook op dit moment. Het ontwikkelen van het terrein ten behoeve van 350-400 woningen past nu niet binnen de beleidslijn voor dit gebied zoals gesteld in de omgevingsvisie.

Tot slot is het gebied niet in de MER van de omgevingsvisie meegenomen. Een afweging om in dit gebied te verstedelijken zal een actualisatie van zowel de omgevingsvisie als de bijbehorende MER noodzakelijk maken. Tot dan wordt aan initiatieven om te verstedelijken in deze gebieden op locaties die niet zijn meegenomen in de Omgevingsvisie Breda 2040 niet meegewerkt. Aangezien een stedelijke ontwikkeling zoals voorgesteld op dit moment niet wenselijk is, is een actualisatie van de omgevingsvisie en MER niet aan de orde.

Overige aspecten

Gelet op bovenstaande komen wij niet toe aan een beoordeling van de overige aspecten van uw plan.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat momenteel volgens beleid een woonontwikkeling hier niet wenselijk en mogelijk is. In de toekomst kan door veranderde inzichten de conclusie anders zijn. Wellicht kunnen we te zijner tijd met elkaar verkennen wat qua woningbouw nodig en wenselijk is voor de stad en wat dit kan betekenen voor het gemeentelijk beleid.



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1