

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

Uw brief
15 april 2024

Datum
19 december 2024

Ons kenmerk
Z2024-002239

Onderwerp
Initiatiefplan Effenseweg ong.

Informatie
5.1.2e / 5.1.2e

Bijlagen
1

Beste 5.1.2e,

U heeft op 15 april 2024 een initiatiefplan ingediend voor het realiseren van circa 135 tot 150 woningen aan de Effenseweg in Breda. In deze brief leest u onze reactie.

Beschrijving van uw initiatiefplan

U heeft een initiatiefplan ingediend met de vraag of op gronden ten oosten van de kerk in Effen en op gronden ten noorden van de kerk woningen gebouwd mogen worden. Het gaat in totaal om circa 5 ha. Volgens u is de realisatie van 135 tot 150 woningen hier haalbaar met daarbij een verdeling in 30% sociaal, 40% betaalbaar en 30% vrije sector. Dit resulteert in circa 50% gestapeld en 50% grondgebonden woningen.

Het plangebied is onder te verdelen in twee gebieden:

- Gronden ten oosten van de kerk, momenteel parkeerplaats en onbebouwde grond.
- Gronden ten noorden van de kerk, momenteel grasland in het buitengebied.

Er zijn geen tekeningen toegevoegd, het is een principenvraag. Indien de gemeente positief staat tegenover woningen op deze locatie, zal het plan verder uitgewerkt worden.

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 heeft voor de gronden ten oosten van de kerk voldoende potentie om verder uit te werken

Dit is de uitkomst van de bespreking van uw plan aan de intaketafel. Op dit moment ontbreekt de grondslag om tot ontwikkeling van de gronden ten noorden van de kerk te komen. Bebouwing van de gronden ten oosten van de kerk is wel voorstelbaar. Bij het opstellen van een verkavelingsplan voor deze gronden dient in ieder geval rekening gehouden te worden met de aandachtspunten zoals verwoord in de bijlage.

De beoordeling kunt u lezen in de bijlage bij deze brief.

Vervolg

Indien u doorgaat met het herontwikkelen van alleen de gronden ten oosten van de kerk, kunt u een nieuw initiatiefplan indienen met onder andere een verkavelingsvoorstel.

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 eerste beoordeling zoals verwoord in deze brief € 275,-

Bel of mail gerust als u vragen heeft

Heeft u vragen? Neem dan contact op met mij op 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 bij deze brief:

Bijlage beoordeling



Bijlage beoordeling

Uw initiatiefplan is getoetst aan het geldende omgevingsplan

Het blijkt dat uw plan niet past in de ter plaatse geldende bestemmingsplannen, die vanaf 1 januari 2024 deel uitmaken van het tijdelijke omgevingsplan van Breda.

De gronden ten oosten van de kerk hebben in het bestemmingsplan 'Effen' de bestemming 'Maatschappelijk'. Woningbouw is niet toegelaten in deze bestemming.

De gronden ten noorden van de kerk hebben in het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013' de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Woningen zijn niet toegestaan.

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 onderzocht of uw plan op hoofdlijnen passend is binnen het beleid en of we willen meewerken.

Beleid: 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.

Met betrekking tot woningbouw wordt vooral gekozen voor verdichting in de bestaande stad.

In de Omgevingsvisie Breda 2040 is voor Effen het volgende gesteld: *'In Effen is ter plaatse van de kerk en de omliggende gronden op de Omgevingsvisiekaart een zoeklocatie opgenomen voor wonen. Daarnaast blijven we zoeken naar nieuwe mogelijkheden voor de bouw van woningen.'*

De gronden ten oosten van de kerk zijn op de kaart aangewezen als 'wonen – zoekgebied'.

De gronden ten noorden van de kerk zijn niet aangewezen voor mogelijke bebouwing, maar als 'kleinschalig cultuurlandschap – versterken'.

Beleid: Omgevingsverordening provincie

In de Omgevingsverordening zijn de gronden ten oosten van de kerk bestempeld als 'stedelijk gebied'.

De gronden ten noorden van de kerk zijn aangeduid als 'landelijk gebied' en 'groenblauwe waarden'.

Beoordeling

Gronden ten oosten van de kerk

De gronden ten oosten van de kerk zijn op de kaart aangewezen als 'wonen – zoekgebied'. Toevoegen van woningbouw hier is voorstelbaar.

De gronden ten oosten van de kerk – een klein deel van het totale plangebied – zijn eigendom van de R.K. Parochie van De Heilige Moeder van God. Hierbij dient op hoofdlijnen rekening gehouden te worden met de volgende aandachtspunten:

- De kerk is een gemeentelijk monument en maakt deel uit van een religieus complex met cultuurhistorische waarde. Het oude bebouwingslint Rijsbergseweg heeft cultuurhistorische waarde en is beschermingswaardig. Het groene en landschappelijk open karakter van de open ruimte direct rondom de kerk, met name aan de zijde van de Rijsbergseweg, dient behouden te blijven.
- Op de gronden is een parkeerplaats gelegen, onder andere ten behoeve van de naastgelegen basisschool. Er zal voldoende parkeergelegenheid voor de school behouden moeten blijven.
- Bij een nieuw initiatief voor deze gronden vroegtijdig de wijkraad en bewoners betrekken middels participatie.

- Een nieuw initiatiefplan met woningbouw zal moeten voldoen aan de gemeentelijke doelgroepenverordening. Daarnaast dient gezocht te worden naar een woonproduct waar binnen het dorp behoefte aan is; dat zorgt voor doorstroming en de mogelijkheid voor zowel jongeren als ouderen om in het eigen dorp te kunnen blijven wonen.
- Voldoen aan gemeentelijk beleid, zoals Groenkompas en Nota Parkeren Breda 2021.

Gronden ten noorden van de kerk

Zowel het gemeentelijk als provinciaal beleid ziet de locatie ten noorden van de kerk als buitengebied / landelijk gebied. Beide beleidsnota's kennen geen mogelijkheden voor grootschalige woningontwikkeling in het buitengebied.

In de omgevingsvisie zijn voldoende gronden aangeduid als potentiële woningbouwlocatie, zodat het niet nodig is grotere, nieuwe woningbouwlocaties in Breda aan te wijzen als woningbouwlocatie. 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. Daarnaast zijn in de omgevingsvisie reeds locaties opgenomen die, als blijkt dat er toch meer behoefte aan nieuwe locaties is vanuit een stedelijke ontwikkeling (onder andere werken, wonen, recreatie) dan gedacht, als eerste in beeld komen om verstedelijking af te wegen. De gronden ten noorden van de kerk in Effen behoren niet tot deze locaties.

De grondslag voor de voorgestelde ontwikkeling ontbreekt dan ook op dit moment. Het ontwikkelen van de gronden ten noorden van de kerk past nu niet binnen de beleidslijn en de ruimte voor dit gebied zoals gesteld in de omgevingsvisie.

Tot slot is het gebied ten noorden van de kerk 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.

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, 2