



Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan Ginneken, Baronielaan 228 voor de realisatie van 16 woningen

Aantal bijlagen:

Voorgesteld besluit

1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Ginneken, Baronielaan 228' naar voren gebrachte zienswijzen overeenkomstig hetgeen is aangegeven in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan 'Ginneken, Baronielaan 228' d.d. juni 2020 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan Ginneken, Baronielaan 228' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2018212009-VG01 ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan overeenkomstig de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan Ginneken, Baronielaan 228' in dit voorstel gewijzigd vast te stellen.
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd en voldaan wordt aan het gestelde in artikel 6.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening.

Portefeuillehouder:
Weth. de Beer

Samenvatting

Aanleiding voor het maken van het bestemmingsplan is de herontwikkeling van Villa Trianon (Baronielaan 228) en het omliggende park. De ontwikkeling draait zowel om het behoud van de rijksmonumentale villa als de toevoeging van één appartementengebouw voor 12 woningen in het achterliggende park en 3 grondgebonden stadswoningen aan de Okeghemlaan. Om te borgen dat de villa daadwerkelijk gerestaureerd wordt, is in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen die regelt dat de omgevingsvergunning voor het bouwen voor de beoogde appartementen pas verleend kan worden nadat de omgevingsvergunning voor de restauratie van de bestaande villa is verleend en dat pas gestart mag worden met de bouw indien eerder of minimaal gelijktijdig is/wordt gestart met de restauratiewerkzaamheden. De villa zal worden getransformeerd naar maximaal 2 woningen, terwijl naast wonen de mogelijkheid voor kantoorruimte blijft bestaan. De niet beschermde aanbouw bij de villa uit 1978 wordt gesloopt waardoor een doorgang wordt gecreëerd naar het nieuw te bouwen appartementengebouw in het achterliggende park. De tuinmuur aan de zijde van de Okeghemlaan wordt verwijderd, de tuin loopt op die manier door naar de hoek Baronielaan-Okeghemlaan. Hierdoor wordt het park getransformeerd tot een semi-openbaar woonpark met daarin geïntegreerd een speelplek.

Het verzoek past niet in de vigerende bestemmingsplannen 'Ginneken' en 'Ruitersbos', waarin de gronden de bestemming 'Kantoor', 'Groen' en 'Woondoeleinden' hebben. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de regels van deze bestemmingsplannen. Binnen deze bestemmingen mag het aantal woningen niet vermeerderd worden en moeten gebouwen binnen het bouwblok gerealiseerd worden. Dat is hier niet het geval, het aantal woningen wordt vermeerderd en er wordt buiten het bouwblok gebouwd. Ook geldt ter plaatse de dubbelbestemming 'waarde-beschermde stadsgezicht', waarbij is aangegeven dat een verandering en vergroting van de bestaande bebouwing niet zichtbaar mag zijn vanaf de openbare weg. Dat is hier wel het geval.

Om aan de ontwikkeling te kunnen meewerken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld, het plan 'Ginneken, Baronielaan 228'. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 juli tot en met 2 september 2019 ter inzage gelegen. Er zijn in totaal vanuit 49 adressen zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan, in sommige gevallen zijn vanaf één adres of door één persoon meerdere zienswijzen ingediend. Twee van de ingediende zienswijzen zijn voorzien van een handtekeningenlijst ter ondersteuning/ mede ondertekening van de zienswijze. Bij één zienswijze is een handtekeningenlijst van 28 personen toegevoegd en bij een andere een lijst van 36 handtekeningen.



Voor de zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan is de gemeenteraad het bevoegd gezag om hier een besluit op te nemen. De ingediende zienswijzen zijn in bijgevoegde zienswijzennota samengevat weergegeven. Bij iedere samenvatting is de reactie van de gemeente opgenomen.

Communicatie

Relatie tot de participatieleidraad

Voorliggend bestemmingsplan is een vertaling van een initiatiefplan dat op 12 juni 2016 bij de gemeente is ingediend en waarover op 7 juni 2017 een positief principebesluit aan initiatiefnemer kenbaar is gemaakt. Dit proces is derhalve al ruimschoots voor de werking van de participatieleidraad in gang gezet en het bestemmingsplan is onder de oude werkwijze tot stand gekomen. Daarmee is dus op het moment van de aanvraag geen participatietraject ingezet, zoals bij aanvragen na de inwerkingtreding van de leidraad wel aan de orde is. De buurt is wel op actieve wijze geïnformeerd over de bestemmingsplanprocedure. Ook is het bestemmingsplan aangepast naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en gesprekken met omwonenden en Natuurplein de Baronie.

Participatie

Op maandag 2 juli 2018 is een algemene informatiebijeenkomst gehouden voor omwonenden en belangstellenden. De reacties zijn meegenomen in de verdere uitwerking van de plannen.

Op 19 maart 2019 heeft tevens een schouw in het plangebied plaatsgevonden met buurtbewoners en het Natuurplein de Baronie. Dit naar aanleiding van geuite zorgen richting de gemeente over de mogelijk aantasting van natuur- en ecologische waarden in het plangebied vanuit de voorgenomen plannen. Voorafgaand aan de schouw heeft een aantal gesprekken plaatsgevonden tussen gemeente, initiatiefnemer, Natuurplein de Baronielaan en direct omwonenden.

Onder andere naar aanleiding van deze schouw is het ecologisch onderzoek opnieuw uitgevoerd. Op 20 mei 2019 is wederom met het Natuurplein de Baronie en enkele buurtbewoners een bezoek gebracht aan het plangebied. Dit om ze mee te nemen in de gekozen onderzoeksaanpak voor het ecologisch onderzoek en om de eerste bevindingen te delen.

Het afgelopen jaar zijn meerdere overleggen geweest met Natuurplein de Baronie, de afgevaardigden van de VVE's van de 'Ster flat' en 'L-flat' en andere direct omwonenden. In deze gesprekken is onder andere het tuinontwerp nader toegelicht en is gesproken over passende maatregelen om aan de wettelijke verplichtingen vanuit de Wet natuurbescherming te voldoen. Tevens is samen gezocht naar aanvullende, bovenwettelijke maatregelen, om het tuinontwerp ecologisch te optimaliseren. De aangedragen zorgen en aandachtspunten zijn meegenomen in de definitieve onderzoeken en stukken zoals bijgevoegd bij dit bestemmingsplan en het opgestelde Activiteitenplan. De komende periode blijft de ontwikkelaar met deze partijen in gesprek over de realisatiefase, zodat hier bij de uitvoerende werkzaamheden rekening mee gehouden kan worden.

De bestaande speeltuin op de hoek van de Baronielaan en de Okeghemlaan wordt in samenspraak met omwonenden verder heringericht.

Op 25 juni 2019 heeft er wederom een informatieavond plaatsgevonden voor omwonenden en belangstellenden om het ontwerpbestemmingsplan en de voorgenomen bouwplannen nader toe te lichten. Parallel aan de bestemmingsplanprocedure zijn gesprekken gevoerd met de VVE's van de 'Ster-flat' en 'L-flat'.

Zowel het bouwplan als het tuinontwerp zijn aangepast naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gevoerde gesprekken, zie ook de Staat van Wijzigingen verderop in dit voorstel. Ook zijn aanvullende onderzoeken uitgevoerd zoals een geohydrologisch onderzoek, effectanalyse naar de bomen op de omliggende percelen en stikstofberekening voor de aanlegfase van het project.



De resultaten van deze aanpassingen en onderzoeken zijn op 12 november 2019 gepresenteerd aan de afgevaardigden van de VVE's van de 'Ster-flat' en 'L-flat', de direct omwonenden en Natuurplein de Baronie. Vervolgens is op 20 november 2019 een algemene informatieavond gehouden waarin de gewijzigde planvorming is toegelicht. De informatie zoals gepresenteerd is korte tijd later ook verspreid bij de diverse adressen in de directe omgeving van het plangebied om ook de niet-aanwezigen op de hoogte te brengen van de gewijzigde planvorming.

Met raadsleden van diverse fracties is op 9 januari 2020 een bezoek gebracht aan het plangebied. De voorgenomen ontwikkeling is op dat moment toegelicht door de ontwikkelaar en de ingebrachte zorgen vanuit de zienswijzen zijn op locatie met de raadsleden besproken.

Crisis- en herstelwet

Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet is op deze procedure van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepsschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden worden aangevoerd. Tevens geldt dat de rechter binnen 6 maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak moet doen.

Beoogd effect van het besluit

Het bestemmingsplan 'Ginneken, Baronielaan 228' biedt een juridisch kader om binnen het plangebied te komen tot het bouwen van de 17 woningen op het terrein van villa Trianon, alsmede de transformatie van het achterliggende park van niet-toegankelijk naar een semi-openbaar park.

Het plan voorziet in de transformatie van de monumentale villa van één naar twee woningen waarbij de kantoorfunctie tevens mogelijk blijft. Daarnaast worden twaalf appartementen toegevoegd en drie grondgebonden stadswoningen.

Deze toevoeging voorziet in een provinciale, regionale en gemeentelijke behoefte aan meer woningen in het bestaand stedelijk gebied.

Het plan past daarmee in de uitgangspunten van de Structuurvisie 2030 Breda (vastgesteld september 2013), de 'Woonvisie Breda, wonen in een dynamische tijd' (vastgesteld in december 2013) en tevens in de op 16 december 2014 door het college vastgestelde Uitvoeringsagenda van de Woonvisie.

Uitvoering van het besluit

Bevoegd gezag

De raad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen. Na inwerkintreding van het bestemmingsplan kan de afdeling Veiligheid en Leefomgeving te zijner tijd de omgevingsvergunning verlenen.

Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening heeft vooroverleg plaatsgevonden met de (advies)instanties, zoals de Provincie, het Waterschap Brabantse Delta, de brandweer en de overige betrokken instanties. De reactie van de genoemde instanties zijn, daar waar nodig, verwerkt in het plan en de samenvatting ervan is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Motivering

Ruimtelijke beoordeling

Momenteel is de villa in gebruik als kantoor én als woonruimte. De omliggende tuin wordt gebruikt als kantoortuin en is niet openbaar toegankelijk. De tuin heeft een grote dichtheid van waardevolle bomen en wordt als een belangrijke kwaliteit van het perceel en van de omgeving gezien. Bij het verdichten van deze locatie met bebouwing en bijbehorende verharding is naar een evenwicht gezocht tussen bebouwing en groen.



Vanuit stedenbouwkundig en cultuurhistorisch perspectief vraagt de grote villa ruimte om zich heen om de beleving van een vrijstaand gebouw te behouden. Alle toe te voegen bebouwing op het perceel dient ondergeschikt te zijn aan de villa. Vanuit de monumentale waarde beoordeling van het gebied is geconcludeerd dat er alleen bouwmogelijkheden liggen in de noord-westhoek van de tuin en buiten het park aan de Okeghemlaan.

Het plan gaat uit van een groter volume op het achterterrein (het appartementengebouw) en een kleiner volume aan de Okeghemlaan (de drie stadswoningen). De villa wordt opgesplitst in twee woningen binnen de huidige contouren van het gebouw. Het bestaande bordes wordt enigszins verruimd. Naast de huidige woonfunctie blijft de mogelijkheid voor kantoorruimte bestaan.

Het appartementengebouw bestaat uit drie bouwlagen met een bouwhoogte van maximaal 11 meter. De woningen op maaiveld krijgen een eigen buitenruimte. Daarnaast kunnen toekomstige bewoners gebruik maken van het park. De woningen op de overige bouwlagen krijgen een balkon, gericht op het park.

De drie stadswoningen aan de Okeghemlaan zijn grondgebonden en bestaan uit 3,5 verdiepingen met een maximale bouwhoogte van 12 meter. Op de onderste verdieping komt een drive-in garage en tevens zullen parkeerplaatsen voor de woningen aangelegd worden. De rooilijn van de achterste gevellijn van de woningen sluit aan bij het bestaande appartementengebouw dat ten westen (aan de Okeghemlaan) is gelegen.

De villa en het appartementengebouw worden ontsloten via de Baronielaan. De bestaande inrit blijft behouden. De drie stadswoningen grenzen direct aan de Okeghemlaan. De stadswoningen, die wat kleiner zijn dan de herenhuizen aan de Baronielaan, vormen een aanvulling op het aanbod aan grondgebonden woningen in de directe omgeving.

De tuin wordt omgevormd tot een semi-openbaar park met hierin geïntegreerd een gemeentelijke openbare speelplek ter compensatie van het huidige speeltuintje aan de Okeghemlaan. Het park wordt als gemeenschappelijke tuin aangelegd. Daarnaast wordt het park overdag toegankelijk gemaakt als ontmoetingsplek voor andere bezoekers. Dit wordt mede bereikt door de muur aan de Okeghemlaan te verwijderen, waardoor het park semi-openbaar wordt. Op deze manier wordt de tuin een meerwaarde voor de omgeving.

Door de voorgenomen ontwikkeling wordt het behoud van het rijksmonument veilig gesteld en leegstand en daarbij behorend verval voorkomen. Daarnaast wordt met dit plan een waardevolle toevoeging gedaan aan de bestaande woningvoorraad in dit deel van de gemeente Breda. Gezien de bijzondere locatie aan een park en bij een monumentale villa is het realiseren van duurdere koopwoningen/ -appartementen voor de hand liggend.

Het gehele complex maakt deel uit van een waardevolle historische stedenbouwkundige structuur. Juist omdat de waardevolle elementen van de tuin leidend waren tijdens de planvorming is ervoor gekozen om het koetshuis te slopen en in de noordwestelijke hoek van de tuin het appartementengebouw te realiseren. Dit omdat de andere locaties van de tuin als waardevoller zijn aangemerkt en die waarden niet verstoord mogen worden door nieuwbouw. In de initiatieffase zijn meerdere alternatieven onderzocht, ook met het oog op de in het plangebied aanwezige ecologische waarden en bomen. Alle ruimtelijk relevante aspecten afwegende kent het huidige plan het beste evenwicht tussen de hoeveelheid bebouwing, ecologie en groen en de cultuurhistorische waarden van het gebied.

Restauratie villa

Om te borgen dat de monumentale villa daadwerkelijk gerestaureerd wordt, is in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen, die regelt dat de omgevingsvergunning voor het bouwen voor de beoogde appartementen in het middengebied pas verleend kan worden nadat de omgevingsvergunning voor de restauratie van de bestaande villa is verleend. Daarnaast mag er pas gestart worden met de bouw van de appartementen indien eerder of minimaal gelijktijdig is/wordt gestart met de restauratiewerkzaamheden.



Duurzaamheid

Voor woningen geldt een EPC-eis vanuit het Bouwbesluit. Aan deze norm zal bij de beoogde ontwikkeling voldaan worden. Verder zullen maatregelen getroffen worden ten behoeve van de benodigde watercompensatie. In het tuinontwerp wordt rekening gehouden met een relatief diepe wadi die circa 140 m³ water kan bergen.

Rondom de woningen wordt zoveel mogelijk ruimte vrijgehouden om de bestaande bomen en het bestaande groen te behouden ten behoeve van de gewenste parkachtige omgeving. Het behoud en de versterking van groen levert tevens een bijdrage aan het tegengaan van hittestress. Dit alles sluit aan bij de ambitie uit het collegeakkoord: Breda, stad in een park. De nieuwe woningen worden verduurzaamd door toepassing van gasloos bouwen en het aanbrengen van pv-panelen op het dak van het appartementengebouw. Door daarnaast een bestaand pand te transformeren is er deels sprake van hergebruik van bestaande constructies en materialen. Naast minder sloopafval hoeft er minder materiaal en mankracht ingezet te worden om de gewenste woningen te realiseren.

De monumentale villa herbestemmen is per definitie duurzaam omdat er maximaal hergebruik van de bestaande bouwmassa plaatsvindt. Bij verdere verduurzaming is een zorgvuldige afweging nodig tussen de belangen van duurzaamheid en het monument volgens de DuMo-methode.

In het kader van 'natuurinclusief bouwen' wordt de kopgevel van het nieuwe appartementengebouw aan de zijde van de beide achterliggende flats aanvullend uitgevoerd als een groene gevel, waardoor de bewoners van beide complexen tegen een 'groene wand' van bomen en begroeiing aan kijken.

Planaanpassingen

De ingediende zienswijzen hadden met name betrekking op onderstaande aspecten:

- Positionering, massa en hoogte van het appartementengebouw.
- Verlies van bomen.
- Aantasting ecologische waarden en beschermde diersoorten.
- Effecten op grondwaterstanden.
- Privacy en schaduwwerking.

Zienswijzen

De zienswijzen zijn samengevat en van een beoordeling voorzien in de bijgevoegde 'Zienswijzennota bestemmingsplan Ginneken, Baronielaan 228' d.d. juni 2020. Indien niet alle afzonderlijke onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.

In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) zijn de zienswijzen geanonimiseerd en worden de persoonsgegevens van de indieners van de zienswijzen niet openbaar gemaakt. De geanonimiseerde zienswijzen zijn als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

De zienswijzen zijn deels gegrond en deels ongegrond. Naar aanleiding hiervan is het bestemmingsplan aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Deze aanpassingen zijn echter niet zodanig dat het bestemmingsplan 'Ginneken, Baronielaan 228' niet ter vaststelling kan worden aangeboden.

Zowel het bouwplan als het tuinontwerp zijn aangepast naar aanleiding van reacties op de beoogde ontwikkeling.

Positionering, massa, hoogte van het appartementengebouw en privacy

- Het appartementengebouw is met 6,4 meter ingekort aan de westkant. Hierdoor kunnen meer bomen tussen het nieuwe appartementengebouw en het perceel van de L- en Sterflat behouden blijven. Naast een groene inpassing van het gebouw leidt dit tevens tot de instandhouding van de ecologische passage en een vergroting van de privacy van omwonenden door verruiming van de afstand van de bebouwing tot naburige percelen.
- Daarnaast zijn, onder andere ten behoeve van de privacy, ook de twee geplande dakopbouwen tot een hoogte van 14 meter met daarbij behorende daktterrassen komen te vervallen, waardoor de hoogte van het hele appartementencomplex 11 meter wordt.
- De bergingen zijn verlaagd in hoogte en verder van de erfgrans gepositioneerd. Bergingen zijn op een gedeelte van de erfgrans toegestaan en beperkt tot een hoogte van 4 meter. Voor het overige zijn bergingen toegestaan tot 3 meter.



- In de plattegronden van de woningen en met de locaties van de balkons (allemaal gericht naar de tuin en met afschermende panelen) wordt tot slot rekening gehouden met het zoveel mogelijk beperken van zicht op de naastgelegen woningen en percelen.
- In het kader van 'natuurinclusief bouwen' en het uitzicht voor omwonenden wordt de kopgevel van het nieuwe appartementengebouw aan de zijde van de achterliggende flats aanvullend uitgevoerd als een groene gevel, waardoor de bewoners van beide complexen tegen een 'groene wand' van bomen en begroeiing aan kijken.

Het appartementengebouw is qua positionering niet gewijzigd, gezien er een afstand van minimaal 16 meter tot de bestaande villa aangehouden moet worden om deze als rijksmonument vrij en zichtbaar te houden.

Bomen, ecologie en grondwaterstanden

Ongeveer 90 bomen worden gekapt. Het exacte aantal moet nog vast komen te staan. Dit gebeurt bij de aanvraag omgevingsvergunning. Door aanpassing van het bouwplan en verdere optimalisatie van het tuinontwerp kunnen er meer of minder bestaande bomen behouden blijven. Het streven is om per saldo meer bomen op het perceel te realiseren dan in de huidige situatie. In het kader van het beschermd stadsgezicht geldt voor dit perceel een herplantplicht, waarbij de gemeente er op toeziet dat minimaal evenveel bomen terugkomen dan er weg gaan. Ook het type en klasse van de nieuwe bomen worden nader door de gemeente beoordeeld. Uitheemse bomen en beplanting worden daarbij waar mogelijk vervangen voor inheemse soorten ter bevordering van de ecologische waarden in het plangebied en de biodiversiteit. Ten behoeve van de bomen in het plangebied heeft een actualisering van de boomeffectanalyse plaatsgevonden. Tevens is er een aanvullende boomeffectanalyse uitgevoerd voor de bomen in de directe omgeving van het plangebied. Voor beide analyses is tevens een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd om te bepalen wat de effecten op de grondwaterstanden zijn van de aanleg van zowel een half- als een geheel verdiepte parkeerkelder. Meer informatie over de bomen en deze analyses is opgenomen in paragraaf 4.1.6, 5.3 en 5.12 van de toelichting van het bestemmingsplan.

De resterende onderzoekrondes in het kader van ecologie zijn afgerond en de definitieve natuurtoets is bijgevoegd in bijlage 12 van dit bestemmingsplan. Ten behoeve van de benodigde ontheffing Wet natuurbescherming zijn wettelijke maatregelen geformuleerd die onderdeel zijn van het reeds opgestelde Activiteitenplan. Naast wettelijke maatregelen zoals voldoende compensatie van het leefgebied van de diverse salamandersoorten worden er ook meerdere bovenwettelijke maatregelen genomen ter bevordering van de ecologische waarden in de tuin en ter behoud en stimulering van de aanwezige diersoorten. Het overzicht met de wettelijke en bovenwettelijke maatregelen is bijgevoegd in bijlage 13 van dit bestemmingsplan. Meer informatie hierover is opgenomen in paragraaf 5.12 van het bestemmingsplan. De ontheffingsaanvraag is ingediend en er is al een gestart gemaakt met een aantal maatregelen (zoals het plaatsen van amfibieënschermen, vleermuiskasten, eekhoornkasten en nestkasten ten behoeve van de bosuil).

Schaduwwerking

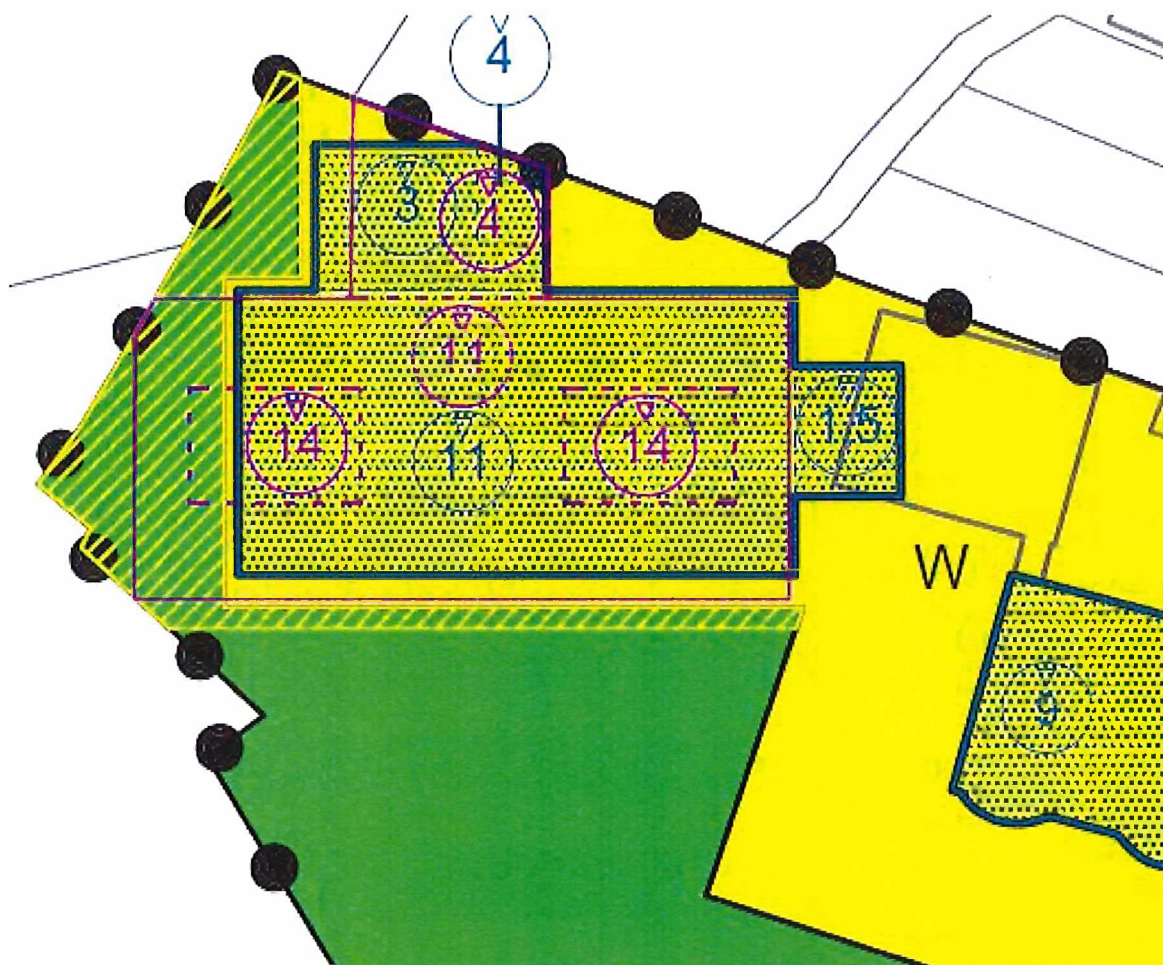
De vele bomen zorgen in de huidige situatie al voor een schaduwrijke omgeving. Hierdoor hebben gebouwen op het perceel achter Villa Trianon hier slechts beperkte invloed op. Dit is nogmaals onderzocht in de vorm van een actualisering van de bezonningsstudie. Meer informatie hierover is opgenomen in paragraaf 4.1.4 van het bestemmingsplan.

Onderstaand is het overzicht opgenomen met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

Staat van wijzigingen bestemmingsplan Ginneken, Baronielaan 228

Verbeelding

<i>Bestemmings- en bouwvlak</i>	<i>Het bouwvlak en het bestemmingsvlak ten behoeve van het appartementengebouw is verkleind. Deel van de bestemming 'Wonen' wordt omgezet naar de bestemming 'Groen'.</i>
<i>Hoogtebepalingen</i>	<i>Hoogte appartementengebouw wordt verlaagd van 14 meter naar 11 meter. Hoogte bergingen wordt deels verlaagd naar 3 meter.</i>



Aanpassingen verbeelding vast te stellen bestemmingsplan 'Ginneken, Baronielaan 228' in vergelijking met de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan 'Ginneken, Baronielaan 228' Onderstaand de bijbehorende legenda.

Enkelbestimmungen



Was Wonen wordt Groen

Bouwvlakken



nieuw bouwylak



oud bouwvlak

Maatvoeringen



nieuwe maatvoering



(scheidingslijn nieuwe maatvoering)



oude maatvoering



scheidingslijn oude maatvoering

Regels

Artikel 4.1 sub b	Aan artikel 4.1 sub b is toegevoegd dat het gaat om kantoren <u>zonder baliefunctie</u> vanwege de parkeerbalans en de verkeersaantrekkende werking.
Artikel 4.1 sub c	In artikel 4.1 sub c is het woordje 'dak' komen te vervallen, zodat dakterrassen niet meer mogelijk zijn.
Artikel 4.2.1. sub h	Aan artikel 4.2.1 sub h is toegevoegd dat ook bij de villa (ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1') geen aanbouwen en bijgebouwen gerealiseerd mogen worden.



Artikel 4.2.3	Aan artikel 4.2.3 is een bepaling toegevoegd dat de oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 20 m ² per woning mag bedragen.
Artikel 4.3	Conform de aanpassing aan artikel 4.2.3. waarin de oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gemaximeerd is op 20 m ² zijn artikel 4.3 sub a onder 1 en artikel 4.3 sub b onder 1 eveneens aangepast met betrekking tot de mogelijkheid tot afwijken van de gebruiksregels van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot maximaal 20 m ² . Op basis van het ontwerp bestemmingsplan was dit 60 m ² .

Toelichting

Bijlage 4	Ten behoeve van de bomen in het plangebied heeft een actualisering van de boomeffectanalyse plaatsgevonden.
Bijlage 5	Vanwege zorgen vanuit de direct omwonenden van het plangebied is er tevens een aanvullende boomeffectanalyse uitgevoerd voor de bomen op de omliggende percelen.
Bijlage 7	Voor beide boomeffectanalyses is tevens een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd om te bepalen wat de effecten op de grondwaterstanden (en de bomen) zijn van de aanleg van zowel een half- als een geheel verdiepte parkeerkelder.
Bijlage 11	Er is een aangepaste Aeriusberekening uitgevoerd voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase.
Bijlage 12	De resterende onderzoeksrondes in het kader van ecologie zijn afgerond en de definitieve natuurtoets is bijgevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan.
Bijlage 13	Ten behoeve van de benodigde ontheffing Wet natuurbescherming zijn wettelijke maatregelen geformuleerd die onderdeel zijn van het reeds opgestelde Activiteitenplan. Naast wettelijke maatregelen zoals voldoende compensatie van het leefgebied van de diverse salamandersoorten worden er ook meerdere bovenwettelijke maatregelen genomen ter bevordering van de ecologische waarden in de tuin en ter behoud en stimulering van de aanwezige diersoorten. De memo met de wettelijke en bovenwettelijke maatregelen ecologie is opgenomen als bijlage bij de toelichting.
Paragraaf 1.1 en 1.3	Het plan valt niet alleen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Ginneken'. Een klein deel van het plangebied (hoek in het zuidwesten) ligt binnen het bestemmingsplan 'Ruitersbos', vastgesteld op 14 februari 2008 en onherroepelijk sinds 6 januari 2009. De gronden hier zijn bestemd als 'Woondoeleinden'. Dit is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.
Paragraaf 3.2.3 en 3.4.2	De onderbouwing in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is aangepast met recentere cijfers met betrekking tot de woningbouwbehoefte.
Paragraaf 3.3.2	De tekst met betrekking tot de provinciale Verordening ruimte is aangepast door de vaststelling van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Paragraaf 3.5.5	<i>Er is een paragraaf toegevoegd aan de toelichting vanwege het vastgestelde Perspectief wonen en gebiedsprofielen wonen. Het plan is meegenomen in het gebiedsprofiel Zuid en past binnen de uitgangspunten van het profiel.</i>
Paragraaf 4.1.2	<i>Deze paragraaf is aan de toelichting toegevoegd met de wijzigingen ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan.</i>
Paragraaf 4.1.3	<i>De paragraaf met betrekking tot de stedenbouwkundige opzet is gewijzigd naar aanleiding van het aangepaste bouwplan.</i>
Paragraaf 4.1.4	<i>De paragraaf met betrekking tot bezonning en privacy is gewijzigd naar aanleiding van het aangepaste bouwplan.</i>
Paragraaf 4.1.6	<i>Aan paragraaf 4.1.6 is een stuk tekst toegevoegd met betrekking tot de bomen op de omliggende percelen naar aanleiding van de uitgevoerde boomeffectanalyse voor deze bomen.</i>
Paragraaf 4.3	<i>Paragraaf 4.3 met betrekking tot de parkeerbalans is uitgebreid met een extra parkeerbalans met alleen een kantoorfunctie in de villa. Conclusie blijft dat in alle situaties kan worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen op eigen terrein.</i>
Paragraaf 5.3	<i>De conclusie van het onderzoek naar de (mogelijke) effecten van de aanleg van een verdiepte dan wel halfverdiepte parkeerkelder op de grondwaterstanden in de omgeving zijn toegevoegd aan deze paragraaf. De geringe effecten leiden niet tot wateroverlast dan wel verdroging in de omgeving omdat deze veranderingen ruimschoots binnen de natuurlijke grondwater fluctuaties vallen.</i>
Paragraaf 5.6	<i>Paragraaf 5.6 is aangevuld met een nadere onderbouwing met betrekking tot de cultuurhistorische waarden van het gebied.</i>
Paragraaf 5.12	<i>Paragraaf 5.12 met betrekking tot ecologie is aangepast naar aanleiding van de verschillende aangepaste en nieuwe onderzoeken in relatie tot het gewijzigde bouwplan: de stikstof berekening voor de aanleg- en de gebruiksfase van het project, de definitieve natuurtoets, de memo wettelijke en bovenwettelijke maatregelen en de aanvraag ontheffing Wet natuurbescherming.</i>
Paragraaf 8.2	<i>Paragraaf 8.2 met betrekking tot participatie is aangepast naar aanleiding van de afstemming die de afgelopen maanden heeft plaatsgevonden met betrokkenen en de wijzigingen die doorgevoerd zijn aan het plan.</i>
Paragraaf 8.3.2	<i>Paragraaf communicatie onder 'zienswijzen' is aangepast naar aanleiding van de ontwerp fase van het bestemmingsplan.</i>

Juridisch

Consequenties

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, vierde lid, Wro opnieuw aan de Provincie voorgelegd, omdat wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Vervolgens kan het vastgestelde bestemmingsplan worden bekendgemaakt en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.



Aangezien de Crisis- en herstelwet van toepassing is op dit plan moeten belanghebbenden in het beroepschrift aangeven welke beroepsgronden aangevoerd worden tegen het besluit.

Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij naast beroepschriften ook een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend en toegekend. Een verzoek om voorlopige voorziening heeft schorsende werking, dus treedt het besluit waartegen een voorlopige voorziening is ingesteld, pas in werking nadat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het verzoek om voorlopige voorziening heeft afgewezen vanwege het ontbreken van een spoedeisend belang aan de zijde van appellant(en).

Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Bekendmaking

Het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan zullen gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Hiervan zal kennis worden gegeven via de Staatscourant en overheid.nl.

Financieel

Vrijwel alle benodigde gronden zijn in eigendom van de projectontwikkelaar. Enkel de gronden waarop de drie stadswoningen worden gerealiseerd zijn nog in eigendom van de gemeente. Hierover zijn in de anterieure overeenkomst financiële afspraken gemaakt.

Met de ontwikkelaar zijn verder in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt met betrekking tot het kostenverhaal. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet aan de orde.

Risicomanagement

N.v.t

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

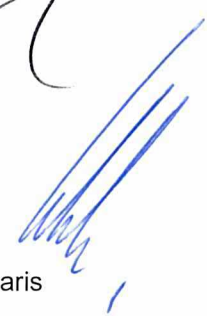
Meegezonden bijlagen:

- Geanonimiseerde zienswijzen.
- Zienswijzennota bestemmingplan 'Ginneken, Baronielaan 228' d.d. juni 2020'.
- Informatieblad woningbouwinitiatief
- Raadpleegbare link bestemmingsplan 'Ginneken, Baronielaan 228':
<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0758.BP2018212009-VG01>

Burgemeester en wethouders van Breda



, burgemeester



, gemeentesecretaris



Raadsbesluit

**Vaststellen bestemmingsplan Ginneken, Baronielaan 228 voor
de realisatie van 16 woningen**

De raad van de gemeente Breda,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;

gelet op artikel 147 van de Gemeentewet en artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Ginneken, Baronielaan 228' naar voren gebrachte zienswijzen overeenkomstig hetgeen is aangegeven in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan 'Ginneken, Baronielaan 228' d.d. juni 2020 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan Ginneken, Baronielaan 228' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2018212009-VG01 ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan overeenkomstig de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan Ginneken, Baronielaan 228' in dit voorstel gewijzigd vast te stellen.
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd en voldaan wordt aan het gestelde in artikel 6.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van **17 SEP. 2020**

, voorzitter

, griffier

**ZIENSWIJZENNOTA
BESTEMMINGSPLAN GINNEKEN,
BARONIELAAN 228**

Juni 2020

Inleiding

Het bestemmingsplan Ginneken, Baronielaan 228 voorziet in een actuele juridisch-planologische regeling voor de herontwikkeling van de locatie van Villa Trianon aan de Baronielaan 228 te Breda.

Voorliggende zienswijzennota behorende bij het bestemmingsplan Ginneken, Baronielaan 228 bestaat uit de volgende twee onderdelen:

A. Zienswijzennota

Deel A bestaat uit de samenvatting en beantwoording van de binnengekomen zienswijzen.

B. Staat van wijzigingen

In deel B is het overzicht met wijzigingen opgenomen.

A. Zienswijzennota bestemmingsplan Ginneken, Baronielaan 228

Procedure

Burgemeester en wethouders van Breda hebben op 22 juli 2019 het ontwerpbestemmingsplan Ginneken, Baronielaan 228 (NL.IMRO.0758.BP2018212009-ON01) ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. Dit ontwerpbestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van 2 woningen in de bestaande Villa Trianon met behoud van de mogelijkheid voor kantoorruimte, de bouw van een appartementengebouw met 12 appartementen en de bouw van 3 grondgebonden stadswoningen op het perceel van Villa Trianon aan de Baronielaan 228 te Breda;

De inzage termijn liep van 23 juli tot en met 2 september 2019. Er zijn in totaal vanuit 49 adressen zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan, in sommige gevallen zijn vanaf één adres of door één persoon meerdere zienswijzen ingediend. Twee van de ingediende zienswijzen zijn voorzien van een handtekeningenlijst ter ondersteuning/ mede ondertekening van de zienswijze. Bij één zienswijze is een handtekeningenlijst van 28 personen toegevoegd en bij een andere een lijst van 36 handtekeningen. Inclusief alle handtekeningen is vanuit 106 verschillende adressen gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan.

Voor de zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan is de gemeenteraad het bevoegd gezag om hier een besluit op te nemen. De ingediende zienswijzen zijn in deze paragraaf samengevat weergegeven. Bij iedere samenvatting is de reactie van de gemeente opgenomen

Planaanpassingen

De ingediende zienswijzen hadden met name betrekking op onderstaande aspecten:

- Positionering, massa en hoogte van het appartementengebouw.
- Verlies van bomen.
- Aantasting ecologische waarden en beschermde diersoorten.
- Effecten op grondwaterstanden.
- Privacy en schaduwwerking.

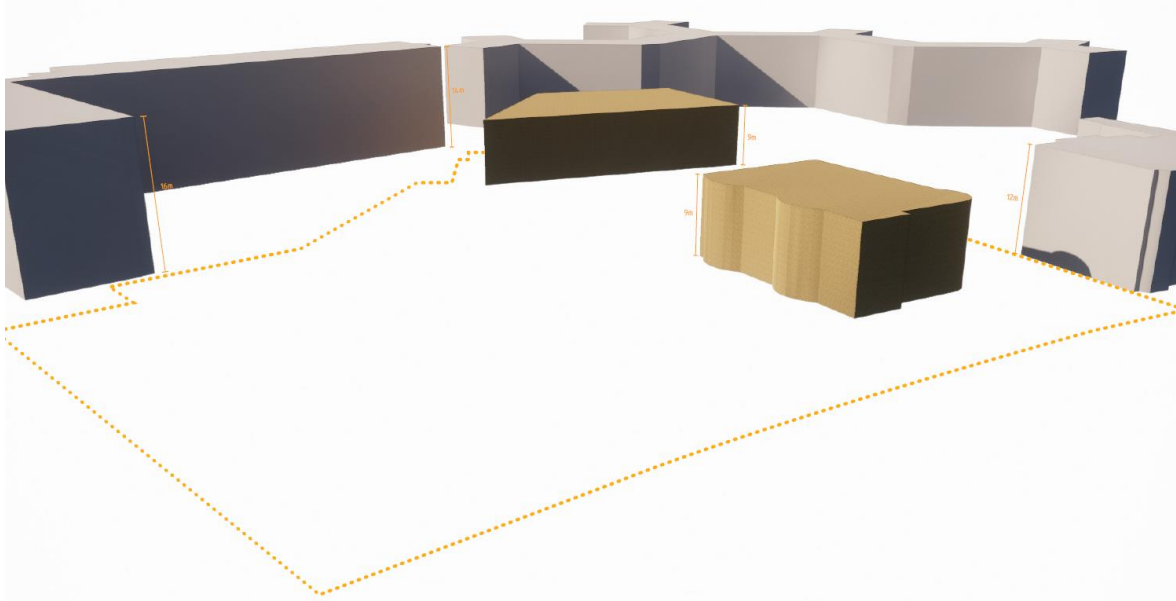
Zowel het bouwplan als het tuinontwerp zijn aangepast naar aanleiding van reacties op de beoogde ontwikkeling.

Positionering, massa, hoogte van het appartementengebouw en privacy

Het appartementengebouw is met 6,4 meter ingekort aan de westkant. Hierdoor kunnen meer bomen tussen het plangebied en het perceel van de L- en Sterflat behouden blijven. Naast een groene inpassing van het gebouw leidt dit tevens tot de instandhouding van de ecologische passage en een vergroting van de privacy van omwonenden door verruiming van de afstand van de bebouwing tot naburige percelen. Daarnaast zijn, onder andere ten behoeve van de privacy, ook de twee geplande dakopbouwen tot een hoogte van 14 meter

met daarbij behorende dakterrassen komen te vervallen, waardoor de hoogte van het hele appartementencomplex 11 meter wordt.

Het appartementengebouw is qua positionering niet gewijzigd, gezien er een afstand van minimaal 16 meter tot de bestaande villa aangehouden moet worden om deze als rijksmonument vrij en zichtbaar te houden. Wel zijn de bergingen verlaagd in hoogte en verder van de erfgrans gepositioneerd. In de plattegronden van de woningen en met de locaties van de balkons (allemaal gericht naar de tuin en met afschermende panelen) wordt tot slot rekening gehouden met het zoveel mogelijk beperken van zicht op de naastgelegen woningen en percelen.



Impressie bouw mogelijkheden op grond van huidig bestemmingsplan met naast de villa een extra bouwmassa met een bouwhoogte van 9 meter en een oppervlak van 676 m² op de gehele erfgrans.



Impressie bouwplan op grond van ontwerp bestemmingsplan Ginneken, Baronielaan 228 met naast de villa een extra bouwmassa met een bouwhoogte van 11 meter en dakopbouwen tot 14 meter. De bouwmassa is niet mogelijk tot op de erfgrans. Bergingen zijn op een gedeelte van de erfgrans toegestaan tot 4 meter. Op basis van het ontwerp bestemmingsplan was het oppervlakte van de bouwvlakken tezamen 1851 m².



Impressie aangepast bouwplan op grond van het vast te stellen bestemmingsplan Ginneken, Baronielaan 228 met naast de villa een extra bouwmassa met een hoogte van 11 meter en een oppervlak van 1005 m². De bouwmassa is verder van de erfgrens gesitueerd. Bergingen zijn op een gedeelte van de erfgrens toegestaan en beperkt tot een hoogte van 4 meter. Voor het overige zijn bergingen toegestaan tot 3 meter.



Vergelijking plangebied vigerende bestemmingsplannen 'Ginneken' en deels 'Ruitersbos' met het vast te stellen bestemmingsplan 'Ginneken, Baronielaan 228'. Onderstaand de bijbehorende legenda.

Enkelbestemmingen (nieuw)



Groen



Wonen

Enkelbestemmingen (vigerend)



Groen

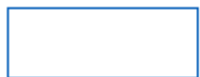


Kantoor



Woondoeleinden

Bouwvlakken



nieuw bouwvlak



oud bouwvlak

Maatvoeringen



nieuwe maatvoering



(scheidingslijn nieuwe maatvoering)



oude maatvoering



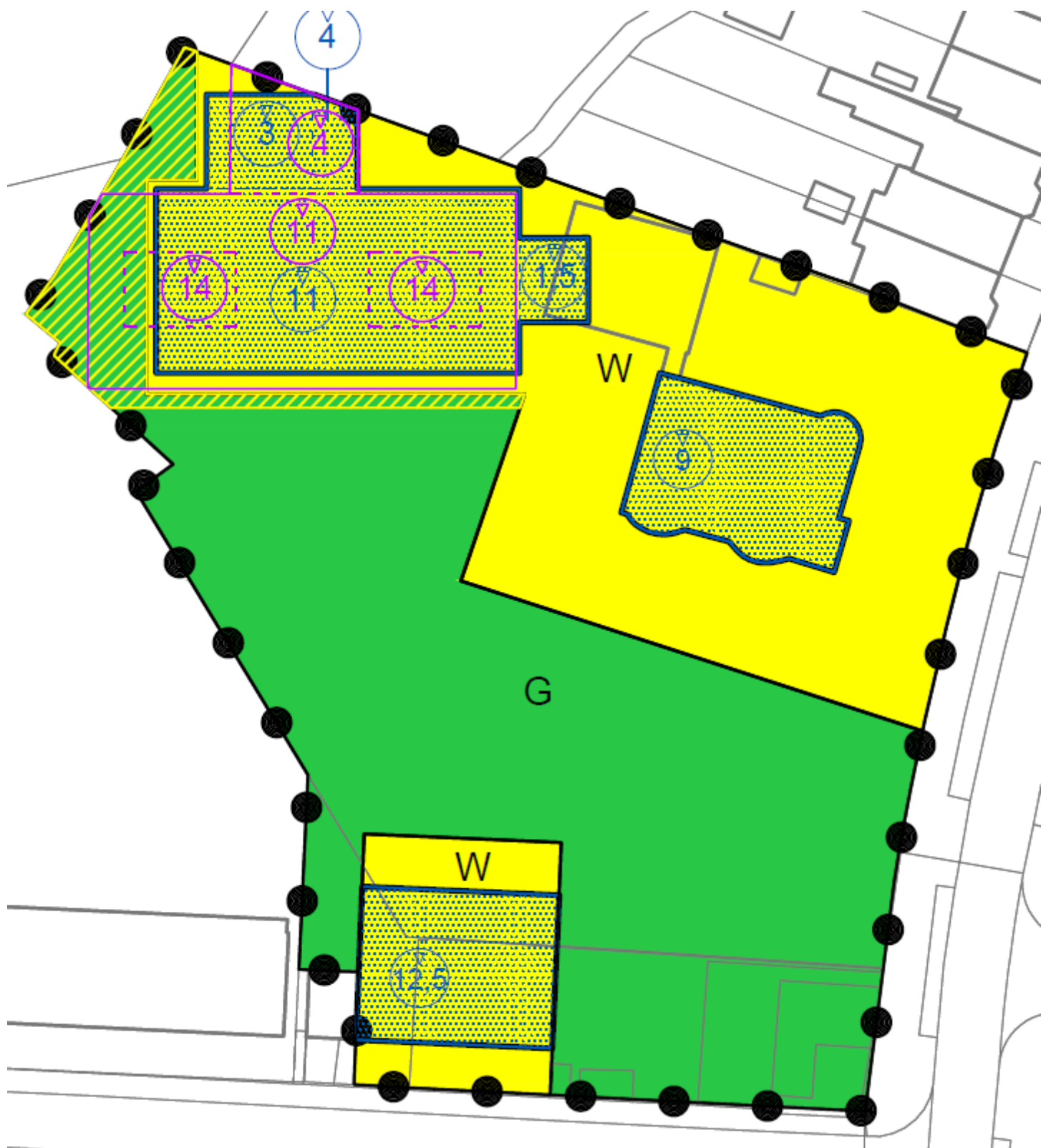
scheidingslijn oude maatvoering



afstanden tov nieuw bestemmingsplan



afstanden tov vigerend bestemmingsplan



Vergelijking plangebied ontwerpbestemmingsplan 'Ginneken, Baronielaan 228' met het vast te stellen bestemmingsplan 'Ginneken, Baronielaan 228'. Onderstaand de bijbehorende legenda.

Enkelbestemmingen

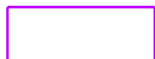


Was Wonen wordt Groen

Bouwvlakken



nieuw bouwvlak



oud bouwvlak

Maatvoeringen



nieuwe maatvoering



(scheidingslijn nieuwe maatvoering)



oude maatvoering



scheidingslijn oude maatvoering

Bomen, ecologie en grondwaterstanden

Ongeveer 90 bomen worden gekapt. Het exacte aantal moet nog vast komen te staan. Dit gebeurt bij de aanvraag omgevingsvergunning. Door aanpassing van het bouwplan en verdere optimalisatie van het tuinontwerp kunnen er meer of minder bestaande bomen behouden blijven. Het streven is om per saldo meer bomen op het perceel te realiseren dan in de huidige situatie. In het kader van het beschermd stadsgezicht geldt voor dit perceel een herplantplicht, waarbij de gemeente er op toeziet dat minimaal evenveel bomen terugkomen dan er weg gaan. Ook het type en klasse van de nieuwe bomen worden nader door de gemeente beoordeeld. Uitheemse bomen en beplanting worden daarbij waar mogelijk vervangen voor inheemse soorten ter bevordering van de ecologische waarden in het plangebied en de biodiversiteit. Ten behoeve van de bomen in het plangebied heeft een actualisering van de boomeffectanalyse plaatsgevonden. Tevens is er een aanvullende boomeffectanalyse uitgevoerd voor de bomen in de directe omgeving van het plangebied. Voor beide analyses is tevens een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd om te bepalen wat de effecten op de grondwaterstanden zijn van de aanleg van zowel een half- als een geheel verdiepte parkeerkelder. Meer informatie over de bomen en deze analyses is opgenomen in paragraaf 4.1.6, 5.3 en 5.12 van de toelichting van het bestemmingsplan.

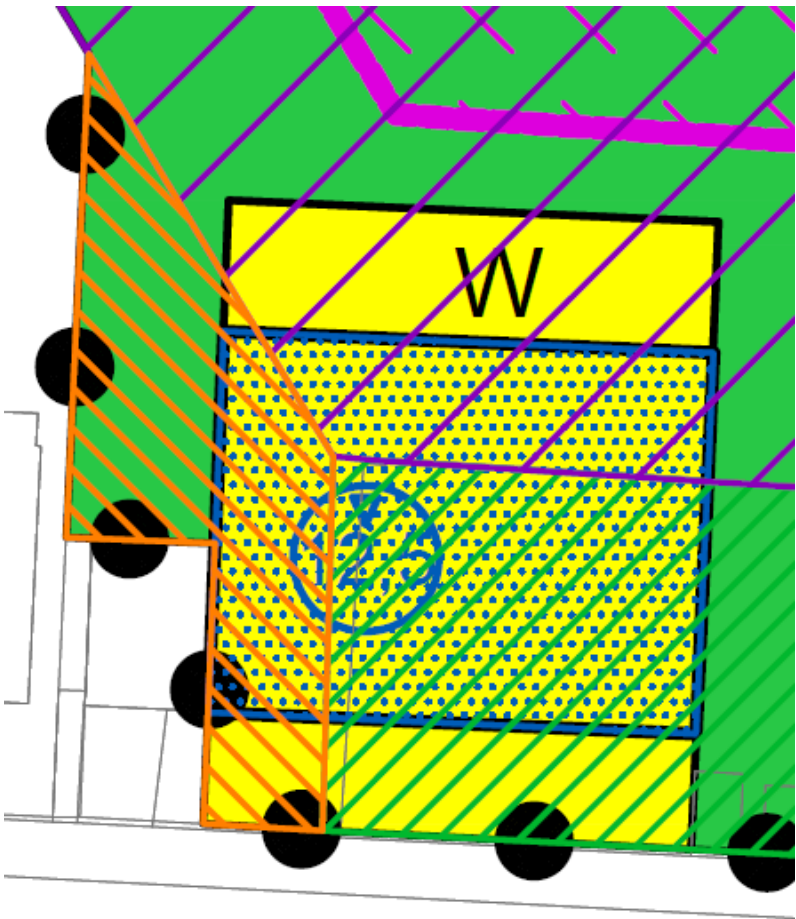
De resterende onderzoeksrondes in het kader van ecologie zijn afgerond en de definitieve natuurtoets is bijgevoegd in bijlage 12 van dit bestemmingsplan. Ten behoeve van de benodigde ontheffing Wet natuurbescherming zijn wettelijke maatregelen geformuleerd die onderdeel zijn van het reeds opgestelde Activiteitenplan. Naast wettelijke maatregelen zoals voldoende compensatie van het leefgebied van de diverse salamandersoorten worden er ook meerdere bovenwettelijke maatregelen genomen ter bevordering van de ecologische waarden in de tuin en ter behoud en stimulering van de aanwezige diersoorten. Het overzicht met de wettelijke en bovenwettelijke maatregelen is bijgevoegd in bijlage 13 van dit bestemmingsplan. Meer informatie hierover is opgenomen in paragraaf 5.12 van het bestemmingsplan. De ontheffingsaanvraag is ingediend en er is al een gestart gemaakt met een aantal maatregelen (zoals het plaatsen van amfibieënschermen, vleermuiskasten, eekhoornkasten en nestkasten ten behoeve van de bosuil).

Schaduwwerking

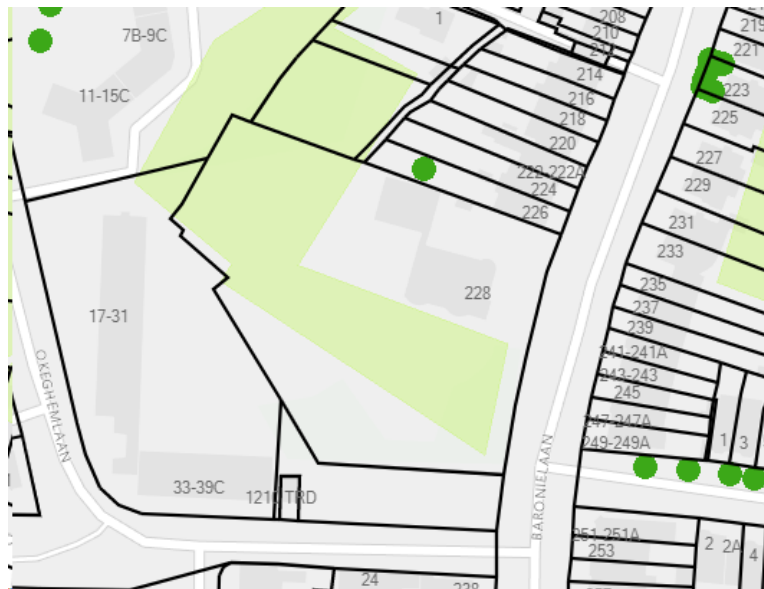
De vele bomen zorgen in de huidige situatie al voor een schaduwrijke omgeving. Hierdoor hebben gebouwen op het perceel achter Villa Trianon hier slechts beperkte invloed op. Dit is nogmaals onderzocht in de vorm van een actualisering van de bezonningsstudie. Meer informatie hierover is opgenomen in paragraaf 4.1.4 van het bestemmingsplan.

Zienswijzen beantwoording

Zienswijze indiener 1 (Natuurplein de Baronie)

Zienswijze	Beantwoording
a. Met de bestemmingsplanwijziging wordt bebouwing mogelijk gemaakt, die de aaneengesloten groenstructuur in het Ginneken doorbreekt. Meer dan 80% van de bestaande bomen zal moeten worden gekapt. In strijd met de ambities van de gemeente Breda.	Op basis van het huidige bestemmingsplan 'Ginneken', vastgesteld op 15 maart 2012 en onherroepelijk sinds 6 februari 2013, zijn de gronden ter hoogte van het plangebied bestemd als 'Kantoor' en aan de zuidzijde ter plaatse van de beoogde drie grondgebonden woningen als 'Groen'. Een deel van de grondgebonden woningen valt binnen het bestemmingsplan 'Ruitersbos'. Deze gronden hebben een woonbestemming, zie het oranje gearceerde deel in onderstaande afbeelding.  Op grond van dit bestemmingsplan is reeds bebouwing mogelijk in grote delen van het plangebied (bouwvlak binnen de bestemming Kantoor) op deze locatie. Het is daarmee niet de bestemmingsplanwijziging die het mogelijk maakt dat aaneengesloten groenstructuren verbroken worden. Dit is planologisch al deels mogelijk. Normaliter worden groenstructuren en bomen beschermd op basis van de bomenkaart en het Gemeentelijke Plan Bomen. Hierin staan de

vergunningplichtige houtopstanden en groengebieden aangegeven. Het grootste gedeelte van het terrein is aangegeven als 'Groengebied', zie onderstaande uitsnede van de bomenkaart.

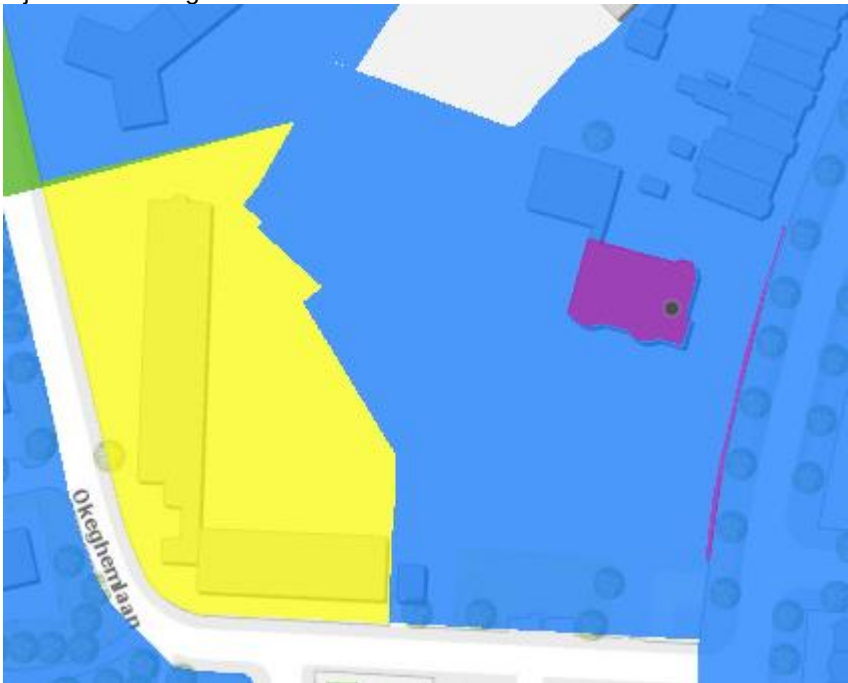


Dit houdt in dat alle bomen binnen dit 'Groengebied' met een stamomtrek van 65 cm of groter (op 1,3 meter gemeten boven maaiveld) vergunningplichtig zijn in het kader van eventuele rooiwerkzaamheden. Op basis van de APV geldt voor de vergunningplichtige bomen binnen het aangegeven 'Groengebied' dat de aanvraag omgevingsvergunning voor het vellen gepaard moet gaan met een herplantplan (artikel 4:11, lid 5).

Het plangebied ligt echter ook in het beschermd stadsgezicht. Op grond van artikel 4:10, lid 2, sub b van de Algemene plaatselijke verordening (APV) kan voor het rooien van bomen worden volstaan met enkel een vergunning op grond van artikel 19.4 onder a. van het bestemmingsplan 'Ginneken', artikel 6.4 onder d. van dit bestemmingsplan (dubbelbestemming Waarde - Beschermd stadsgezicht) of artikel 2.4 onder d. van het bestemmingsplan 'Beschermd Stadsgezicht'. Hierin staat dat de kap van boom- en laanbeplantingen vergunningplichtig is, ook als de bomen een stamomtrek hebben van minder dan 65 cm, en de vergunning toelaatbaar is als die gepaard gaat met herbeplanting. De CRK (Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) beoordeelt bij de voorgenomen kap van deze bomen of wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in deze artikelen.

Het totale ontwerp van de gebouwen en het tuinontwerp is besproken in en beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). De CRK ziet de ontwikkeling als een integraal plan waar sprake is van 'behoud door ontwikkeling' en waarbij tussen de bestaande en nieuwe gebouwen een duidelijk onderscheid, maar ook een verbinding is. De massa, locatie en gekozen verdraaiing van het appartementengebouw zijn door de CRK goedgekeurd op 13 november 2018. Het aangepaste bouw- en tuinplan zijn in januari 2020 beoordeeld door de CRK.

	Ongeveer 90 bomen worden gekapt. Het exacte aantal moet nog vast komen te staan. Dit gebeurt bij de aanvraag omgevingsvergunning. In totaal worden er minder dan 80% van de bestaande bomen gekapt, aangezien er op het perceel 163 bomen aanwezig zijn. Daarnaast worden er minimaal evenveel bomen teruggeplant. De initiatiefnemer zal in samenspraak met de gemeente Breda en de CRK een afweging maken hoe invulling gegeven wordt aan deze herplant. Gezocht wordt naar een landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing in het plangebied, waarbij een afweging tussen het bestaande groen, het nieuwe groen en de nieuw te bouwen woningen gemaakt wordt. Herplant vindt binnen het plangebied plaats. Naast bomen worden er ook struiklagen en sierheesters geplant in de nieuwe situatie.
b. In het gebied zijn via de Wet Natuurbescherming beschermde soorten aangetroffen. Aantasting van het leefgebied van deze soorten is verboden, tenzij ontheffing wordt aangevraagd, waarvoor mitigerende maatregelen zijn voorgeschreven. In de toelichting is hier niks over opgenomen, plan is dus in strijd met de Wet Natuurbescherming. Bijvoorbeeld daar waar de parkeergarage is voorzien, is het leefgebied van de kamsalamander. Ook het toevoegen van verlichting zorgt voor hinder bij de fauna die gebied met licht vermijdt (vleermuizen).	Zoals in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen moet er ten behoeve van de benodigde ontheffing(en) in het kader van de Wet natuurbescherming een Activiteitenplan opgesteld te worden om te komen tot passende compenserende dan wel mitigerende maatregelen. De ecologische waarden in het plangebied zijn vastgesteld aan de hand van een natuurtoets. De resultaten van de natuurtoets zijn weergegeven in bijlage 12 bij het bestemmingsplan. De resultaten van dit onderzoek zijn uitvoerig besproken met het Natuurplein de Baronie, de landschapsarchitect van Bosch Slabbers en de gemeentelijke ecooloog. In samenspraak zijn de benodigde maatregelen vormgegeven. Ten behoeve van de benodigde ontheffing(en) in het kader van de Wet natuurbescherming is een Activiteitenplan opgesteld om te komen tot passende compenserende dan wel mitigerende maatregelen. Naast de wettelijk verplichte maatregelen vanuit de Wet natuurbescherming is tevens gezocht naar de door het Natuurplein de Baronie verzochte bovenwettelijke maatregelen, zoals het toevoegen van meer inheemse beplantingssoorten. Dit overzicht is bijgevoegd in bijlage 13 bij het bestemmingsplan. Hierbij staat het ecologisch optimaliseren van het tuinontwerp centraal, met behoud van de historische elementen zoals verzocht door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Dit alles sluit aan bij de ambitie uit het collegeakkoord: Breda, stad in een park. Ook wordt in overleg met de architect van de woningen (Grosfeld Bekkers van der Velde Architecten) bekeken of er mogelijkheden zijn om 'natuurinclusief' te bouwen. Zo wordt de kopgevel van het nieuwe appartementengebouw aan de zijde van de flats uitgevoerd als een groene gevel en worden er inbandige vleermuisvoorzieningen gerealiseerd bij het appartementengebouw. Op grond van het Activiteitenplan is een ontheffingsaanvraag ingediend Soortenbescherming Wet natuurbescherming voor de kamsalamander, alpenwatersalamander, gewone dwergvleermuis en eekhoorn. De provincie Noord-Brabant zal, als bevoegd gezag zijnde, beoordelen of de te treffen maatregelen zoals opgenomen in het Activiteitenplan volstaan. Het Activiteitenplan is afgestemd met de ecooloog van de

	gemeente Breda. Onderdeel van het Activiteitenplan zijn niet alleen de toekomstige te treffen maatregelen, maar ook de maatregelen die voorafgaand en tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden getroffen moeten worden om de voorziene ontwikkeling uitvoerbaar te maken. De eerste maatregelen, zoals het plaatsen van tijdelijke vleermuiskasten zijn reeds getroffen. De zorgen over het eventueel toevoegen van verlichting zijn eerder door Natuurplein de Baronie geuit. Hier is nogmaals door de betrokken ecologen naar gekeken. Zoals in de natuurtoets aangegeven zal het park 's avonds afgesloten worden met poorten en niet voorzien worden van extra verlichting. In het overzicht met maatregelen zoals opgenomen in bijlage 13 is aangegeven dat de lichtverstrooiing door de nieuwe bebouwing beperkt blijft en niet leidt tot negatieve effecten op vleermuizen.
c. Door de toevoeging van 2 bouwmassa's met zoveel meer volume heeft de aard en schaal van de nieuwbouw naar onze mening een zeer negatieve invloed op de bestemming "waarde beschermd stadsgebied" waarvan de tuin een belangrijk onderdeel is.	De gronden hebben in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht'. Deze aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en het herstel van actuele en het benutten van potentiële cultuurhistorische waarden binnen het beschermd stadsgezicht. Deze omschrijving sluit aan bij het (inter)nationale adagium <i>behoud door ontwikkeling</i>, dat sinds de <i>Nota Belvedere</i> (1999) rijksbeleid is. Onderstaand een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart met bijbehorende legenda. 

cultuurhistorische waarde

-  rijksmonument
-  gemeentelijk monument
-  beschermenswaardig
-  hoog
-  middelhoog
-  laag
-  gebouwd of aangelegd na 2008
-  onbepaald

Om het behoud en herstel van de monumentale villa en tuin in het beschermde stadsgezicht te kunnen realiseren, en daarmee de cultuurhistorische waarden te behouden, herstellen en te benutten, is gezocht naar een rendabele oplossing om ook in de toekomst het behoud te kunnen garanderen. Dat heeft geleid tot het in principe toestaan van extra bouwmassa. De gemeente is zich zeer bewust geweest van de kwetsbaarheid van het gebied. Mede vanwege het feit dat niets doen zou leiden tot onvermijdelijke vernietiging van cultuurhistorische en rijksmonumentale waarden is tijdens het ontwerpproces zeer zorgvuldig gekeken naar de mogelijkheden. Daarbij zijn de uitgangspunten voor de cultuurhistorische waarden geformuleerd op basis van de rapportage *Tuinhistorische waardestelling Villa Trianon* (SB4 2016). Uit de interne waardering van de tuin blijkt dat het deelgebied 4 een indifferente (neutrale) cultuurhistorische waarde heeft binnen het geheel, zie onderstaande afbeelding.



Vanuit cultuurhistorisch oogpunt lag hier het zoekgebied voor de toe te voegen bouwmassa op het perceel. Tevens is dan gewaarborgd dat de toegevoegde bouwmassa minimaal effect op de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aan de Baronielaan heeft, omdat het gebouw nauwelijks zichtbaar zal zijn vanaf de openbare weg. Daarbij is onderzoek gedaan naar de optimale plaatsing van de bouwmassa in de zichtlijn vanaf de Baronielaan.

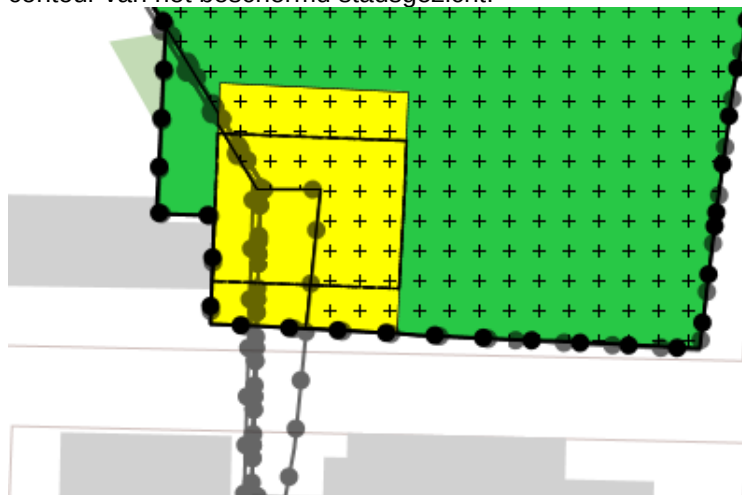
Vanwege de ecologische waarden in het gebied en de hoge cultuurhistorische waarden in gebied 1, is gekozen voor een ontsluiting van het appartementengebouw via de noordzijde door het gebied met positieve cultuurhistorische waarden. Een dergelijke ontsluiting naar de achtertuin heeft zich hier tot de bouw van het “koetshuis” eind jaren zeventig altijd bevonden. Daarom is besloten om sloop van de twintigste eeuwse aanbouw (het koetshuis) mogelijk te maken om zo de doorgang uit het oorspronkelijke tuinontwerp weer in ere te herstellen.

De gemeente is van mening dat de toegevoegde bouwmassa op deze positie in het licht van de bestemmingsomschrijving geen onevenredige afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht ter plaatse. De noodzakelijke ontsluiting via de noordzijde is beargumenteerd vanuit de integrale afweging tussen ecologische en cultuurhistorische belangen.

De actuele en potentiële cultuurhistorische waarden bevinden zich met name in de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte aan de Baronielaan. De grenzen van het beschermde stadsgezicht worden echter mede bepaald door de loop van de achterste perceelsgrenzen van de bebouwing aan de Baronielaan.

Derhalve vallen de Okeghemlaan en het blok van de drie nieuw te realiseren stadswoningen slechts gedeeltelijk binnen het beschermd stadsgezicht. Er is aan de Okeghemlaan zeer beperkt sprake van actuele cultuurhistorische waarden.

Onderstaand is een uitsnede van de verbeelding ter plaatse van de stadswoningen aan de Okeghemlaan weergegeven met daarop de contour van het beschermd stadsgezicht.



Dubbelbestemming
 Waarde - Beschermd stadsgezicht

Het huidige ontwerp voor de drie stadswoningen respecteert de aanwezige cultuurhistorische waarden omdat de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig wordt aangetast en er voldoende afstand wordt gehouden tot de Baronielaan. Bovendien wordt het speelveld aan de Okeghemlaan bij de (semi-openbare) tuin van Villa Trianon getrokken en opnieuw ingericht met groen en speelvoorzieningen. Hierdoor is er sprake van benutting van de potentiële waarden en een kwaliteitsverbetering van het gebied ten behoeve van het beschermd stadsgezicht.

Conclusie:

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het bestemmingsplan wordt op een aantal punten aangepast. Voor de aanpassingen wordt verwezen naar de inleiding van deze zienswijzennota en de staat van wijzingen in onderdeel B van deze nota.

Zienswijze indiener 2

Zienswijze	Beantwoording
------------	---------------

a. Dit bestemmingsplan behartigt niet de belangen van de bewoners.	Het afgelopen jaar zijn er meerdere gesprekken en informatiebijeenkomsten geweest met de ontwikkelaar, omwonenden, het Natuurplein en de gemeente. De belangen van alle partijen zijn veelvuldig zowel tijdens al deze bijeenkomsten als in de ingediende zienswijzen naar voren gebracht. De reacties vanuit de omgeving op het plan hebben er onder andere toe geleid dat de projectontwikkelaar diverse aanvullende en nieuwe onderzoeken heeft uitgevoerd en uiteindelijk het plan op diverse punten heeft aangepast. Zie ook de inleiding van deze zienswijzennota waar een samenvatting van alle aanpassingen is opgenomen. Centraal staat dat de gemeente een brede belangenafweging moet maken. In deze afweging neemt de gemeente niet alleen de belangen van de omwonenden, maar ook andere belangen mee. Door de voorgenomen ontwikkeling wordt het behoud van het rijksmonument veilig gesteld (restauratie en transformatie). Hierdoor wordt leegstand en daarbij behorend verval verder voorkomen. Er worden twaalf appartementen gebouwd en aan de Okeghemlaan worden drie grondgebonden stadswoningen gerealiseerd. Gelet hierop wordt met de ontwikkeling van de woningen een bestaande marktvraag in dit deel van de gemeente Breda ingevuld. Daarnaast wordt de parkachtige tuin heringericht en overdag toegankelijk gemaakt voor recreanten. Dit draagt bij aan de ambitie 'Breda, stad in een park'.
b. Reclamant maakt bezwaar tegen de nieuwe in- en uitrit die op korte afstand van de erfafscheiding wordt aangelegd. Ook de cijfermatige projectie van de verkeersgeneratie is onjuist. Waarom is de in- en uitrit op de Baronielaan geprojecteerd?	De aansluiting op de weg komt op dezelfde plek. De daadwerkelijke in- en uitrit van de parkeergarage komt een stuk naar achter. Vanwege de ecologische waarden in het gebied en de hoge cultuurhistorische waarden in gebied 1 (zie ook de beantwoording bij zienswijze 1 onder c), is gekozen voor een ontsluiting via de noordzijde door het gebied met positieve cultuurhistorische waarden. Een dergelijke ontsluiting naar de achtertuin heeft zich hier tot de bouw van het "koetshuis" eind jaren zeventig altijd bevonden. Daarom is besloten om sloop van de twintigste eeuwse aanbouw (het koetshuis) mogelijk te maken om zo de doorgang uit het oorspronkelijke tuinontwerp weer in ere te herstellen. In paragraaf 5.7 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt nader ingegaan op de verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling. De verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling is bepaald op basis van kencijfers van het CROW. De conclusie is dat de feitelijke toename van het verkeer 95 motorvoertuigen per etmaal bedraagt op een gemiddelde werkdag. Er is geen sprake van een onafwikelbare verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling. Om de verkeersaantrekkende werking van een ontwikkeling te bepalen, kan gebruik gemaakt worden van de CROW-richtlijnen, dit zijn algemeen aanvaarde normen voor de berekening van verkeerscijfers. De raad ziet geen aanleiding voor het oordeel dat de cijfermatige projectie van de verkeersgeneratie onjuist is. Ook is de raad van mening dat de verwachte verkeersintensiteit na verwezenlijking van het plan veilig afgewikkeld kan worden op de Baronielaan zonder ernstige verkeershinder.

c. De 11 meter hoge muur en het 12-14 meter hoge flatgebouw geeft behoorlijk wat schaduw.	Voor de ontwikkeling is een bezonningsstudie uitgevoerd om te bepalen in hoeverre de toekomstige schaduwwerking wijzigt ten opzichte van de huidige feitelijke situatie. De resultaten van deze bezonningsstudie zijn bijgevoegd in bijlage 3 bij het bestemmingsplan. In de bezonningsstudie is de schaduwwerking van de bestaande gebouwen, het bouwplan vanuit het ontwerpbestemmingsplan en het bouwplan wat onder het vast te stellen bestemmingsplan ligt bekeken en vergeleken. De bestaande bomen, die in de huidige situatie al voor een schaduwrijke omgeving zorgen, zijn niet gemodelleerd. Door de realisatie van het appartementengebouw zal er op verschillende tijdstippen iets meer schaduw zijn ten opzichte van de huidige feitelijke situatie. Zo is er aan het begin van de lente en in de zomer om 9.00 uur meer schaduwwerking op de gronden behorend bij de 'Ster-flat' en de 'L-flat'. In de herfst zal deze schaduwslag slechts een klein gedeelte van de onderste woning van de 'Ster-flat' raken. In de herfst heeft het appartementengebouw ook vanaf 16.00 uur een aanvullende schaduwwerking op een klein deel van de tuin van de woning aan de Baronielaan 226. De sloop van het bestaande koetshuis zal voor dit perceel echter op meer momenten tot minder schaduwwerking leiden. De drie grondgebonden stadswoningen hebben in de lente en herfst om 9.00 uur en in de zomer om 6.00 en om 9.00 uur extra schaduwwerking op de ten westen daarvan gelegen woningen in de 'L-flat'. Deze extra schaduwwerking is echter beperkt en op andere tijdstippen is er geen sprake van nadelige schaduwwerking. Ook zijn er aan deze zijde van de 'L-flat' slechts kleinere raampartijen aanwezig waardoor de schaduwwerking in de woningen zeer beperkt zal zijn. Er bestaan in Nederland geen formele wettelijke normen en eisen ten aanzien van de bezonning voor bebouwing. Om te bepalen of effecten voor de omgeving evenredig of onevenredig zijn wordt over het algemeen aangesloten bij de bezonningsnormen van het TNO. In het kader van voorliggende ontwikkeling is de conclusie dat de effecten voor de omgeving niet onevenredig nadelig zijn. De extra schaduwwerking verhindert niet dat er nog enkele uren per dag bezonning ter hoogte van de huidige gebouwen mogelijk.
d. Waar gaat de standplaats voor de afvalcontainers aan de Okeghemlaan naar toe?	De standplaats van de afvalcontainers blijft aan de Okeghemlaan, maar wordt verplaatst richting de Baronielaan. Ze komen ten oosten van de nieuwe stadswoningen aan de Okeghemlaan, zie de geel omcirkelde locatie op onderstaande verbeelding.

	
e. Volgens de “ensemblewaarden” voor het monument is de villa vanwege de ligging in het te beschermen gebied van de stadsuitbreiding rond de Baronielaan van belang. Een flatgebouw druist tegen deze waarden in.	Zie de beantwoording bij zienswijze 1 onder c. In de <i>Toelichting bij het besluit tot aanwijzing van het beschermd stadsgezicht Breda (uitbreiding)</i>, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed 2013 wordt expliciet aangegeven dat Villa Trianon met de tuin juist een van de uitzonderingen vormt op de uniformiteit van de Baronielaan als ensemble. De gemeente is van mening dat dit concept kan worden voortgezet in een nieuw ontwerp. Om het behoud en herstel van de monumentale villa en tuin in het beschermde stadsgezicht te kunnen realiseren, en daarmee de cultuurhistorische waarden te behouden, herstellen en te benutten is gezocht naar een rendabele oplossing om ook in de toekomst het behoud te kunnen garanderen. Dat heeft geleid tot het in principe toestaan van extra bouwmassa. De gemeente is zich zeer bewust geweest van de kwetsbaarheid van het gebied. Mede vanwege het feit dat niets doen zou leiden tot onvermijdelijke vernietiging van cultuurhistorische waarden is tijdens het ontwerpproces zeer zorgvuldig gekeken naar de mogelijkheden. Daarbij zijn de uitgangspunten voor de cultuurhistorische waarden geformuleerd op basis van de rapportage <i>Tuinhistorische waardestelling Villa Trianon</i> (SB4 2016). Uit de interne waardering van de tuin blijkt dat het deelgebied 4 een indifferente cultuurhistorische waarde heeft binnen het geheel.

	 Vanuit cultuurhistorisch oogpunt lag hier dus het zoekgebied voor de toe te voegen bouwmassa. Omdat de westelijke perceelsgrens tevens de grens van het beschermde stadsgezicht vormt, is dan tevens gewaarborgd dat de toegevoegde bouwmassa minimaal effect op de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aan de Baronielaan heeft omdat het gebouw nauwelijks zichtbaar zal zijn vanaf de openbare weg. Daarbij is onderzoek gedaan naar de optimale plaatsing van de bouwmassa in de zichtlijn vanaf de Baronielaan. Vanwege de ecologische waarden in het gebied en de hoge cultuurhistorische waarden in gebied 1, is gekozen voor een ontsluiting via de noordzijde door het gebied met positieve cultuurhistorische waarden. Een dergelijke ontsluiting naar de achtertuin heeft zich hier tot de bouw van het “koetshuis” eind jaren zeventig altijd bevonden. Daarom is besloten om sloop van de twintigste eeuwse aanbouw mogelijk te maken om zo de doorgang uit het oorspronkelijke tuinontwerp weer in ere te herstellen. De gemeente is van mening dat de toegevoegde bouwmassa op deze positie in het licht van de bestemmingsomschrijving geen onevenredige afbreuk doet cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht. De noodzakelijke ontsluiting via de noordzijde is beargumenteerd vanuit de integrale afweging tussen ecologische en cultuurhistorische belangen.
f. Indiener maakt zich zorgen rondom de overlast van dit project en om mogelijke verzakkingen van de huizen door de werkzaamheden.	Tijdens de bouw wordt geprobeerd om hinder voor de omwonenden zoveel mogelijk te voorkomen. Bouwschade-risico beperken is in de eerste plaats een verantwoording van de aannemer. De aannemer is hiervoor verzekerd. De gemeente zal de aannemer op zijn

	verantwoordelijkheid wijzen, bij ernstige risico's (gevaar voor schade aan belendende panden) kan en zal de gemeentelijke toezichthouder maatregelen nemen. Ook hier wordt uitvoerig naar gekeken bij de aanvraag omgevingsvergunning. Ook wordt er een bouwkundige vooropname gedaan bij de omringende panden voor de start van de bouw en de sloop.
g. Het groenpark dat voor de toekomstige bewoners wordt gecreëerd benadeeld de huidige bewoners.	De tuin wordt omgevormd tot een semi-openbaar park dat als gemeenschappelijke tuin voor de woningen en de villa dient, maar ook toegankelijk is voor buurtbewoners. Dit wordt mede bereikt door de muur aan de Okeghemlaan deels te verwijderen en te voorzien van een sierhekwerk, waardoor het park semi-openbaar wordt en in de avond afgesloten kan worden. Hiermee kan eventuele hinder in de avonduren worden voorkomen.

Conclusie:

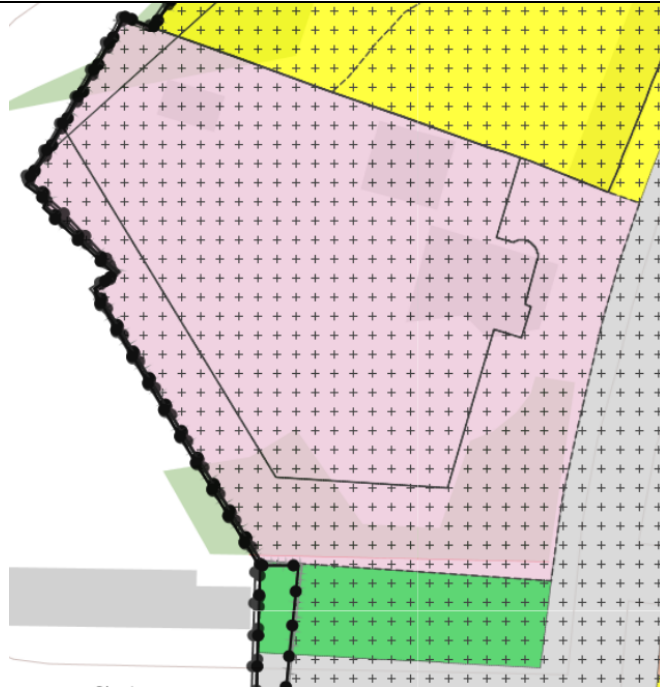
De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het bestemmingsplan wordt op een aantal punten aangepast. Voor de aanpassingen wordt verwezen naar de inleiding van deze zienswijzennota en de staat van wijzingen in onderdeel B van deze nota.

Zienswijze indiener 3

Zienswijze	Beantwoording
a. Beide nieuwe woongebouwen zijn te groot, te hoog en te breed. Villa Trianon vormt na realisatie minder dan 20% van het totale complex.	De bestaande situatie betreft een grote villa gelegen op een groot perceel. Bij de afweging met betrekking tot het verdichten van deze locatie met bebouwing en bijbehorende verharding is gekeken naar een evenwicht tussen bebouwing en groen. Stedenbouwkundig gezien, vraagt de grote villa ruimte om zich heen om de beleving van een vrijstaand gebouw te behouden. Vanuit de monumentale waarde-beoordeling van de villa en de tuin wordt geconcludeerd dat er alleen bouw mogelijkheden liggen in de noord-westhoek van de tuin en buiten het park aan de Okeghemlaan, zie de beantwoording bij zienswijze 1 onder c. Naar aanleiding van de zienswijzen is het plan aangepast. Het aangepaste plan gaat uit van een verkleind volume (in omvang en hoogte) op het achterterrein en behoud van het kleinere volume aan de Okeghemlaan. Het laatst genoemde bouwvolume staat in de lijn van de naastgelegen bebouwing en geeft een mooie afronding van dit gebouw en het park. Met een hoogte van 12,5 meter loopt het in hoogte langzaam af naar de Baronielaan. Het gebouw in het park wordt drie bouwlagen (11 meter). De twee opbouwen zijn komen te vervallen. Aangezien de nieuwbouw minimaal 16 meter van de villa af staat, blijft de ruimte rondom de villa gewaarborgd. Daarnaast is op grond van het huidige bestemmingsplan al meer bebouwing toegestaan dan nu in de feitelijke situatie op het perceel rondom de Villa aanwezig is. Het huidige bouwvlak binnen de bestemming Kantoor mag voor 25% bebouwd worden tot een maximale hoogte van 9 meter.

	Zowel vanuit stedenbouwkundig als vanuit cultuurhistorisch perspectief doet de nieuwbouw geen afbreuk aan de rijksmonumentale villa. Dit is beoordeeld en goedgekeurd door de CRK.
b. Positionering van de woongebouwen, op korte afstand van bestaande bebouwing en van de buitenruimtes zijn zodanig dat zij onherstelbare schade en onevenredige hinder veroorzaken.	Het appartementengebouw is met 6,4 meter ingekort aan de westkant waardoor meer bomen tussen het plangebied en het perceel van de L- en Sterflat behouden kunnen blijven. Naast een groene inpassing van het gebouw leidt dit tevens tot de instandhouding van de ecologische passage en een vergroting van de privacy van omwonenden door verruiming van de afstand van de bebouwing tot naburige percelen. Zie de beantwoording bij zienswijze 2 onder f met betrekking tot schade en hinder.
c. De bebouwing doorbreekt de aanwezige groenstructuur en vernietigd voor een groot deel de bijzondere flora en fauna in het gebied.	Het appartementengebouw is met 6,4 meter ingekort aan de westkant waardoor meer bomen tussen het plangebied en het perceel van de L- en Sterflat behouden kunnen blijven. Naast een groene inpassing van het gebouw leidt dit tevens tot de instandhouding van de ecologische passage. De natuurwaarden in het gebied zijn inzichtelijk gemaakt door een onafhankelijk adviesbureau. Dit onderzoek, de natuurtoets, is als bijlage 12 opgenomen bij het bestemmingsplan. De voorgenomen ontwikkeling heeft effect op de natuurwaarden in het gebied. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat een ontheffing Wet natuurbescherming benodigd is voor de eekhoorn, vleermuis, alpenwatersalamander en de kamsalamander (indien geheel inheems en niet gehybridiseerd). Deze ontheffing is inmiddels aangevraagd bij de Provincie. Ten behoeve van de benodigde ontheffing(en) in het kader van de Wet natuurbescherming is een Activiteitenplan opgesteld om te komen tot passende compenserende dan wel mitigerende maatregelen. Naast de wettelijk verplichte maatregelen vanuit de Wet natuurbescherming is tevens gezocht naar bovenwettelijke maatregelen, zoals het toevoegen van meer inheemse bomen en beplanting. Deze bovenwettelijke maatregelen zijn bedoeld om de biodiversiteit in het gebied toe te laten nemen en ook om nieuwe diersoorten aan te trekken. Dit overzicht is bijgevoegd in bijlage 13 bij het bestemmingsplan.
d. Door de wijzigingen in het bestemmingsplan wordt het mogelijk om in plaats van de toegestane kantoorbebouwing in 1 laag (676 m2 bruto vloeroppervlak (BVO)) , 2 woongebouwen te realiseren (5100m2 BVO, incl.	Onderstaand een uitsnede van het huidige bestemmingsplan 'Ginneken' ter plaatse van het plangebied:

parkeerkelder). Omdat villa Trianon nu een oppervlakte heeft van 1128m², bedraagt de uitbreiding 450%. Aard en schaal zijn te ingrijpend en hebben een zeer negatieve invloed op de bestemming "waarde beschermd stadsgebied".



De ontwikkeling vindt plaats op gronden met de bestemming 'Kantoor', de bestemming 'Groen' en de bestemming 'Woondoeleinden'(bestemmingsplan Ruitersbos). Binnen de bestemming 'Kantoor' moeten gebouwen binnen het bouwvlak gerealiseerd worden en mogen maximaal 9 meter hoog zijn (bouwhoogte).

Het maximale aantal toegestane bouwlagen is voor de planologische vergelijking niet relevant. Het gaat om de uiterlijke verschijningsvorm en de maximale massa die op basis van het huidige bestemmingsplan reeds is toegestaan. Op basis van het huidige bestemmingsplan mag op het achterterf binnen de bestemming 'Kantoor' bebouwing van één bouwlaag tot 9 meter hoog gerealiseerd worden. In de nieuwe situatie mag er bebouwing komen tot maximaal 11 meter hoog (evt. bestaande uit meerdere bouwlagen).

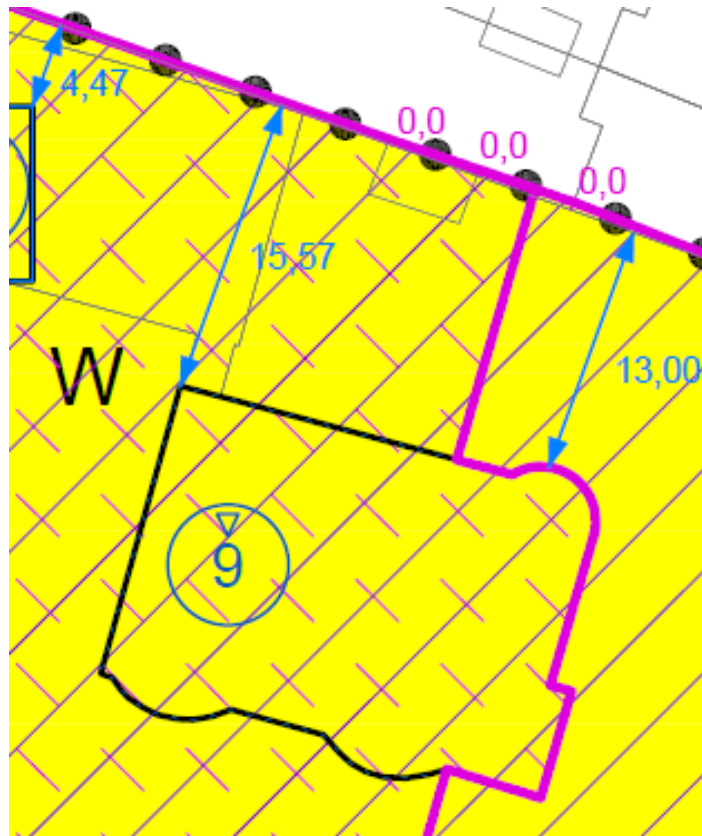
Er is sprake van een ruim bouwvlak dat reikt tot in de meest noordwestelijke hoek van het plangebied. Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 25% van het bouwvlak. Omdat het bouwvlak een omvang heeft van 4.207 m² mag er voor maximaal 1.052 m² aan gebouwen worden opgericht. De huidige villa (zonder de uitbreiding) heeft een oppervlak van 376 m² (9% van het bouwvlak). Er mag dus planologisch (na sloop van het koetshuis van 209 m²) nog 676 m² aan gebouwen toegevoegd worden. De huidige planologische rechten met de daarbij behorende flexibiliteit door het ruime bouwvlak maken het mogelijk deze gebouwen in de meest noordwestelijke hoek van het plangebied op te richten met een bouwhoogte van 9 meter (in één bouwlaag).

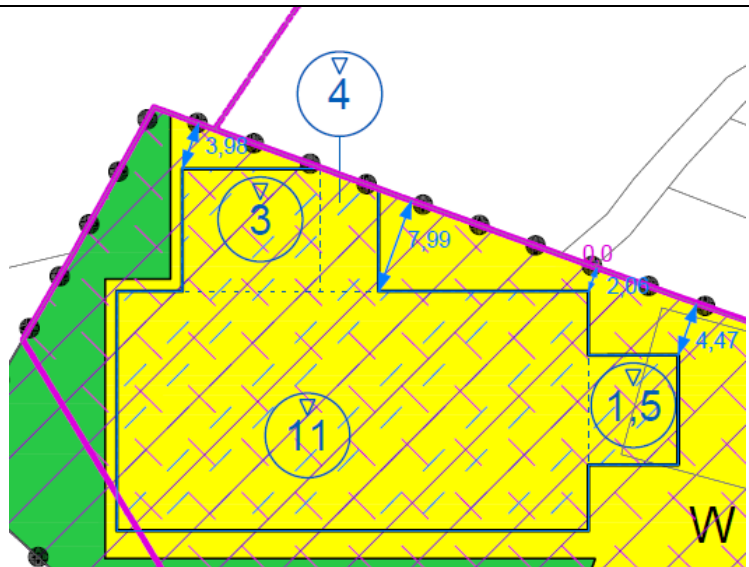
Het vast te stellen bestemmingsplan gaat uit van drie bouwvlakken die voor 10% bebouwd mogen worden. De

	bouwvlakken hebben een oppervlak van 1.005 m² (appartementengebouw), 376 m² (villa) en 351 m² (stadswoningen). De totale bouwrechten bedragen daarmee 1.732 m². Dit is een planologische toevoeging van 680 m². Door het verkleinen en verschuiven van het aanwezige bouwvlak wordt voorkomen dat bebouwing in de meest noordwestelijke hoek nog opgericht kan worden in de toekomstige situatie. Voor de beoordeling met betrekking tot de invloed van het plan op het beschermd stadsgezicht wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder c.
e. In principe geen bezwaar tegen de wijziging naar de functie "Wonen". Wel tegen de hoeveelheid nieuwe woningen. De verdichting doet ook geen recht aan de tekst uit het bestemmingsplan "Ginneken" vermeld onder het kopje "2010-2020 Perken aan de groei". Hier is aangegeven dat een verdere verdichting van het Ginneken ongewenst is.	Het bestemmingsplan 'Ginneken' is vastgesteld op 15 maart 2012. De uitgangspunten waarop dit bestemmingsplan gebaseerd is, zijn van daarvoor. In de toelichting van het bestemmingsplan Ginneken staan in paragraaf 3.4 de toenmalige uitgangspunten voor het Ginneken beschreven. In uitgangspunt 15 is onder andere opgenomen dat er meer middeldure koopappartementen nodig zijn voor senioren. Ook staat hier aangegeven dat ontwikkelingen niet rechtstreeks mogelijk zijn gemaakt in dit bestemmingsplan. Voor nieuwe woningbouw moet er een nieuw bestemmingsplan worden gemaakt. Hierbij wordt aangesloten op het woonbeleid van dat moment. Voor het huidige woningbouwprogramma is de provinciale 'Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (2017) van de provincie Noord-Brabant richtinggevend. Hierin wordt de kwantitatieve woningbehoefte geraamd op het toevoegen van circa 9.000 woningen in de periode tot en met 2030. In het woningbouwprogramma is de bouw van ruim 2.700 woningen direct passend binnen een bestemmingsplan, de harde plancapaciteit. Stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden binnen 'stedelijk gebied'. Gelet op het grote aantal woningen dat de komende jaren gerealiseerd moet worden in Breda is verdichting onvermijdelijk. Voor deze locatie is afgewogen wat ruimtelijk aanvaardbaar is. Dit plan is als passend beoordeeld in het kader van een goede ruimtelijke ordening.
f. De voorgestelde hoogte van 14 m is te hoog en zowel ruimtelijk als maatschappelijk niet onderbouwd.	De voorgestelde hoogte van 14 meter in het ontwerp bestemmingsplan is ruimtelijk als passend beoordeeld. Naar aanleiding van de eerdere reacties vanuit de omgeving en de ingediende zienswijzen heeft de ontwikkelaar het plan aangepast en de hoogte van het appartementencomplex verlaagd naar 11 meter. De twaalf appartementen worden nu gerealiseerd in één bouwvolume bestaande uit drie bouwlagen met een bouwhoogte van maximaal 11 meter.
g. Op korte afstand van de grens van de achtertuin komt een gebouw van 14 m hoog.	Zie de beantwoording hierboven onder f dat het de hoogte van het appartementencomplex wordt verlaagd van 14 meter naar 11 meter.

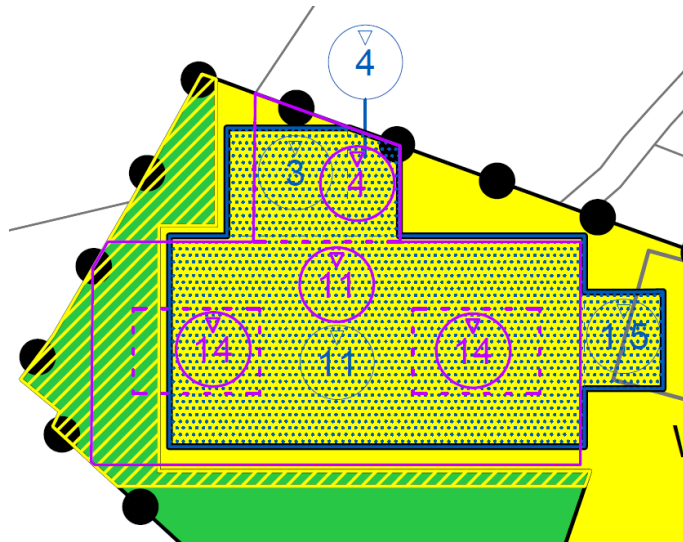
Bewoners hebben een beperkte bijgebouwenregeling, hier wordt een veel royelere regeling toegepast.

Daarnaast is het appartementengebouw ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan met 6,4 meter ingekort aan de westkant. Dit is onder andere gedaan om de privacy van omwonenden te vergroten door de afstand van de bebouwing tot de naburige percelen te verruimen. Vergeleken met de bouwmogelijkheden op grond van het huidige bestemmingsplan worden de bouwmogelijkheden op korte afstand van de erfgrans verkleind, zie de beantwoording onder d en onderstaande afbeeldingen (paarse lijn is het bouwvlak op grond van het huidige bestemmingsplan).





Ook is de hoogte van de bergingen aan de zijde van de tuin van reclamant grotendeels verlaagd van 4 naar 3 meter, zie onderstaande afbeelding met de verschillen tussen het ontwerp bestemmingsplan en het vast te stellen bestemmingsplan 'Ginneken, Baronielaan 228'.



De bijgebouwregeling is in dit bestemmingsplan juist beperkt. De gronden van het toekomstige semi-openbare park hebben de bestemming 'Groen' gekregen. Gebouwen (dus ook aan-, uit- en bijgebouwen) mogen uitsluitend in het bouwvlak gerealiseerd worden. Daarnaast is in artikel 4.2.1 onder h van de planregels is bepaald dat aan-, uit- en bijgebouwen niet zijn toegestaan bij gestapelde woningen (dus bij het appartementencomplex).

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt dit artikel gewijzigd. Aan artikel 4.2.1 sub h is toegevoegd dat ook bij de villa (ter plaatse van de aanduiding 'specifieke

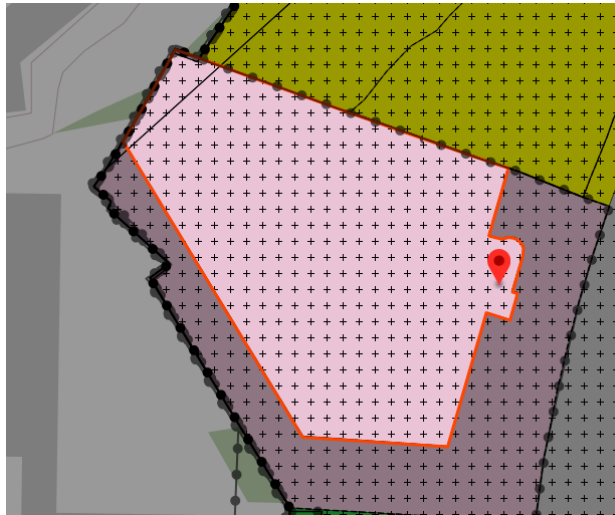
	bouwaanduiding – 1') geen aan- uitbouwen en bijgebouwen gerealiseerd mogen worden. En aan artikel 4.2.3 is een bepaling toegevoegd dat de oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 20 m2 per woning mag bedragen. De maximale oppervlakte van 20m2 per woning is Conform deze aanpassing zijn artikel 4.3 sub a onder 1 en artikel 4.3 sub b onder 1 eveneens aangepast met betrekking tot de mogelijkheid tot afwijken van de gebruiksregels van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot maximaal 20 m2. Op basis van het ontwerp bestemmingsplan was dit 60 m².
h. De situering van het appartementengebouw zorgt voor overlast door slagschaduw. Daarnaast vreest reclamant voor schade aan de aangelegde natuurten op zijn perceel.	Voor de ontwikkeling is een bezonningsstudie uitgevoerd om te bepalen in hoeverre de toekomstige schaduwwerking wijzigt ten opzichte van de huidige feitelijke situatie. De resultaten van deze bezonningsstudie zijn bijgevoegd in bijlage 3 bij het bestemmingsplan. In de bezonningsstudie is de schaduwwerking van de bestaande gebouwen, het bouwplan vanuit het ontwerpbestemmingsplan en het bouwplan wat onder het vast te stellen bestemmingsplan ligt bekeken en vergeleken. De bestaande bomen, die in de huidige situatie al voor een schaduwrijke omgeving zorgen, zijn niet gemodelleerd in het onderzoek. De schaduwwerking van de bestaande bomen is dus niet meegewogen. Reclamant heeft een vrij diepe tuin. Uit de bezonningsstudie blijkt dat in de huidige (feitelijke) situatie het koetshuis in het voor- en najaar rond 16 uur schaduw veroorzaakt in de tuin van reclamant. Door de realisatie van het appartementengebouw zal er op deze tijdstippen iets meer schaduw zijn in bepaalde delen van de tuin ten opzichte van de huidige feitelijke situatie (zonder bomen). In de herfst en lente heeft het appartementengebouw vanaf 16.00 uur een aanvullende schaduwwerking op een klein deel van de tuin van de woning van reclamant. De sloop van het bestaande koetshuis zal voor dit perceel echter op andere momenten tot minder schaduwwerking leiden. Per saldo blijft de schaduwwerking op de tuin van reclamant ongeveer gelijk. Echter op grond van het huidige bestemmingsplan is reeds meer bebouwing mogelijk dan in de feitelijke situatie nu het geval is. De mogelijke extra schaduwwerking op bepaalde delen van de tuin wordt dus niet veroorzaakt door de planologische wijziging maar door een verandering in de feitelijke situatie. Van onevenredige overlast of schade door de slagschaduw van het plan is gelet op bovenstaand geen sprake. In het kader van voorliggende ontwikkeling is de conclusie dat de effecten voor de omgeving niet onevenredig nadelig zijn. Meer informatie hierover is opgenomen in paragraaf 4.1.4 van de toelichting van het bestemmingsplan.
i. De bovenste verdieping krijgt als functie tuinkamer en terras. Gevreesd wordt voor aantasting	Het appartementengebouw is met 6,4 meter ingekort aan de westkant waardoor de afstand tussen het nieuwe appartementengebouw en de naburige percelen vergoot

privacy en overlast geluid door muziek of feesten.	wordt. Ten behoeve van de privacy zijn de twee geplande dakopbouwen van 14 meter met daarbij behorende dakterrassen komen te vervallen. In de plattegronden van de woningen en met de locaties van de balkons (allemaal gericht naar de tuin en met afschermdende panelen) wordt tot slot rekening gehouden met het zoveel mogelijk beperken van zicht op de naastgelegen woningen en percelen. Gelet hierop en gelet op de doelgroep van de nieuwe woningen is een aantasting van de privacy en/of overlast door geluid van muziek of feesten niet aan de orde.
j. Rechtsongelijkheid door in 1 van de 300 tuinen aan de Baronielaan nieuwe bouwcapaciteit toe te staan.	De wetgever maakt het voor een ieder mogelijk om bij de gemeente een initiatief in te dienen ten behoeve van het toestaan van nieuwe bouwcapaciteit op een locatie. Indien het ingediende plan niet past binnen de kaders van het ter plaatse geldende bestemmingsplan moet voor deze ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Ieder initiatief wordt door de gemeente beoordeeld en getoetst aan de geldende wet- en regelgeving in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Voor dit nieuwe bestemmingsplan is de wettelijk voorgeschreven procedure gevolgd. Daarnaast is er geen vergelijkbare tuin aan de Baronielaan. Er is dan ook geen sprake van rechtsongelijkheid.
k. Voor de huidige bewoners is bepaald dat nieuwe bouwwerken in de achtertuin niet vanaf de weg zichtbaar mogen zijn. Dit moet ook voor Trianon gelden. Omdat er een aanbouw verdwijnt is er extra aandacht voor zorgvuldige ruimtelijke inpassing en op de effecten op de omgeving gewenst. Dit ontbreekt in het voorgelegde ontwerpplan.	Het perceel rondom villa Trianon is niet vergelijkbaar met (reguliere) woonpercelen aan de Baronielaan. Op basis van het huidige bestemmingsplan zijn reeds nieuwe gebouwen en bouwwerken, die zichtbaar zijn vanuit de weg, mogelijk. Bij de afweging voor de locatie van de nieuwbouw is zorgvuldig gekeken naar het beschermd stadsgezicht ter plaatse en de stedenbouwkundige inpassing, zie onder andere ook de beantwoording bij zienswijze 1 onder e. De latere aanbouw naast de villa, het zogenaamde koetshuis, valt niet onder de monumentenbescherming en wordt gesloopt, om zo een inrit naar de appartementen en de ondergrondse parkeergarage te creëren. Tenslotte wordt de parkachtige tuin heringericht en semi-openbaar gemaakt voor publiek, zodat overdag bezoekers in het park kunnen recreëren. Sommige effecten van het plan op de omgeving zijn in nadere onderzoeken beter inzichtelijk gemaakt, zoals de Natuurtoets en de bezonningsstudie. Deze onderzoeken zijn als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan gevoegd. Daarmee is sprake van een goede ruimtelijke ordening.
l. In het bestemmingsplan worden de belangen van de eigenaar boven die van de omwonenden gesteld. Dit maakt het bestemmingsplan principieel ondeugdelijk.	Centraal staat dat de gemeente een brede belangenafweging moet maken. In deze afweging neemt de gemeente niet alleen de belangen van de omwonenden, maar ook andere belangen mee. Hierbij valt te denken aan het toevoegen van koopappartementen en eengezinswoningen in de wijk. Deze woningtypen sluiten aan bij de woningbehoefte en het profiel voor dit gebied (zie de beantwoording onder e). In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt een bouwplan altijd getoetst op de effecten op haar omgeving.

	Ook voor dit plan is, in het kader van een integrale belangenafweging, door de gemeente gekeken of er sprake is van een onevenredige benadeling van de omgeving. Het bouwplan is gedurende het ontwikkeltraject naar aanleiding van gesprekken met de omgeving en de ingediende zienswijzen aangepast, zie ook de opsomming van de aanpassingen aan het begin van deze zienswijzennota. Gelet hierop is geen sprake van een onevenredige benadeling van belanghebbenden.
m. De bouw van de parkeergarage zal ernstige schade aan de bomen met de daarbij behorende flora en fauna op het terrein van de burens aan de Baronielaan veroorzaken, naast schade aan de overblijvende bomen op het Trianonterrein.	Ten behoeve van de bomen in het plangebied heeft een actualisering van de boomeffectanalyse plaatsgevonden. Daarnaast is er een aanvullende boomeffectanalyse uitgevoerd voor de bomen in de directe omgeving van het plangebied. Voor beide situaties is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd om te bepalen wat de effecten op de grondwaterstanden zijn van de aanleg van zowel een half- als een geheel verdiepte parkeerkelder. Uit dit onderzoek blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot negatieve effecten op de bomen in de directe omgeving van het plangebied. Al deze onderzoeken zijn toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan. Door aanpassing van het bouwplan en verdere optimalisatie van het tuinontwerp kunnen meerdere bestaande bomen (ongeveer 20) aanvullend behouden blijven. Tevens worden er ongeveer 90 bomen nieuw geplant. Het streven is om in de toekomstige situatie meer bomen op het perceel te realiseren dan in de huidige situatie aanwezig zijn. Uitheemse bomen en beplanting wordt daarbij waar mogelijk vervangen voor inheemse soorten ter bevordering van de ecologische waarden in het plangebied en de biodiversiteit. Tijdens de werkzaamheden zullen de te behouden bomen beschermd worden conform het Handboek Bomen. Dit wordt vastgelegd in een werkplan bij de aanvraag omgevingsvergunning. Daarnaast zijn de natuurwaarden in het gebied inzichtelijk gemaakt in de uitgevoerde Natuurtoets. De effecten van het plan zijn getoetst op de voorkomende beschermde soorten in het plangebied. Ten behoeve van de benodigde ontheffing Wet natuurbescherming zijn wettelijke maatregelen geformuleerd die onderdeel zijn van het reeds opgestelde Activiteitenplan. Naast wettelijke maatregelen zoals voldoende compensatie van het leefgebied van de diverse salamandersoorten worden er ook meerdere bovenwettelijke maatregelen genomen ter bevordering van de ecologische waarden in de tuin en ter behoud en stimulering van de aanwezige diersoorten, zie hiervoor de memo wettelijke en bovenwettelijke maatregelen die ook als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.
n. Er is sprake van een onaanvaardbare intensivering	Op basis van het huidige bestemmingsplan moeten binnen de bestemming 'Kantoor' gebouwen binnen het bouwvlak

van de bebouwing op het terrein, maar ook bij het bouwen buiten het bouwvlak. Bijvoorbeeld de bouw van een 11 m hoge muur op de perceelsgrens op korte afstand van bestaande bebouwing.

gerealiseerd worden en mogen deze maximaal 9 meter hoog zijn (bouwhoogte). Er is sprake van een ruim bouwvlak wat reikt tot in de meest noordwestelijke hoek van het plangebied. Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 25% van het bouwvlak. De huidige planologische rechten met de daarbij behorende flexibiliteit door het ruime bouwvlak maken het al mogelijk om een gebouw van 9 meter hoog op de perceelsgrens te realiseren, zie onderstaande uitsnede van de verbeelding met in rood omkaderd het huidige bouwvlak, zie ook de beantwoording onder d.



Met het nieuwe bestemmingsplan wordt weliswaar meer bebouwing mogelijk gemaakt en wordt de maximale hoogte verhoogd naar 11 meter in plaats van 9 meter. In de huidige situatie staat nu het koetshuis op de erfafscheiding. Op grond van het vast stellen bestemmingsplan zijn slechts nog bergingen van maximaal 4 meter hoog mogelijk op de erfsgrens.

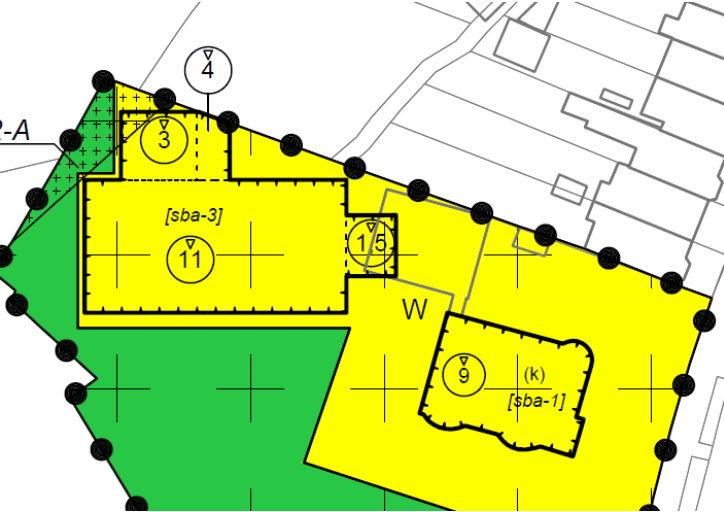
Daarnaast wordt het bouwvlak verkleind en de afstand van het bouwvlak tot de bestaande bebouwing wordt vergroot ten opzichte van het huidige bestemmingsplan, zie ook de beantwoording onder g. In het nieuwe bestemmingsplan worden de bouwvlakken om de nieuwe bebouwing gepositioneerd. Dit vergroot de rechtszekerheid voor de omwonenden.

	
o. Het bouwblok voor de 3 woningen aan de Okeghemlaan ligt ver buiten welk oorspronkelijk bouwvlak dan ook en druist in tegen de regels die nu zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Binnen deze bestemming is openbaar groen opgenomen dat een structurele betekenis heeft voor de beleving van de buurt of voor de ecologische structuur, (...) Herinrichting van de ruimte is mogelijk. Verkoop aan particulieren is, gelet op de maatschappelijke en stedenbouwkundige belangen, niet mogelijk'.	Op basis van het huidige bestemmingsplan 'Ginneken' is binnen de bestemming 'Groen' geen bebouwing mogelijk. Voor woningbouw op deze locatie is een nieuw bestemmingsplan nodig. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is gemotiveerd dat er een kwantitatieve- en kwalitatieve behoefte is naar woningen in heel Breda. Nieuwe woningen moeten zoveel mogelijk binnenstedelijk gerealiseerd worden, zo ook op onderhavige ontwikkellocatie. Mede gelet op de grote behoefte naar woningen en de constatering dat dit deel van de groenstrook geen ecologische waarde heeft, zijn de drie woningen op deze locatie positief beoordeeld. De drie grondgebonden stadswoningen, die wat kleiner zijn dan de herenhuizen aan de Baronielaan, vormen een aanvulling op het aanbod grondgebonden woningen in de omgeving. Het huidige perceel rondom de villa doet op dit moment dienst als kantoortuin en is niet publiek toegankelijk. De tuin wordt heringericht en overdag toegankelijk gemaakt voor recreanten. Dit wordt mede bereikt door de muur aan de Okeghemlaan deels te verwijderen en een opening te realiseren richting de bestaande en te vernieuwen speeltuin. Deze speeltuin heeft een structurele betekenis voor het buurt en wordt daarom behouden en juist vernieuwd. Ontwikkelingen kunnen daarnaast, na zorgvuldige afweging, altijd zorgen voor aanpassingen in uitgangspunten die in het verleden genoemd zijn.
p. Voor de drie woningen aan de Okeghemlaan moet een fors deel van het (openbaar) groen en bomen verdwijnen	Er verdwijnen inderdaad struiken, gras en mogelijk één gemeentelijke boom. Daar staat de aanplant van nieuwe bomen tegenover, alsmede het betrekken van het versteende speelveldje bij de groene tuin en het herinrichten van de bestaande speeltuin in samenspraak met de omwonenden.
q. De bebouwing van de 3 woningen wordt op korte	Voor de ontwikkeling is een bezonningsstudie uitgevoerd om te bepalen in hoeverre de toekomstige schaduwwerking

afstand van de huidige bebouwing gerealiseerd. Dit beperkt de bezonning en het uitzicht.	wijzigt ten opzichte van de huidige feitelijke situatie. De resultaten van deze bezonningsstudie zijn bijgevoegd in bijlage 3 bij het bestemmingsplan. In de bezonningsstudie is de schaduwwerking van de bestaande gebouwen, het bouwplan vanuit het ontwerpbestemmingsplan en het bouwplan wat onder het vast te stellen bestemmingsplan ligt bekeken en vergeleken. De bestaande bomen, die in de huidige situatie al voor een schaduwrijke omgeving zorgen, zijn niet gemodelleerd. Er bestaan in Nederland geen formele wettelijke normen en eisen ten aanzien van de bezonning voor bebouwing. Om te bepalen of effecten voor de omgeving evenredig of onevenredig zijn wordt over het algemeen aangesloten bij de bezonningsnormen van het TNO. In het kader van voorliggende ontwikkeling is de conclusie dat de effecten voor de omgeving niet onevenredig nadelig zijn. De extra schaduwwerking verhindert niet dat er nog enkele uren per dag bezonning ter hoogte van de huidige gebouwen mogelijk. De drie grondgebonden stadswoningen hebben in de lente en herfst om 9.00 uur en in de zomer om 6.00 uur en om 9.00 uur extra schaduwwerking op de ten westen daarvan gelegen woningen in de 'L-flat'. Deze extra schaduwwerking is echter beperkt en op andere tijdstippen is er geen sprake van nadelige schaduwwerking. Ook zijn er aan deze zijde van de 'L-flat' slechts kleinere raampartijen aanwezig waardoor de schaduwwerking in de woningen zeer beperkt zal zijn. Hetzelfde geldt voor het uitzicht. Op basis van jurisprudentie bestaat er niet zoiets als een recht op een blijvend vrij uitzicht. Bij de beoordeling van het plan is getoetst of het plan leidt tot een onevenredige verslechtering van het woon- en leefklimaat. Gelet op de afstand en de positionering van de bestaande bebouwing tot de drie nieuwe woningen kan geconcludeerd worden dat er voldoende uitzicht overblijft. Met het realiseren van het plan is dan ook geen sprake van een onevenredige aantasting van de bezonning en uitzicht van de huidige bebouwing.
r. Door de plannen wordt de groenstructuur ernstig aangetast, het leefgebied van de flora en fauna wordt met 700m2 verkleind en er zal lichthinder gaan plaatsvinden. Verder verdwijnen er 112 van de 137 aanwezige bomen. In deze tijd van klimaatverandering en toenemende aandacht voor de waarde van groen in het stadsklimaat mag een dergelijke kaalslag van bomen en, meer	De groene parkachtige tuin bestaat momenteel voornamelijk uit gras, laaggroeiende beplanting en een groot aantal bomen van verschillende soorten, die verschillende hoogtes en waardes hebben. Door de nieuwbouw en de herinrichting van de huidige tuin kunnen niet alle bomen behouden blijven, zoals blijkt uit de uitgevoerde bomeneffectanalyse (bijlage 4 bij de toelichting van het bestemmingsplan). In totaal zullen circa 90 bomen gerooid worden ten behoeve van de toekomstige herontwikkeling. Dit is een vermindering van circa 20 bomen ten opzichte van de uitgangspunten zoals opgenomen bij het ontwerpbestemmingsplan. Deze bomen zullen in aantal gecompenseerd worden. In totaal zijn er op het perceel 163 bomen aanwezig. In de toekomstige situatie zullen dat er door de compensatie minimaal evenveel en mogelijk zelfs meer zijn.

in het algemeen, van de bestaande groene slinger niet worden toegestaan.	Uit de boomeffectanalyse blijkt dat de te rooien bomen een negatieve/terughoudende status hebben of onhoudbaar zijn. Dit hangt niet altijd direct samen met de voorgenomen bouwplannen, maar volgt ook uit een lage toekomstverwachting vanwege de huidige conditie dan wel het in ere herstellen en zichtbaar maken van de rijksmonumentale villa. De overige bomen op het terrein hoeven niet gerooid te worden of staan op ruime afstand van de voorgenomen werkzaamheden en zijn om deze reden verder niet meegenomen in de uitgevoerde bomeneffectanalyse. Dit verklaart het verschil tussen de onderzochte bomen en de daadwerkelijk aanwezige bomen. Op basis van het artikel 6.4 sub a onder 3 en sub d van de planregels van het bestemmingsplan is het verboden om bomen te kappen zonder vergunning en dient dit gepaard te gaan met herbeplanting. De CRK (Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) beoordeelt bij de voorgenomen kap van deze bomen of wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in deze artikelen. De initiatiefnemer zal in samenspraak met de gemeente Breda en de CRK een afweging maken hoe invulling gegeven wordt aan deze herplant. Het uiteindelijke herplantplan wordt onderdeel van de omgevingsvergunning voor het vellen van de bomen. Daarnaast worden uitheemse bomen en beplanting waar mogelijk vervangen voor inheemse soorten ter bevordering van de ecologische waarden in het plangebied en de biodiversiteit. Voor het aspect flora en fauna wordt verwezen naar de beantwoording onder c. Voor het aspect lichthinder wordt verwezen naar de beantwoording in zienswijze 1 onder b.
s. Het aantal verkeersbewegingen zal drastisch toenemen, evenals de parkeerproblemen in de straat/buurt.	In paragraaf 5.7 van de toelichting van het bestemmingsplan is nader ingegaan op de verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling en de effecten voor de omgeving. Uit de toelichting blijkt dat de feitelijke toename door de ontwikkeling 95 motorvoertuigen per etmaal bedraagt op een gemiddelde werkdag. Hierdoor is er door de realisatie van het plan geen sprake van een onafwikkelbare verkeerstoename. Het aspect verkeer staat de ontwikkeling niet in de weg. In paragraaf 4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de parkeerbalans voor het te realiseren plan. Deze balans is berekend op basis van de vastgestelde gemeentelijke parkeernormen. Het voorgenomen plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, waarmee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte, ook indien een gedeelte van de rijksmonumentale villa in gebruik blijft ten behoeve van kantoorruimte. Door de ontwikkeling zal

	geen extra parkeerdruk in het openbaar gebied ontstaan. Zodoende wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeereisen.
t. Gevreesd wordt voor overlast door de geplande lichtmasten van 6 en 8 meter hoog.	Op grond van artikel 3.2.2 sub b van de planregels zijn op gronden met de bestemming 'Groen' lichtmasten tot ten hoogte 6 meter toegestaan. Op grond van artikel 4.24 sub e zijn op gronden met de bestemming 'Wonen' lichtmasten tot ten hoogste 8 meter toegestaan. Op grond van het huidige bestemmingsplan 'Ginneken' heeft deze locatie de bestemming Kantoor. Binnen deze bestemming zijn op grond van artikel 11.2.2 sub b van de planregels reeds lichtmasten toegestaan tot een maximale hoogte van 8 meter. Aangezien op basis van het huidige bestemmingsplan reeds op het hele perceel lichtmasten toegestaan zijn tot een maximale hoogte van 8 meter kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een verslechtering.
u. De sloop en de bouw kan niet plaatsvinden zonder schade aan huis van reclamant.	Zie ook de beantwoording bij zienswijze 1 onder f. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal hier uitgebreid naar gekeken worden. Aangezien het bestaande koetshuis dat gesloopt gaat worden niet grenst aan de woning van reclamant, is geen schade aan de bestaande bebouwing te verwachten door de sloop. Ook wordt er een bouwkundige vooropname gedaan bij de omringende panden voor de start van de bouw en de sloop. 
v. De inrichtingsschets in de toelichting laat op de perceelgrens met Baronielaan	Zie onderstaande uitsnede van de concept situatietekening van de beoogde ontwikkeling. Het geel omcirkelde deel betreft een looppad, geen bouwwerk.

226 een bouwwerk zien (wand met luifel o.i.d.). Dit bouwwerk is getekend tot aan de Baronielaan. Reclamant heeft moeite met dit bouwwerk. Ook lijkt het in strijd met de regels van het ontwerp bestemmingsplan.	 Onderstaand een uitsnede van de aangepaste verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan voor de beoogde ontwikkeling. Op grond van artikel 4.2.4 sub d en sub f van de planregels van het nieuwe bestemmingsplan mag de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer bedragen dan 2 meter en mogen overige bouwwerken, geen gebouw zijnde niet hoger zijn dan 3 meter. Gebouwen mogen alleen in de bouwvlakken opgericht worden met een maximale hoogte zoals aangegeven op de verbeelding. Alleen de bergingen staan met een klein puntje op de erfgrans. 
w. Met het voorziene appartementengebouw wordt aan de cultuurhistorische waarde van Trianon ernstig afbreuk gedaan.	Zie de beantwoording bij zienswijze 1 onder c en bij zienswijze 2 onder e.

Conclusie:

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het bestemmingsplan wordt op een aantal punten aangepast. Voor de aanpassingen wordt verwezen naar de inleiding van deze zienswijzennota en de staat van wijzingen in onderdeel B van deze nota.

Zienswijze indiener 4

Zienswijze	Beantwoording
a. Reclamant maakt bezwaar tegen de hoogte van de nieuwbouw en de plaatsing van het appartementencomplex.	Naar aanleiding van de eerdere reacties vanuit de omgeving en de ingediende zienswijzen heeft de ontwikkelaar het plan aangepast en de hoogte van het appartementencomplex verlaagd naar 11 meter. Ook is het appartementencomplex verder van de omliggende percelen geplaatst. Hierbij is de afstand van minimaal 16 meter tot de rijksmonumentale villa het uitgangspunten gebleven. Op grond van het huidige bestemmingsplan is op dit perceel reeds bebouwing mogelijk tot maximaal 9 meter. De twaalf appartementen worden gerealiseerd in één bouwvolume bestaande uit drie bouwlagen. In maat en schaal neemt het bouwvolume een tussenpositie in ten opzichte van de villa en de bestaande appartementengebouwen in de omgeving bestaande uit vier bouwlagen (deels op een verhoogde plint). Voor de locatie van het appartementengebouw is een zorgvuldige afweging gemaakt, zoals omschreven in de beantwoording bij zienswijze 1 onder c.
b. Het complex wordt op een uniek stukje natuur gebouwd, dat rust geeft en door de groene beplanting bijdraagt aan een goede leefomgeving.	Het plangebied betreft een privaat stuk grond dat de afgelopen periode niet tot nauwelijks gebruik is met uitzondering van de gebruikers van het pand zelf. De tuin en de villa hebben beiden een kantoorbestemming waar meer bebouwingsmogelijkheden zijn toegestaan dan nu in de feitelijke situatie aanwezig is. Door het beperkte huidige gebruik van de tuin zijn hier diverse ecologische waarden ontstaan en had het gebied een rustgevend karakter voor de directe omgeving. In de planvorming wordt rekening gehouden met de aanwezige natuurwaarden en wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna. Voor een verdere toelichting hierop wordt verwezen naar de beantwoording in zienswijze 1 onder b. Ook wordt er door de, aan het rooien van bomen gekoppelde, herplantplicht gezorgd dat er een groene omgeving in stand gehouden wordt. Door juist te kiezen voor herinrichting en nieuwe beplanting kan een bijdrage geleverd worden aan het versterken van de biodiversiteit en de ecologische waarden ter plaatse.
c. Volgens het plan wordt het overgrote deel van de bomen verwijderd. Dit zorgt voor minder privacy en meer inzicht.	Ongeveer 90 bomen worden gekapt. Tevens worden er minimaal een gelijk aantal bomen nieuw geplant, waardoor er per saldo evenveel of meer bomen op het perceel aanwezig zullen zijn in de toekomstige situatie. Uitheemse bomen en beplanting wordt daarbij waar mogelijk vervangen voor inheemse soorten ter bevordering van de

	ecologische waarden in het plangebied en de biodiversiteit. Er wordt zorgvuldig afgewogen welke bomen te kappen en welke te behouden. Dit hangt niet altijd direct samen met de voorgenomen bouwplannen, maar volgt ook uit een lage toekomstverwachting vanwege de huidige conditie dan wel het in ere herstellen en zichtbaar maken van de rijksmonumentale villa. Naar aanleiding van de gesprekken met de omwonenden en de ingediende zienswijzen is het plan aangepast. Het appartementengebouw is met 6,4 meter ingekort aan de westkant waardoor meer bomen tussen het plangebied en het perceel van de L- en Sterflat behouden kunnen blijven behouden. Ook is er bij de aanpassingen van het plan rekening gehouden met de privacy en inblik voor omwonenden. Onder andere ten behoeve van de privacy zijn tevens de twee geplande dakopbouwen van 14 meter met daarbij behorende dakterrassen komen te vervallen. Het appartementengebouw is qua positionering niet gewijzigd, gezien er een afstand van minimaal 16 meter tot de bestaande villa aangehouden moet worden om deze als rijksmonument vrij en zichtbaar te houden. Wel zijn de bergingen verlaagd in hoogte en verder van de erfgrans gepositioneerd. In de plattegronden van de woningen en met de locaties van de balkons (allemaal gericht naar de tuin en met afschermende panelen) wordt tot slot rekening gehouden met het zoveel mogelijk beperken van zicht op de naastgelegen woningen en percelen.
d. Het nieuwe gebouw wordt hoger dan in het huidige bestemmingsplan toegestaan en buiten het huidige toegestane bouwvlak. Daarnaast is er straks vanuit de flat van reclamant zicht op een grote muur. Hierdoor verslechtert het woongenot.	Zie de beantwoording bij zienswijze 3 onder n en de inleiding van deze zienswijzennota.
e. Toestaan van deze bebouwing betekent afwijken van het principe van rechtsongelijkheid daar het nu niet toegestaan is bebouwing toe te voegen aan een tuin in de Baronielaan.	De wetgever maakt het voor een ieder mogelijk om bij de gemeente een initiatief in te dienen ten behoeve van het toestaan van nieuwe bouwcapaciteit op een locatie. Indien het ingediende plan niet past binnen de kaders van het ter plaatse geldende bestemmingsplan moet voor deze ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Ieder initiatief wordt door de gemeente beoordeeld en getoetst aan de geldende wet- en regelgeving in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Voor dit nieuwe bestemmingsplan is de wettelijk voorgeschreven procedure gevolgd. Daarnaast is er geen vergelijkbare tuin aan de Baronielaan. Er is dan ook geen sprake van rechtsongelijkheid.

f. Meer (geluids)hinder als gevolg van de dakterrassen, terwijl er al last is van de geluiden van de zuidelijke rondweg.	Naar aanleiding van de gesprekken met de omwonenden en de ingediende zienswijzen is het plan aangepast. Onder andere ten behoeve van de privacy zijn tevens de twee geplande dakopbouwen van 14 meter met de daarbij behorende dakterrassen komen te vervallen.
g. De uitkomsten van diverse onderzoeken zijn niet bekend, dus is het ook niet mogelijk om nu al weer te geven wat de volledige gevolgen zijn voor mens, flora en fauna, waterstand, gevolgen van het plaatsen van een damwand, het trillen of heien op het oudere appartementencomplex de Sterflat.	Inmiddels zijn uitgebreidere onderzoeken gedaan naar de natuurwaarden in het plangebied. Tevens is er een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd naar de effecten van de bebouwing op de grondwaterstand en het omringende groen. Deze onderzoeken zijn toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan. De resultaten van deze onderzoeken zijn samengevat weergegeven in de toelichting van het bestemmingsplan. De conclusie is dat deze aspecten geen belemmering voor het plan zijn. Bij de aanvraag omgevingsvergunning is er aandacht voor de uitvoering van de bouwwerkzaamheden in de vorm van hydrologisch onderzoek, bemalingsadviezen etc. Het doel is om overlast van de bouwwerkzaamheden voor omwonenden zoveel mogelijk te beperken met de beschikbare middelen. Zo worden er op deze binnenstedelijke locatie geen heipalen in de grond geheid, maar worden er bij dit project grondverdringende palen toegepast, in overleg met deskundigen. Bouwschade-risico beperken is in de eerste plaats een verantwoording van de aannemer. De aannemer is hiervoor verzekerd. De gemeente zal de aannemer op zijn verantwoordelijkheid wijzen, bij ernstige risico's (gevaar voor schade aan belendende panden) kan en zal de gemeentelijke toezichthouder maatregelen nemen. Ook hier wordt uitvoerig naar gekeken bij de aanvraag omgevingsvergunning. Ook wordt er een bouwkundige vooropname gedaan bij de omringende panden voor de start van de bouw en de sloop.
h. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.	In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt een bouwplan altijd getoetst op de effecten op haar omgeving. In de toelichting van het bestemmingsplan is uitgebreid aandacht besteedt aan alle ruimtelijke relevante aspecten, zoals ecologie, milieu, verkeer, stedenbouw, cultuurhistorie en andere aspecten. Daarnaast is voor dit plan, in het kader van een integrale belangenafweging, door de gemeente gekeken of er sprake is van een onevenredige benadeling van de omgeving. Op basis van alle uitgevoerde onderzoeken, die zijn bijgevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan en de nadere motivering in de toelichting van het bestemmingsplan kan geconcludeerd worden dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie:

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het bestemmingsplan wordt op een aantal punten aangepast. Voor de aanpassingen wordt verwezen naar de inleiding van deze zienswijzennota en de staat van wijzingen in onderdeel B van deze nota.

Zienswijze indiener 5

Zienswijze	Beantwoording
a. De toevoeging van een complex van 12 woningen met een hoogte van 14 m plus een dakterras in een al dichtbebouwd gebied is niet gewenst. Reclamanten gaan niet akkoord met dit voorstel om hoogbouw te plaatsen. Dit gaat ten kosten van het leefklimaat en flora en fauna.	Naar aanleiding van de gesprekken met de omwonenden en de ingediende zienswijzen is het plan aangepast. Het appartementengebouw is met 6,4 meter ingekort aan de westkant waardoor meer bomen tussen het plangebied en het perceel van de L- en Sterflat behouden kunnen blijven. Naast een groene inpassing van het gebouw leidt dit tevens tot de instandhouding van de ecologische passage en een vergroting van de privacy van omwonenden door verruiming van de afstand van de bebouwing tot naburige percelen. Ook is er bij de aanpassingen van het plan rekening gehouden met de privacy en inkijk voor omwonenden. Onder andere ten behoeve van de privacy zijn tevens de twee geplande dakopbouwen van 14 meter met de daarbij behorende dakterrassen komen te vervallen. De twaalf appartementen worden gerealiseerd in één bouwvolume bestaande uit drie bouwlagen met een bouwhoogte van maximaal 11 meter. Op basis van het huidige bestemmingsplan is op dit perceel met de bestemming 'Kantoor' reeds sprake van een ruim bouwvlak wat reikt tot in de meest noordwestelijke hoek van het plangebied. Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 25% van het bouwvlak. Omdat het bouwvlak een omvang heeft van 4.207 m² mag er planologisch (na sloop van het koetshuis) nog 676 m² aan gebouwen toegevoegd worden. De huidige planologische rechten met de daarbij behorende flexibiliteit door het ruime bouwvlak maken het mogelijk deze gebouwen in de meest noordwestelijke hoek van het plangebied op te richten met een bouwhoogte van 9 meter. De natuurwaarden in het gebied zijn inzichtelijk gemaakt door een onafhankelijk adviesbureau. Dit onderzoek, de natuurtoets, is als bijlage 12 opgenomen bij het bestemmingsplan. De resultaten van dit onderzoek zijn samengevat weergegeven in de toelichting van het bestemmingsplan. De conclusie is dat deze aspecten geen belemmering voor het plan zijn.
b. Het gebied is ecologisch bijzonder. Door de bronbemaling die nodig is om de ondergrondse	Ten behoeve van de bomen in het plangebied heeft een actualisering van de boomeffectanalyse plaatsgevonden. Daarnaast is er een aanvullende boomeffectanalyse

parkeergarage te realiseren zullen bomen verdwijnen. Beschermdediersoorten, zoals de kamsalamander, zullen verdwijnen, net zoals de vogels, eenden, kikkers, eekhoorns en konijnen.	uitgevoerd voor de bomen in de directe omgeving van het plangebied. Voor beide situaties is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd om te bepalen wat de effecten op de grondwaterstanden zijn van de aanleg van zowel een half- als een geheel verdiepte parkeerkelder. Uit dit onderzoek blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot negatieve effecten op de bomen in de directe omgeving van het plangebied. Al deze onderzoeken zijn toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan. Zoals hierboven aangegeven zijn de natuurwaarden in het gebied inzichtelijk gemaakt door een onafhankelijk adviesbureau. De effecten van het plan zijn getoetst op de voorkomende beschermde soorten in het plangebied. Ten behoeve van de benodigde ontheffing Wet natuurbescherming zijn wettelijke maatregelen geformuleerd die onderdeel zijn van het reeds opgestelde Activiteitenplan. Naast wettelijke maatregelen zoals voldoende compensatie van het leefgebied van de diverse salamandersoorten worden er ook meerdere bovenwettelijke maatregelen genomen ter bevordering van de ecologische waarden in de tuin en ter behoud en stimulering van de aanwezige diersoorten, zie hiervoor de memo wettelijke en bovenwettelijke maatregelen die ook als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. Met de genoemde maatregelen in deze onderzoeken zijn er geen significante effecten op de aanwezige flora en fauna en worden de diverse beschermde soorten in het plangebied behouden. Bij verdere uitwerking van het plan, waaronder in het bemalingsplan, zal daarnaast voldoende aandacht worden geschonken aan de effecten van het onttrekken van grondwater tijdens de bouwperiode en waar nodig zullen extra maatregelen getroffen worden. De effecten van de bouwwerkzaamheden komen uitgebreider aan de orde bij de aanvraag omgevingsvergunning, waar het constructieve deel wordt getoetst.
--	---

Conclusie:

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het bestemmingsplan wordt op een aantal punten aangepast. Voor de aanpassingen wordt verwezen naar de inleiding van deze zienswijzennota en de staat van wijzingen in onderdeel B van deze nota.

Zienswijze (standaard zienswijze Okeghemlaan) indieners 6 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 31, 43

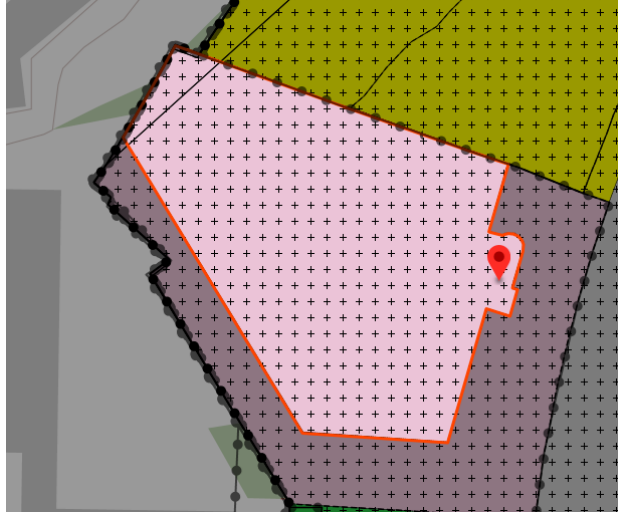
Zienswijze	Beantwoording
a. Wijziging van kantoor naar wonen. Impliceert meer	Op grond van het nieuwe bestemmingsplan mogen ter plaatse van de drie bouwvlakken in totaal straks maximaal

levendigheid en dus meer overlast voor omwonenden.	17 woningen gerealiseerd worden. In dit bestemmingsplan zijn de effecten van deze ontwikkeling op de omgeving inzichtelijk gemaakt. Naar aanleiding van alle uitgevoerde onderzoeken, die als bijlage bij het bestemmingsplan zijn gevoegd, kan geconcludeerd worden dat het plan niet leidt tot een onevenredige verslechtering van het woon- en leefklimaat ter plaatse. Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. In de vigerende situatie zijn één of meerdere kantoren en het daarbij behorende gebruik toegestaan. Dit kan leiden tot een groot aantal gebruikers en bezoekers op locatie met de daarmee gepaard gaande levendigheid en verkeersgeneratie. Dat er feitelijk slechts een klein kantoor aanwezig is met een weinig gebruikte tuin doet niets af aan de planologische mogelijkheden om het gehele terrein als kantorenlocatie te kunnen gebruiken. Een woonfunctie leidt vaak tot meer levendigheid in de avond. Aangezien het aantal woningen beperkt is, zal dit niet leiden tot overlast anders dan het normaal gebruik van een woning in een (bestaande) woonomgeving. Juist door de kantoorfunctie planologisch te beperken, wordt het daarbij behorende gebruik en de mogelijke overlast overdag beperkt.
b. Door de bouw wordt er 10% verdichting opgedrongen in een toch al dichtbebouwd gebied. Meer verkeersbewegingen en een nog hogere parkeerdruk in de omliggende straten (2 auto's/visite).	Zie de beantwoording bij zienswijze 3 onder s.
c. De bebouwing is geprojecteerd buiten het huidige toegestane bouwvlak.	Het klopt dat een deel van de bebouwing is geprojecteerd buiten het huidige bouwvlak (zoals de drie nieuwe stadswoningen aan de Okeghemlaan). Om deze reden is er een nieuw bestemmingsplan voor deze ontwikkeling opgesteld. Het bouwvlak binnen de bestemming 'kantoor' wordt echter verkleind en de afstand van het bouwvlak tot de bestaande bebouwing wordt vergroot ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. In het nieuwe bestemmingsplan worden de bouwvlakken om de nieuwe bebouwing gepositioneerd. Dit vergroot de rechtszekerheid voor de omwonenden, omdat het nu duidelijk is waar de bebouwing komt, zie ook de afbeeldingen in de inleiding van deze nota.
d. De bebouwing vernietigd voor een groot deel de bijzondere flora en fauna.	Zie de beantwoording bij zienswijze 3 onder c.
e. Dichtbij de erfgrens van de bestaande bebouwing komt een gesloten muur van ten minste	Op basis van het huidige bestemmingsplan moeten binnen de bestemming 'Kantoor' gebouwen binnen het bouwvlak gerealiseerd worden en mogen maximaal 9 meter hoog zijn

11 m hoog en bijna 20 m lang.
Dit impliceert het rooien van
kwalitatief hoogwaardig groen.

(bouwhoogte). Er is sprake van een ruim bouwvlak dat reikt tot in de meest noordwestelijke hoek van het plangebied.

Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 25% van het bouwvlak. De huidige planologische rechten met de daarbij behorende flexibiliteit door het ruime bouwvlak maken het al mogelijk om een gebouw van 9 meter hoog op de perceelsgrens te realiseren, zie onderstaande uitsnede van de verbeelding met in rood omkaderd het huidige bouwvlak, zie ook de beantwoording van zienswijze 3 onder d.



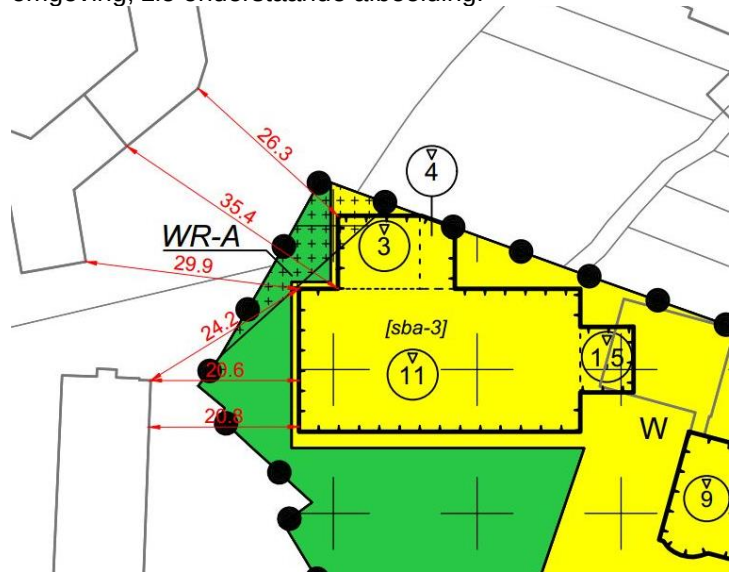
Met het nieuwe bestemmingsplan wordt de maximale hoogte verhoogd naar 11 meter in plaats van 9 meter. Het bouwvlak wordt echter verkleind en de afstand van het bouwvlak tot de bestaande bebouwing wordt vergroot ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. In het nieuwe bestemmingsplan worden de bouwvlakken om de nieuwe bebouwing gepositioneerd. Dit vergroot de rechtszekerheid voor de omwonenden, omdat het nu duidelijk is waar de bebouwing komt, zie ook de afbeeldingen in de inleiding van deze nota.

Ongeveer 90 bomen worden gekapt. Tevens worden er minimaal een gelijk aantal bomen nieuw geplant, waardoor er per saldo evenveel of meer bomen op het perceel aanwezig zullen zijn in de toekomstige situatie. Uitheemse bomen en beplanting wordt daarbij waar mogelijk vervangen voor inheemse soorten ter bevordering van de ecologische waarden in het plangebied en de biodiversiteit.

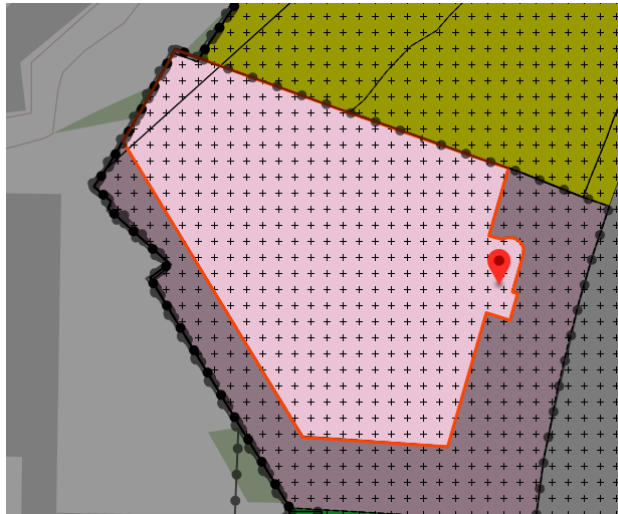
Er wordt zorgvuldig afgewogen welke bomen te kappen en welke te behouden. Dit hangt niet altijd direct samen met de voorgenomen bouwplannen, maar volgt ook uit een lage toekomstverwachting vanwege de huidige conditie van de bomen. Het is niet per definitie gesteld dat alle aanwezige bomen gezond en kwalitatief hoogwaardig zijn. Uitgebreid onderzoek heeft hiernaar plaatsgevonden in de vorm van twee boomeffectanalyses.

	Naar aanleiding van de gesprekken met de omwonenden en de ingediende zienswijzen is het plan aangepast. Het appartementengebouw is met 6,4 meter ingekort aan de westkant waardoor meer bomen tussen het plangebied en het perceel van de L- en Sterflat behouden kunnen blijven behouden.
f. De situering van de appartementen zorgt voor hinder door slagschaduw. Door de extra mogelijkheden van 10% regeling kan de bebouwing nog hoger worden gerealiseerd, met meer hinder tot gevolg.	Op grond van artikel 10 sub a van de planregels is het mogelijk om tot maximaal 10% van de in de planregels gegeven maten, afmetingen, percentages af te wijken met een omgevingsvergunning. Dit is dus geen direct bouwrecht, maar moet altijd door het college van B&W als bevoegd gezag beoordeeld worden. In artikel 10 sub a is bepaald dat 10% afwijken slechts mogelijk is, indien aangetoond kan worden dat dit om technische redenen noodzakelijk is en indien hiermee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in alle bestemmingsplannen. Op grond van artikel 24 sub a van de planregels van het huidige bestemmingsplan 'Ginneken' geldt deze bepaling ook al. Daarnaast geldt voor deze locatie de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht'. Deze aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en het herstel van actuele en het benutten van potentiële cultuurhistorische waarden binnen het beschermd stadsgezicht. Bij een eventuele toepassing van de genoemde 10% regeling moet ook met de cultuurhistorische waarden het beschermd stadsgezicht rekening gehouden worden. Gelet op de resultaten van de uitgevoerde bezonningsstudie zijn er geen (extra) nadelige effecten op de bezonning te verwachten.
g. De realisering van de puien aan de noord- en zuidzijde van het gebouw veroorzaken ernstige aantasting van de privacy in de aangrenzende achtertuinen (uitzicht, licht, geluid)	Het appartementengebouw is met 6,4 meter ingekort aan de westkant waardoor de afstand tussen het nieuwe appartementengebouw en de naburige percelen vergoot wordt. Ten behoeve van de privacy zijn tevens de twee geplande dakopbouwen van 14 meter met daarbij behorende dakterrassen komen te vervallen. In de plattegronden van de woningen en met de locaties van de balkons (allemaal gericht naar de tuin en met afschermende panelen) wordt tot slot rekening gehouden met het zoveel mogelijk beperken van zicht op de naastgelegen woningen en percelen. Gelet hierop en gelet op de doelgroep van de nieuwe woningen is een aantasting van de privacy en/of overlast door geluid van muziek of feesten niet aan de orde. Tot slot zal de westgevel niet voorzien worden van gevelopeningen, maar wordt deze in het kader van 'natuurinclusief bouwen' groen bekleed.

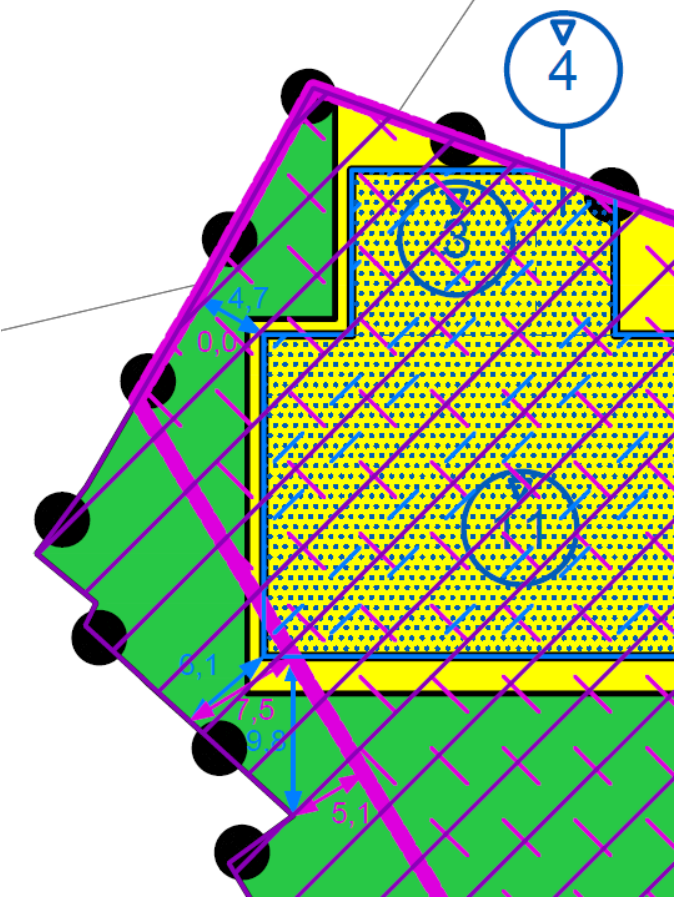
Vanuit zorgen van omwonenden, is nader in beeld gebracht wat de feitelijke afstanden zijn van het nieuwe appartementengebouw tot aan de woningen in de directe omgeving, zie onderstaande afbeelding.



Zoals eerder in de beantwoording van deze zienswijze reeds is aangegeven, is op grond van het huidige bestemmingsplan reeds bebouwing mogelijk op deze locatie. Zie onderstaande uitsnede van het huidige bestemmingsplan met daarop aangegeven het ruime bouwvlak.



Op onderstaande afbeelding zijn de afstanden inzichtelijk gemaakt tussen de erfgrens aan de achterzijde van het perceel en het bouwvlak op grond van het huidige bestemmingsplan (paars gearceerde vlak) en het bouwvlak op grond van het nieuwe bestemmingsplan (blauw gearceerde vlak).

	 Gelet op de bestaande planologische mogelijkheden, zoals aangeven in de beantwoording onder a, en de ruime afstand van de nieuwe bebouwing tot de bestaande woningen is er geen sprake van een ernstige aantasting van de privacy in de aangrenzende achtertuinen met betrekking tot uitzicht, licht, geluid en dergelijken.
h. Bovenste laag is alleen voor tuinkamer en terras, juist dit veroorzaakt ernstige aantasting van de privacy en hinder door geluid van muziek en feesten.	Zie de beantwoording hierboven onder g.
i. De bouw van de ondergrondse parkeergarage zal grote gevolgen hebben voor de beplanting, bij de bouw door de trillingen van de damwanden en daarna wanneer de relatief hoge waterstand verdwenen is. Mogelijke korte en lange termijn effecten van de bouwwerkzaamheden en de waterstand zijn niet in kaart gebracht.	Vanwege zorgen van omwonenden is onderzocht wat de aanleg van een verdiepte dan wel halfverdiepte parkeerkelder voor effect heeft op de grondwaterstanden in de omgeving. De resultaten van dit onderzoek zijn bijgevoegd in bijlage 7 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Uit dit onderzoek blijkt dat het effecten op de grondwaterstand maximaal 2,5 cm opstuwning en verlaging betreft. Deze geringe effecten leiden niet tot wateroverlast dan wel verdroging in de omgeving omdat deze veranderingen ruimschoots binnen de natuurlijke grondwaterfluctuaties vallen. In de uitgevoerde boomeffectanalyses zijn daarnaast de effecten van de

	bouwwerkzaamheden zoals ontgraven en aanbrengen van steigers op de bomen beoordeeld. Bij verdere uitwerking van het plan, waaronder in het bemalingsplan, zal daarnaast voldoende aandacht worden geschonken aan de effecten van het onttrekken van grondwater tijdens de bouwperiode en waar nodig zullen extra maatregelen getroffen worden. De effecten van de bouwwerkzaamheden komen uitgebreider aan de orde bij de aanvraag omgevingsvergunning, waar het constructieve deel wordt getoetst.
j. Vervuiling van het uitzicht vanaf de tuinen en de balkons van de omwonenden.	Zie de beantwoording hierboven onder g. Daarnaast bestaat er op basis van wet- en regelgeving en jurisprudentie niet zoiets als een recht op een blijvend vrij uitzicht. Bij de beoordeling van het plan is getoetst of het plan leidt tot een onevenredige verslechtering van het woon- en leefklimaat. Gelet op de afstand en de positionering van de bestaande bebouwing tot de nieuwbouw en de bouw mogelijkheden op basis van het huidige bestemmingsplan kan geconcludeerd worden dat er geen sprake van een onevenredige aantasting van het uitzicht voor omwonenden.
k. Indien het nu aanwezige bouwvlak maatgevend zou zijn, dan zouden er achter de villa 3 a 4 bungalows kunnen worden gerealiseerd. Mits de positionering zorgvuldig is dan zou er een aantrekkelijk, kleinschalig woongebied in een groene setting ontstaan, met beperkte extra hinder.	Op basis van het huidige bestemmingsplan Ginneken zijn zowel op grond van de bestemming Kantoor als op grond van de bestemming Groen geen woningen mogelijk. Voor woningbouw op deze locatie is een nieuw bestemmingsplan nodig. In de toelichting van het nieuwe bestemmingsplan is gemotiveerd dat er een kwantitatieve- en kwalitatieve behoefte is naar woningen in heel Breda. Nieuwe woningen moeten zoveel mogelijk binnenstedelijk gerealiseerd worden, zo ook op onderhavige ontwikkellocatie. Mede gelet op de grote behoefte naar woningen is het realiseren van de 17 woningen op deze locatie positief beoordeeld. Daarnaast is het plan in het kader van een goede ruimtelijke ordening getoetst op de effecten op haar omgeving. In de toelichting van het bestemmingsplan is uitgebreid aandacht besteedt aan alle ruimtelijke relevante aspecten, zoals ecologie, milieu, verkeer, stedenbouw, cultuurhistorie en andere aspecten. Op basis van alle uitgevoerde onderzoeken, die zijn bijgevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan en de nadere motivering in de toelichting van het bestemmingsplan kan geconcludeerd worden dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Aangezien dit plan op zichzelf aanvaardbaar is, kan op basis van vaste jurisprudentie, alleen tot het onthouden van medewerking worden besloten, indien op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van een alternatief een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren. Aangezien het realiseren van 3 of 4 bungalows niet tot een gelijkwaardig resultaat leidt, is er

	geen sprake van een gelijkwaardig alternatief. Daarnaast is het gelet op de strekking van de ingediende zienswijzen (mede gericht op flora en fauna en kap van bomen) nog de vraag of het realiseren van 3 of 4 bungalows achter de villa met een grote ruimtebeslag tot aannemelijk minder bezwaren zou leiden.
--	---

Conclusie:

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het bestemmingsplan wordt op een aantal punten aangepast. Voor de aanpassingen wordt verwezen naar de inleiding van deze zienswijzennota en de staat van wijzingen in onderdeel B van deze nota.

Zienswijze indiener 7

Zienswijze	Beantwoording
Reclamant is tegen de hoogbouw van een complex van 12 woningen met een hoogte van 14 meter plus dakterrassen in dichtbebouwd gebied. Dit gaat ten kosten van het leefklimaat en de flora en fauna.	Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en de gevoerde gesprekken met de omwonenden is het appartementengebouw met 6,4 meter ingekort aan de westkant waardoor de afstand tussen het nieuwe appartementengebouw en de naburige percelen vergroot wordt. Ten behoeve van de privacy zijn tevens de twee geplande dakopbouwen van 14 meter met daarbij behorende dakterrassen komen te vervallen. In de plattegronden van de woningen en met de locaties van de balkons (allemaal gericht naar de tuin en met afschermende panelen) wordt tot slot rekening gehouden met het zoveel mogelijk beperken van zicht op de naastgelegen woningen en percelen. Daarnaast is op grond van het huidige bestemmingsplan Ginneken reeds bebouwing op deze locatie mogelijk, zie ook de beantwoording bij zienswijze 6 onder e. Met verschillende onderzoeken zijn de effecten van de nieuwbouw op de in het gebied aanwezige bomen en natuurwaarden inzichtelijk gemaakt. Al deze onderzoeken zijn als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. De effecten van het plan zijn getoetst op de voorkomende beschermde soorten in het plangebied. Ten behoeve van de benodigde ontheffing Wet natuurbescherming zijn wettelijke maatregelen geformuleerd die onderdeel zijn van het reeds opgestelde Activiteitenplan. Naast wettelijke maatregelen zoals voldoende compensatie van het leefgebied van de diverse salamandersoorten worden er ook meerdere bovenwettelijke maatregelen genomen ter bevordering van de ecologische waarden in de tuin en ter behoud en stimulering van de aanwezige diersoorten. Uitheemse bomen en beplanting wordt daarbij waar mogelijk vervangen voor inheemse soorten ter bevordering van de ecologische waarden in het plangebied en de biodiversiteit.

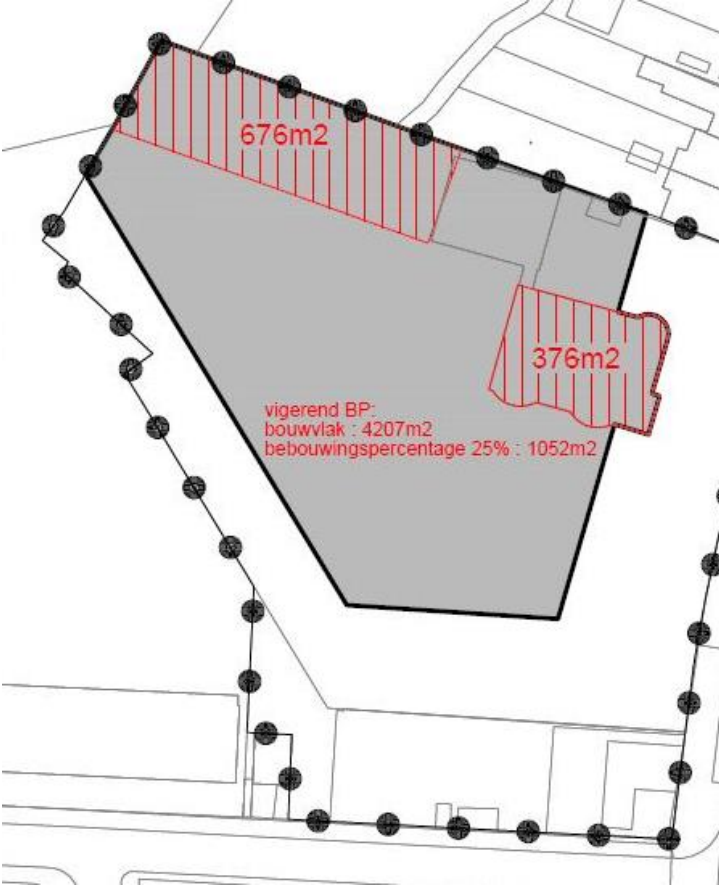
	Met de genoemde maatregelen zijn er geen significante effecten op de aanwezige flora en fauna en worden de diverse beschermde soorten in het plangebied behouden.
--	---

Conclusie:

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het bestemmingsplan wordt op een aantal punten aangepast. Voor de aanpassingen wordt verwezen naar de inleiding van deze zienswijzennota en de staat van wijzingen in onderdeel B van deze nota.

Zienswijze indiener 13 (eigen zienswijze + standaard zienswijze Sterflat)

Zienswijze	Beantwoording
a. Er wordt veel meer van de huidige bebouwingsmogelijkheden afgeweken dan in de toelichting gemeld.	In paragraaf 1.3 van de toelichting van het nieuwe bestemmingsplan is beoordeeld of de herontwikkeling aan de Baronielaan 228 mogelijk is op grond van het vigerende bestemmingsplan Ginneken. De conclusie van de toets aan het vigerende bestemmingsplan is dat de beoogde ontwikkeling zowel voor wat betreft functie- als bouwmogelijkheden niet past binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Het is daarbij niet noodzakelijk dit verder te toe lichten. Het gaat immers niet om het slechts beoordelen van afwijkingen, maar de beoordeling of het voorgenomen initiatief in totaliteit wenselijk en haalbaar is. Om de nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken is daarom een nieuw bestemmingsplan Ginneken, Baronielaan 228 opgesteld waarbij alle facetten in het kader van een goede ruimtelijke ordening meegewogen zijn.
b. Door de wijzigingen in het bestemmingsplan wordt het mogelijk om in plaats van de toegestane kantoorbebouwing in 1 laag (676 m2 bruto vloeroppervlak (BVO)) , 2 woongebouwen te realiseren (5100m2 BVO, incl. Parkeerkelder) Omdat villa Trianon nu een oppervlakte heeft van 1128m2 heeft, bedraagt de uitbreiding 450%. Door deze bouwcapaciteit toe te staan in 1 van de 300 achtertuinen van de Baronielaan ontstaat rechtsongelijkheid.	Op de gronden met de huidige bestemming Groen, waar de drie nieuwe stadswoningen aan de Okeghemlaan gerealiseerd worden, mag op grond van het huidige bestemmingsplan geen bebouwing opgericht worden. Op de gronden met de huidige bestemming 'Kantoor', waar de appartementen gerealiseerd worden, moeten gebouwen binnen het bouwvlak gerealiseerd worden en mogen maximaal 9 meter hoog zijn (bouwhoogte). Er is sprake van een ruim bouwvlak wat reikt tot in de meest noordwestelijke hoek van het plangebied. Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 25% van het bouwvlak. Aangezien het bouwvlak een omvang heeft van 4.207 m2 mag er voor maximaal 1.052 m2 aan gebouwen worden opgericht. De huidige villa (zonder de uitbreiding) heeft een oppervlak van 376 m2 (9% van het bouwvlak). Er mag dus planologisch (na sloop van de uitbreiding) nog 676 m2 aan gebouwen toegevoegd worden binnen het bouwvlak op het perceel met de bestemming 'Kantoor', zie onderstaande afbeelding voor de afbakening van het bouwvlak.

	 Zoals bij de beantwoording onder a is weergegeven, wordt er voor de beoogde ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan opgesteld, omdat de ontwikkeling niet past binnen de huidige planologische kaders. Met betrekking tot het onderwerp rechtsongelijkheid wordt verwezen naar de beantwoording bij zienswijze 4 onder e.
c. Voor de sterflat is van belang dat het nieuwe appartementencomplex niet te hoog en te groot wordt. De positionering veroorzaakt onherstelbare schade en hinder. De bebouwing onderbreekt de 60 jarige groenstructuur binnen het bouwblok en vernietigd voor een groot deel de bijzondere flora en fauna in dit gebied	Zie de beantwoording bij zienswijze 5 onder a en de beantwoording bij zienswijze 6 onder g.
d. In principe geen bezwaar tegen de wijziging naar de functie "Wonen". Wel tegen de hoeveelheid nieuwe woningen. 3 a 4 bungalows zouden meer recht doen aan de situatie. De verdichting doet ook geen recht aan de tekst uit het bestemmingsplan "Ginneken"	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder k en de beantwoording bij zienswijze 3 onder e.

vermeld onder het kopje "2010-2020 Perken aan de groei". Hier is aangegeven dat een verdere verdichting van het Ginneken ongewenst is.	
e. Het vernietigen van hoogwaardig groen draagt niet bij aan de klimaatadaptatie van de stad.	Naast kwantiteit (het realiseren van grote aantallen nieuwe woningen in de stad) is kwaliteit en duurzaamheid bij nieuwbouw ook een speerpunt. De gemeente Breda zet in op ruimtelijke adaptatie om de stad klimaatbestendig te maken. Bij nieuwe ontwikkeling wordt gestreefd aandacht te besteden aan de energie-infrastructuur, hittebestendigheid en het anders omgaan met hemelwater. Voor de beoogde ontwikkeling zullen maatregelen getroffen worden ten behoeve van de benodigde watercompensatie. In het tuinontwerp wordt rekening gehouden met een relatief diepe wadi die circa 140 m3 water kan bergen. De parkachtige tuin wordt heringericht en overdag toegankelijk gemaakt voor recreanten. Beweging en samenzijn worden hiermee gestimuleerd en daarmee wordt een bijdrage geleverd aan een gezonde leefomgeving voor omwonenden en gebruikers. Ondanks dat er bomen door de beoogde ontwikkeling niet behouden kunnen blijven, zullen er ook veel bomen herplant worden. In de toekomstige situatie zullen er per saldo gelijk of meer bomen op het perceel aanwezig. Uitheemse bomen en beplanting wordt daarbij waar mogelijk vervangen voor inheemse soorten ter bevordering van de ecologische waarden in het plangebied en de biodiversiteit. Het is niet per definitie gesteld dat alle aanwezige bomen gezond en kwalitatief hoogwaardig zijn. Uitgebreid onderzoek heeft hiernaar plaatsgevonden in de vorm van twee bomeneffectanalyses. Het behoud en de versterking van groen levert tevens een bijdrage aan het tegengaan van hittestress. Dit alles sluit aan bij de ambitie uit het collegeakkoord: Breda, stad in een park. Tot slot worden de nieuwe woningen verduurzaamd door toepassing van gasloos bouwen en het aanbrengen van pv-panelen op het dak van het appartementengebouw. De kopgevel van het appartementengebouw aan de zijde van de flats zal in de vorm van een groen gevel uitgevoerd worden in het kader van 'natuurinclusief bouwen'
f. Op de perceelsgrens en op korte afstand van de bestaande bebouwing komt een gesloten muur van ten minste 11 m hoog en bijna 20 m lang. Hiermee wordt afgeweken van de regels dat de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens tenminste 2,5 m moet	Zie de beantwoording bij zienswijze 3 onder n en de beantwoording bij zienswijze 6 onder e. Daarnaast is in het huidige bestemmingsplan 'Ginneken' voor dit perceel met de bestemming Kantoor geen regel opgenomen dat de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens tenminste 2,5 meter moet bedragen.

bedragen. Hinder en schade bij de burelen.	
g. De situering van de appartementen zorgt voor hinder door slagschaduw. Door de extra mogelijkheden van 10% regeling kan de bebouwing nog hoger worden gerealiseerd, met meer hinder tot gevolg.	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder f.
h. De realisering van de puien aan de noord- en zuidzijde van het gebouw veroorzaken ernstige aantasting van de privacy in de aangrenzende achtertuinen (uitzicht, licht, geluid).	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder g.
i. Bovenste laag is alleen voor tuinkamer en terras, juist dit veroorzaakt ernstige aantasting van de privacy en hinder door geluid van muziek en feesten.	Zie de beantwoording bij zienswijze 3 onder i en de beantwoording bij zienswijze 6 onder g.
j. De bouw van de ondergrondse parkeergarage zal grote gevolgen hebben voor de beplanting op het Trianon terrein en de omliggende tuinen, onder andere door de trillingen van de damwanden en het onttrekken van grondwater. Mogelijke korte en lange termijn effecten van de bouwwerkzaamheden en de waterstand zijn niet in kaart gebracht.	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder i.
k. 112 van de 137 aanwezige bomen verdwijnen. Daarbij is een punt van zorg dat de korte- en lange termijn effecten van de bouwwerkzaamheden en de waterstand op de omliggende tuinen niet in kaart is gebracht.	De groene parkachtige tuin bestaat momenteel voornamelijk uit gras, laaggroeiende beplanting en een groot aantal bomen van verschillende soorten die verschillende hoogtes en waardes hebben. Het streven is om deze bomen zoveel mogelijk te behouden en waar mogelijk te versterken. Door de nieuwbouw en de herinrichting van de huidige tuin is dit echter niet op alle locaties mogelijk zoals blijkt uit de uitgevoerde bomeneffectanalyse (zie bijlage 4 bij de toelichting van het bestemmingsplan). In totaal zullen circa 90 bomen gerooid worden ten behoeve van de toekomstige herontwikkeling. Dit is een vermindering van circa 20 bomen ten opzichte van de uitgangspunten zoals opgenomen bij het ontwerpbestemmingsplan. Deze bomen zullen in aantal gecompenseerd worden. In totaal zijn er op het perceel 163 bomen aanwezig. In de toekomstige situatie zullen dat er door de compensatie minimaal evenveel en mogelijk zelfs meer zijn. Uit de bomeneffectanalyse blijkt dat de te rooien bomen een negatieve/terughoudende status hebben of onhoudbaar zijn. Dit hangt niet altijd direct samen met de voorgenomen

	bouwplannen, maar volgt ook uit een lage toekomstverwachting vanwege de huidige conditie dan wel het in ere herstellen en zichtbaar maken van de rijksmonumentale villa. De overige bomen op het terrein hoeven niet gerooid te worden of staan op ruime afstand van de voorgenomen werkzaamheden en zijn om deze reden verder niet meegenomen in de uitgevoerde bomeneffectanalyse. Dit verklaard het verschil tussen de onderzochte bomen en de daadwerkelijk aanwezige bomen. Uitheemse bomen en beplanting wordt daarbij waar mogelijk vervangen voor inheemse soorten ter bevordering van de ecologische waarden in het plangebied en de biodiversiteit. Daarnaast is er een aanvullende bomeneffectanalyse uitgevoerd voor de bomen in de directe omgeving van het plangebied. De resultaten van dit onderzoek zijn bijgevoegd in bijlage 5. Voor beide analyse is tevens een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd om te bepalen wat de effecten op de grondwaterstanden zijn van de aanleg van zowel een half- als een geheel verdiepte parkeerkelder (zie bijlage 7 bij de toelichting van het bestemmingsplan). Uit dit onderzoek blijkt dat het effecten op de grondwaterstand maximaal 2,5 cm opstuwing en verlaging betreft. De geringe effecten leiden niet tot wateroverlast dan wel verdroging in de omgeving omdat deze veranderingen ruimschoots binnen de natuurlijke grondwaterfluctuaties vallen. Bij verdere uitwerking van het plan, waaronder in het bemalingsplan, zal daarnaast voldoende aandacht worden geschonken aan de effecten van het onttrekken van grondwater tijdens de bouwperiode en waar nodig zullen extra maatregelen getroffen worden. De effecten van de bouwwerkzaamheden komen uitgebreider aan de orde bij de aanvraag omgevingsvergunning, waar het constructieve deel wordt getoetst.
I. De diverse ecologische onderzoeken en de ontheffingen die nodig zijn, tonen aan hoe bijzonder het gebied in ecologische zin is. Het is daarom moeilijk te bevatten dat het ontwerpbestemmingsplan al gestart is voordat de onderzoeken zijn afgerond.	Bij het ontwerp bestemmingsplan was een eerste quickscan flora en fauna toegevoegd en de eerste onderzoeksresultaten van het nader onderzoek ecologie. In het ontwerp bestemmingsplan is ook aangegeven dat enkele aanvullende onderzoeken reeds in gang waren gezet. De afgelopen maanden is er intensieve afstemming geweest tussen de ontwikkelaar, het adviesbureau, de gemeente en het Natuurplein over de ecologische onderzoeken en de benodigde maatregelen. De definitieve natuurtoets en de wettelijke en bovenwettelijke maatregelen zijn als bijlagen bij het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen. Ten behoeve van de benodigde ontheffing Wet natuurbescherming zijn wettelijke maatregelen geformuleerd die onderdeel zijn van het reeds opgestelde Activiteitenplan. De benodigde ontheffing is op basis van deze uitgevoerde onderzoeken en het Activiteitenplan aangevraagd bij de provincie, die bevoegd gezag is. Aangezien er voldoende

	zicht is op het verkrijgen van de ontheffing vormt dit geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.
m. De restauratie van de villa en de cultuurhistorische tuin wordt vooropgesteld, hetgeen ten koste gaat van de omwonenden.	Centraal staat dat de gemeente een brede belangenafweging moet maken. In deze afweging neemt de gemeente niet alleen de belangen van de omwonenden, maar ook andere belangen mee. Door de voorgenomen ontwikkeling wordt het behoud van het rijksmonument veilig gesteld (restauratie en transformatie). Hierdoor wordt leegstand en daarbij behorend verval verder voorkomen. Daarnaast worden er twaalf appartementen gebouwd en aan de Okeghemlaan worden drie grondgebonden stadswoningen gerealiseerd. De parkachtige tuin wordt heringericht en overdag toegankelijk gemaakt voor recreanten. In de toelichting van het nieuwe bestemmingsplan is gemotiveerd dat er een kwantitatieve- en kwalitatieve behoefte is naar woningen in heel Breda. Nieuwe woningen moeten zoveel mogelijk binnenstedelijk gerealiseerd worden, zo ook op onderhavige ontwikkellocatie. Mede gelet op de grote behoefte naar woningen is het realiseren van de 17 woningen op deze locatie positief beoordeeld. Het realiseren van appartementen en grondgebonden woningen in de hogere prijsklassen sluit aan bij de wens van de gemeente om differentiatie in woonmilieus te creëren. Door het realiseren van woningen in de hogere prijsklasse wordt aangesloten bij de huidige woningtypes in de wijk het Ginneken en de wijk Ruitersbos.
n. Geconcludeerd wordt dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en verzocht wordt het plan aan te passen op de ingediende punten.	Zie de beantwoording bij zienswijze 4 onder h.

Conclusie:

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het bestemmingsplan wordt op een aantal punten aangepast. Voor de aanpassingen wordt verwezen naar de inleiding van deze zienswijzennota en de staat van wijzingen in onderdeel B van deze nota.

Zienswijze (standaard zienswijze VVE Sterflat) indieners 18, 41, 42, 48, 52, 53, 55 en 59

Zienswijze	Beantwoording
a. De restauratie van de villa en de cultuurhistorische tuin wordt vooropgesteld, hetgeen ten koste gaat van de omwonenden.	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder m.
b. Er wordt veel meer van de huidige bebouwingsmogelijkheden afgeweken dan in de toelichting gemeld.	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder a.

c. Door de wijzigingen in het bestemmingsplan wordt het mogelijk om in plaats van de toegestane kantoorbebouwing in 1 laag (676 m² bruto vloeroppervlak (BVO)) , 2 woongebouwen te realiseren (5100m² BVO, incl. parkeerkelder) Omdat villa Trianon nu een oppervlakte heeft van 1128m² heeft, bedraagt de uitbreiding 450%. Door deze bouwcapaciteit toe te staan in 1 van de 300 achtertuinen van de Baronielaan ontstaat rechtsongelijkheid.	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder b.
d. Voor de sterflat is van belang dat het nieuwe appartementencomplex niet te hoog en te groot wordt. De positionering veroorzaakt onherstelbare schade en hinder. De bebouwing onderbreekt de 60 jarige groenstructuur binnen het bouwblok en vernietigd voor een groot deel de bijzondere flora en fauna in dit gebied.	Zie de beantwoording bij zienswijze 5 onder a en de beantwoording bij zienswijze 6 onder g.
e. In principe geen bezwaar tegen de wijziging naar de functie "Wonen". Wel tegen de hoeveelheid nieuwe woningen. 3 a 4 bungalows zouden meer recht doen aan de situatie. De verdichting doet ook geen recht aan de tekst uit het bestemmingsplan "Ginneken" vermeld onder het kopje "2010-2020 Perken aan de groei". Hier is aangegeven dat een verdere verdichting van het Ginneken ongewenst is.	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder k en de beantwoording bij zienswijze 3 onder e.
f. Het vernietigen van hoogwaardig groen draagt niet bij aan de klimaatadaptatie van de stad.	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder e.
g. Op de perceelsgrens en op korte afstand van de bestaande bebouwing komt een gesloten muur van ten minste 11 m hoog en bijna 20 m lang. Hiermee wordt afgeweken van de regels dat de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens ten minste 2,5 m moet bedragen. Hinder en schade bij de burens.	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder f.
h. De situering van de appartementen zorgt voor hinder door slagschaduw. Door de extra mogelijkheden van 10% regeling kan de bebouwing nog hoger worden gerealiseerd, met meer hinder tot gevolg.	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder f.

i. De realisering van de puien aan de noord- en zuidzijde van het gebouw veroorzaken ernstige aantasting van de privacy in de aangrenzende achtertuinen (uitzicht, licht, geluid).	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder g.
j. Bovenste laag is alleen voor tuinkamer en terras, juist dit veroorzaakt ernstige aantasting van de privacy en hinder door geluid van muziek en feesten.	Zie de beantwoording bij zienswijze 3 onder i en de beantwoording bij zienswijze 6 onder g.
k. De bouw van de ondergrondse parkeergarage zal grote gevolgen hebben voor de beplanting op het Trianon terrein en de omliggende tuinen, onder andere door de trillingen van de damwanden en het onttrekken van grondwater. Mogelijke korte en lange termijn effecten van de bouwwerkzaamheden en de waterstand zijn niet in kaart gebracht.	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder i.
l. 112 van de 137 aanwezige bomen verdwijnen. Daarbij is een punt van zorg dat de korte- en langetermijn effecten van de bouwwerkzaamheden en de waterstand op de omliggende tuinen niet in kaart is gebracht.	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder k.
m. De diverse ecologische onderzoeken en de ontheffingen die nodig zijn, tonen aan hoe bijzonder het gebied in ecologische zin is. Het is daarom moeilijk te bevatten dat het ontwerpbestemmingsplan al gestart is voordat de onderzoeken zijn afgerond.	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder l.
n. Geconcludeerd wordt dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en verzocht wordt het plan aan te passen op de ingediende punten.	Zie de beantwoording bij zienswijze 4 onder h.

Conclusie:

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het bestemmingsplan wordt op een aantal punten aangepast. Voor de aanpassingen wordt verwezen naar de inleiding van deze zienswijzennota en de staat van wijzingen in onderdeel B van deze nota.

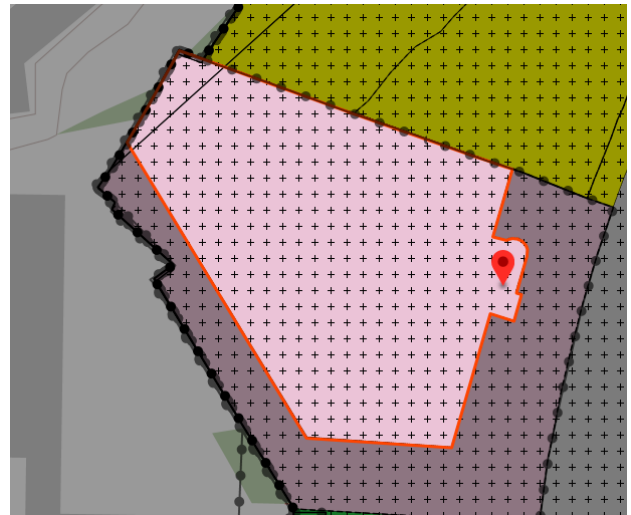
Zienswijze indiener 27

Zienswijze	Beantwoording
a. Reclamant maakt bezwaar tegen de bouw van het appartementen complex.	Het huidige bestemmingsplan 'Ginneken' laat op deze locatie al meer bebouwing toe dan er nu in de feitelijke situatie aanwezig is. Het perceel waar het

Van groen uitzicht naar een stenen uitzicht.

appartementencomplex op wordt gerealiseerd, heeft de bestemming 'Kantoor', zie onderstaande uitsnede van de verbeelding met in rood omkaderd het huidige bouwvlak.

Er is sprake van een ruim bouwvlak dat reikt tot in de meest noordwestelijke hoek van het plangebied. Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 25% van het bouwvlak. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak gerealiseerd worden en mogen maximaal 9 meter hoog zijn (bouwhoogte). De huidige planologische rechten met de daarbij behorende flexibiliteit door het ruime bouwvlak maken het al mogelijk om een gebouw van 9 meter hoog op de perceelsgrens te realiseren, zie ook de beantwoording van zienswijze 3 onder d.



Met het nieuwe bestemmingsplan wordt de maximale hoogte verhoogd naar 11 meter in plaats van 9 meter. Het bouwvlak wordt echter verkleind en de afstand van het bouwvlak tot de bestaande bebouwing wordt vergroot ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. In het nieuwe bestemmingsplan worden de bouwvlakken om de nieuwe bebouwing gepositioneerd. Dit vergroot de rechtszekerheid voor de omwonenden, omdat het nu duidelijk is waar de bebouwing komt.

Daarnaast bestaat er op basis van wet- en regelgeving en jurisprudentie niet zoiets als een recht op een blijvend vrij uitzicht. Bij de beoordeling van het plan is getoetst of het plan leidt tot een onevenredige verslechtering van het woon- en leefklimaat. Gelet op de afstand en de positionering van de bestaande bebouwing tot de nieuwbouw en de bouw mogelijkheden op basis van het huidige bestemmingsplan kan geconcludeerd worden dat er

	geen sprake van een onevenredige aantasting van het uitzicht voor omwonenden.
b. Reclamant maakt zich zorgen over de geluidsoverlast door zowel mensen als door de toename van verkeer. Daarmee samenhangend een achteruitgang van de luchtkwaliteit.	Zie de beantwoording bij zienswijze 2 onder b met betrekking tot de verkeersaantrekkende werking van de beoogde ontwikkeling. Gelet op de geringe toename van het verkeer door de ontwikkeling in relatie tot de bestaande verkeersstroom met bijbehorende geluidsbelasting op de Baronielaan en de dichtbij gelegen Zuidelijke rondweg is er geen sprake van een (onevenredige) verslechtering van de geluidsbelasting te plaatse. In paragraaf 5.8 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt nader ingegaan op de effecten van de beoogde ontwikkeling op de luchtkwaliteit. Het betreft hier een toevoeging van 17 woningen. Een dergelijke ontwikkeling valt onder het Besluit niet in betekenende mate onder de categorie woningbouw tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg. Dit betekent dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse, en dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Gelet hierop kan geconcludeerd worden dat het plan geen (significante) verslechtering van de luchtkwaliteit veroorzaakt. Zie de beantwoording bij zienswijze 3 onder i en zienswijze 6 onder a met betrekking tot de mogelijke geluidsoverlast door de nieuwe bewoners.
c. Reclamant is op de Okeghemlaan gaan wonen voor het groene uitzicht. Dat dit uitzicht gaat verdwijnen, indien de bouw doorgaat, wordt zeer betreurd.	Het terrein aan de Baronielaan 228 is een privaat perceel en geen openbaar groen perceel of park. Op grond van het huidige bestemmingsplan is al een gebouw op het binnenterrein mogelijk tot maximaal 9 meter hoog, zie de beantwoording bij zienswijze 2 onder d. Hierdoor kon het bestaande groene uitzicht reeds belemmerd worden. Door de aanpassingen aan het gebouw blijft er een groene strook met de bestaande hoge bomen, tussen de bestaande bebouwing en het nieuwe appartementengebouw, zie de beantwoording bij zienswijze 3 onder c. Zoals hierboven onder a is aangegeven bestaat er daarnaast op basis van wet- en regelgeving en jurisprudentie niet zoiets als een recht op een blijvend vrij uitzicht. Bij de beoordeling van het plan is getoetst of het plan leidt tot een onevenredige verslechtering van het woon- en leefklimaat. Gelet op de afstand en de positionering van de bestaande bebouwing tot de nieuwbouw en de bouw mogelijkheden op basis van het huidige

	bestemmingsplan kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het uitzicht voor omwonenden.
d. Reclamant maakt zich zorgen om een verminderende fauna, vogelstand en eekhoorntjes.	Zie de beantwoording bij zienswijze 1 onder b.
e. Naast bovenstaande bezwaren voegt reclamant nog toe dat er aantasting van de privacy plaatsvindt op het balkon dat uitkijkt op de (achter) tuin van de sterflat. Dit door het verdwijnen van de groene haag aan bomen en door de bouw van appartementen met ramen aan de achterzijde. Wens van reclamant is dat er daadwerkelijk een groene strook wordt terug geplant zoals aangegeven op de tekeningen, geen struiken, maar bomen.	Zie de beantwoording bij zienswijze 3 onder c.

Conclusie:

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het bestemmingsplan wordt op een aantal punten aangepast. Voor de aanpassingen wordt verwezen naar de inleiding van deze zienswijzennota en de staat van wijzingen in onderdeel B van deze nota.

Zienswijze indiener 30

Zienswijze	Beantwoording
a. Het nieuwe appartementencomplex wordt te hoog en te groot. De positionering veroorzaakt onherstelbare schade en hinder. De bebouwing onderbreekt de 60 jarige groenstructuur binnen het bouwblok en vernietigd voor een groot deel de bijzondere flora en fauna in dit gebied.	Zie de beantwoording bij zienswijze 5 onder a en de beantwoording bij zienswijze 6 onder g.
b. In principe geen bezwaar tegen de wijziging naar de functie "Wonen". Wel tegen de hoeveelheid nieuwe woningen. 3 a 4 bungalows zouden meer recht doen aan de situatie. De verdichting doet ook geen recht aan de tekst uit het bestemmingsplan "Ginneken" vermeld onder het kopje "2010-2020 Perken aan de groei". Hier is aangegeven dat een verdere verdichting van het Ginneken ongewenst is.	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder k en de beantwoording bij zienswijze 3 onder e.
c. Het vernietigen van hoogwaardig groen draagt niet bij aan de klimaatadaptatie van de stad.	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder e.
d. Op de perceelsgrens en op korte afstand van de bestaande bebouwing komt een gesloten muur van ten minste 11 m hoog en bijna 20 m lang. Hiermee wordt afgeweken van de regels dat de	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder f.

afstand van gebouwen tot de perceelsgrens ten minste 2,5 m moet bedragen. Hinder en schade bij de burenen.	
e. De situering van de appartementen zorgt voor hinder door slagschaduw. Door de extra mogelijkheden van 10% regeling kan de bebouwing nog hoger worden gerealiseerd, met meer hinder tot gevolg.	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder f.
f. De realisering van de puien aan de noord- en zuidzijde van het gebouw veroorzaken ernstige aantasting van de privacy in de aangrenzende achtertuinen (uitzicht, licht, geluid)	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder g.
g. Bovenste laag is alleen voor tuinkamer en terras, juist dit veroorzaakt ernstige aantasting van de privacy en hinder door geluid van muziek en feesten.	Zie de beantwoording bij zienswijze 3 onder i en de beantwoording bij zienswijze 6 onder g.
h. De bouw van de ondergrondse parkeergarage zal grote gevolgen hebben voor de beplanting op het Trianon terrein en de omliggende tuinen, onder andere door de trillingen van de damwanden en het onttrekken van grondwater. Mogelijke korte en lange termijn effecten van de bouwwerkzaamheden en de waterstand zijn niet in kaart gebracht.	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder i.
i. 112 van de 137 aanwezige bomen verdwijnen. Daarbij is een punt van zorg dat de korte- en lange termijn effecten van de bouwwerkzaamheden en de waterstand op de omliggende tuinen niet in kaart is gebracht.	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder k.
j. De diverse ecologische onderzoeken en de ontheffingen die nodig zijn, tonen aan hoe bijzonder het gebied in ecologische zin is. Het is daarom moeilijk te bevatten dat het ontwerpbestemmingsplan al gestart is voordat de onderzoeken zijn afgerond.	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder l.
k. Geconcludeerd wordt dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en verzocht wordt het plan aan te passen op de ingediende punten.	Zie de beantwoording bij zienswijze 4 onder h.

Conclusie:

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het bestemmingsplan wordt op een aantal punten aangepast. Voor de aanpassingen wordt verwezen naar de inleiding van deze zienswijzennota en de staat van wijzingen in onderdeel B van deze nota.

Zienswijze indiener 32

Zienswijze	Beantwoording
------------	---------------

a. Reclamant is tegen de bouw van een nieuw appartementencomplex in de tuin van villa Trianon en de drie woningen aan de Okeghemlaan, tegen de splitsing van de woning zelf geen bezwaar.	Zie de beantwoording bij zienswijze 2 onder a.
b. Het plan is desastreus voor de leefbaarheid van mens, dier en natuur en met grote, ook financiële, schade als gevolg.	In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt een bouwplan altijd getoetst op de effecten op haar omgeving. In de toelichting van het bestemmingsplan is uitgebreid aandacht besteed aan alle ruimtelijke relevante aspecten, zoals ecologie, milieu, verkeer, stedenbouw, cultuurhistorie en andere aspecten. Daarnaast is voor dit plan, in het kader van een integrale belangenafweging, door de gemeente gekeken of er sprake is van een onevenredige benadeling van de omgeving. Op basis van alle uitgevoerde onderzoeken, die zijn bijgevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan en de nadere motivering in de toelichting van het bestemmingsplan kan geconcludeerd worden dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
c. Reclamant maakt bezwaar tegen de schade door het verdwijnen van 112 van de 137 bomen op het perceel.	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder k.
d. Reclamant maakt bezwaar vanwege de inbreuk op de privacy van zo'n 130 huishoudens door het plan (onder andere door het realiseren van de balkons).	Naar aanleiding van de gesprekken met de omwonenden en de ingediende zienswijzen is het plan aangepast. Het appartementengebouw is met 6,4 meter ingekort aan de westkant waardoor meer bomen tussen het plangebied en het perceel van de L- en Sterflat behouden kunnen blijven behouden. Ook is er bij de aanpassingen van het plan rekening gehouden met de privacy en inblik voor omwonenden. Onder andere ten behoeve van de privacy zijn tevens de twee geplande dakopbouwen van 14 meter met daarbij behorende dakterrassen komen te vervallen. Het appartementengebouw is qua positionering niet gewijzigd, gezien er een afstand van minimaal 16 meter tot de bestaande villa aangehouden moet worden om deze als rijksmonument vrij en zichtbaar te houden. Wel zijn de bergingen verlaagd in hoogte en verder van de erfgrans gepositioneerd. In de plattegronden van de woningen en met de locaties van de balkons (allemaal gericht naar de tuin en met afschermende panelen) wordt tot slot rekening gehouden met het zoveel mogelijk beperken van zicht op de naastgelegen woningen en percelen.

e. Reclamant stelt dat door de verbouw en nieuwbouw beschermde dieren verdwijnen.	De effecten van het plan zijn getoetst op de voorkomende beschermde soorten in het plangebied. Ten behoeve van de benodigde ontheffing Wet natuurbescherming zijn wettelijke maatregelen geformuleerd die onderdeel zijn van het reeds opgestelde Activiteitenplan. Naast wettelijke maatregelen zoals voldoende compensatie van het leefgebied van de diverse salamandersoorten worden er ook meerdere bovenwettelijke maatregelen genomen ter bevordering van de ecologische waarden in de tuin en ter behoud en stimulering van de aanwezige diersoorten. Met de genoemde maatregelen zijn er geen significante effecten op de aanwezige flora en fauna en worden de diverse beschermde soorten in het plangebied behouden.
f. Reclamant stelt dat er sprake is van waardevermindering van zijn appartement door de ontwikkeling.	Bij het vermoeden dat onroerend goed door een besluit van de gemeente in waarde vermindert, bestaat de mogelijkheid om een verzoek in te dienen voor een tegemoetkoming in deze schade. Dit verzoek kan pas worden ingediend, nadat het ruimtelijk plan onherroepelijk is geworden. Bij het onderzoeken of er werkelijk sprake is van schade zal de oude planologische situatie vergeleken worden met de nieuwe planologische situatie. Meer informatie over planschade is te vinden op de website van de gemeente Breda (Home < Klacht, compliment, bezwaar en schade < Planschadevergoeding aanvragen).
g. Er zijn andere financieringsmogelijkheden om Trianon te behouden, crowdfunding, subsidies enz.	De gemeente is niet van mening dat er andere, geschikte financieringsmogelijkheden zijn om de cultuurhistorische waarden in het plangebied duurzaam te behouden. Bij aanvang van de ontwikkeling is onderzocht welke financiering noodzakelijk was om de cultuurhistorische waarden van het totale complex van villa en tuin te herstellen, behouden en te benutten. Naar inzicht van de gemeente was er geen verwachting dat dergelijke bedragen beschikbaar zouden kunnen komen uit crowdfunding. De enige subsidieregeling van toepassing is de Subsidieregeling Instandhouding Monumenten waarbij de maximale subsidie slechts drie procent van de herbouwwaarde is. Dit is onvoldoende om tot duurzaam herstel, behoud en benutting te komen.

h. Door ervaringen met de infoavond in hotel Mastbosch, geen overleg met projectontwikkelaar ondanks herhaaldelijk aandringen, heeft reclamant geen vertrouwen meer in de behandeling van dit dossier. De raad wordt verzocht het plan te vernietigen dan wel op essentiële punten stevig aan te passen.	Tijdens het planproces heeft er op meerdere momenten afstemming plaatsgevonden met omwonenden en andere belanghebbenden. Er is een aantal algemene informatiebijeenkomsten gehouden. Daarnaast zijn er meerdere gesprekken geweest met de vertegenwoordigers van de VVE's van de 'Sterflat' en de 'L-flat', Natuurplein de Baronie en andere (direct) omwonenden. Ook heeft er een aantal keer een schouw in het plangebied plaatsgevonden met buurtbewoners en het Natuurplein de Baronie. Dit naar aanleiding van geuite zorgen richting de gemeente over de mogelijk aantasting van natuur- en ecologische waarden in het plangebied vanuit de voorgenomen plannen. Naar aanleiding van de zorgen uit de omgeving zijn onderstaande onderzoeken uitgevoerd: - aanvullend ecologisch onderzoek; - een bezonningsstudie; - een geohydrologisch onderzoek; - bomeneffectanalyse op de omliggende percelen; - stikstofberekeningen voor de aanlegfase en gebruikersfase van het project. Zowel het bouwplan als het tuinontwerp zijn aangepast naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan. Meer informatie hierover is opgenomen in het begin van deze zienswijzennota. De raad heeft het plan getoetst aan een goede ruimtelijke ordening, zie hierboven bij de beantwoording onder b. Daarnaast heeft de raad een brede belangenafweging gemaakt, zie ook de beantwoording bij zienswijze 2 onder a. Gelet hierop is de raad van mening dat het bestemmingsplan in deze gewijzigde vorm met de aanvullende onderzoeken vastgesteld kan worden.
i. Reclamant heeft bezwaar tegen de wijziging van de bestemming kantoor naar wonen. Het is de bestemming of wonen of kantoor, niet allebei. Het gebruik van een kantoorgebouw is minder intensief en zorgt voor minder overlast dan wonen. Het vermeerderen van de woningen legt een onevenwichtige druk op de huidige bewoning.	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder a. Op basis van de geldende wet en regelgeving is het mogelijk om meerdere 'functies' aan een pand toe te kennen in een bestemmingsplan. De villa heeft in het nieuwe bestemmingsplan een woonbestemming gekregen waarbinnen de functie kantoor ook mogelijk is gebleven. Het verruimen van de bestemming van de villa naar een woonbestemming is uitgebreid gemotiveerd in de toelichting van het bestemmingsplan met de bijbehorende onderzoeken.

j. Inbreiding en vergroting woningvoorraad niet van toepassing in de wijk Ginneken. Er zijn andere wijken waar nog plek genoeg is.	De beoogde ontwikkeling voorziet in het toevoegen van maximaal 17 woningen aan de woningvoorraad. Gezien de hedendaagse ontwikkelingen op de kantorenmarkt en de behoefte aan meer woningen in de stad, sluit het plan aan bij de uitgangspunten van het bestuursakkoord 'Lef en liefde'. Voor het huidige woningbouwprogramma is de provinciale 'Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (2017) van de provincie Noord-Brabant richtinggevend. Hierin wordt de kwantitatieve woningbehoefte geraamd op het toevoegen van circa 9.000 woningen in de periode tot en met 2030. In het woningbouwprogramma is de bouw van ruim 2.700 woningen al direct passend binnen een bestemmingsplan, de harde plancapaciteit. Voor het overige aantal woningen moeten nog nieuwe bestemmingsplannen opgesteld worden. Stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden binnen 'stedelijk gebied'. Gelet op het grote aantal woningen dat de komende jaren gerealiseerd moet worden in Breda is verdichting onvermijdelijk. Vanuit deze stedelijke opgave is er gekeken welke bijdrage de diverse gebieden in Breda kunnen leveren aan het realiseren van de woonambities. Het college heeft op 24 september jongstleden het 'Perspectief wonen en gebiedsprofielen wonen' vastgesteld als onderdeel van het vigerend (reeds vastgestelde) beleidskader wonen. Het Perspectief wonen geeft op hoofdlijnen de gewenste richting van het wonen in de gebieden aan. Zij bevat de doelen die in het woonbeleid zijn geformuleerd en vormt het perspectief waarmee naar gebieden en de woningvoorraad wordt gekeken. Op basis van een analyse van gegevens is gekeken wat de ontwikkelingsmogelijkheden zijn waarop gebieden kunnen bijdragen aan het realiseren van de gemeentelijke woondoelen. Uit deze gebiedsprofielen blijkt dat er ook in de wijken Ruitersbos en Ginneken veel vraag is naar nieuwe woningen. Hierbij is al rekening gehouden met de herontwikkeling van deze locatie. Voor deze locatie is afgewogen wat ruimtelijk aanvaardbaar is. Dit plan is passend beoordeeld in het kader van een goede ruimtelijke ordening.
k. Reclamant maakt bezwaar tegen het semi openbaar karakter van de tuin.	De parkachtige tuin wordt heringericht en overdag toegankelijk gemaakt voor recreanten. Dit wordt mede bereikt door de muur aan de Okeghemlaan

	deels te verwijderen en te voorzien van een sierhekwerk, waardoor het park semi-openbaar wordt en in de avond afgesloten kan worden. De gemeente ziet het openstellen van de tuin voor de omgeving als een meerwaarde voor de buurt. In de avond kan de tuin afgesloten worden om de rust en privacy van de nieuwe bewoners en de direct omwonenden te waarborgen.
l. Reclamant vindt de verlichting in het appartementencomplex te dominant.	Op grond van het huidige bestemmingsplan is reeds bebouwing (inclusief verlichting) mogelijk op het perceel achter Villa Trianon, zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder d. Door het ingekorten van het appartementengebouw aan de westkant met 6,4 meter kunnen meer bomen tussen het plangebied en het perceel van de L- en Sterflat behouden blijven. Daarnaast wordt in de uitwerking van het plan bij het bepalen van de plattegronden van de woningen en de locaties van de balkons (allemaal gericht naar de tuin en met afschermende panelen) rekening gehouden met het zoveel mogelijk beperken van het zicht op de naastgelegen woningen en percelen. Gelet op de afstand en de positionering van de nieuwbouw tot de bestaande bebouwing, de bestaande bomen en de bouw mogelijkheden op basis van het huidige bestemmingsplan is onevenredige lichthinder voor omwonenden niet te verwachten.
m. De effecten van toename geluidsoverlast bewoning/verkeer zijn niet bekend.	Zie de beantwoording bij zienswijze 2 onder b met betrekking tot de verkeersaantrekkende werking van de beoogde ontwikkeling. Gelet op de geringe toename van het verkeer door de ontwikkeling in relatie tot de bestaande verkeersstroom met bijbehorende geluidsbelasting op de Baronielaan en de dichtbij gelegen Zuidelijke rondweg is er geen sprake van een (onevenredige) verslechtering van de geluidsbelasting te plaatse. Zie de beantwoording bij zienswijze 3 onder i met betrekking tot de mogelijke geluidsoverlast door de nieuwe bewoners.
n. De effecten van het plan op de regenwaterhuishouding zijn niet bekend.	Het bestemmingsplan is in het vooroverleg afgestemd met het Waterschap Brabantse Delta, Breda. Regenwater van de nieuwe verharding wordt lokaal verwerkt, conform de regels van de gemeente.

	De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Watercompensatie is noodzakelijk vanuit gemeentelijk beleid. Om deze compensatie te garanderen is een verplichting opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan en zal een wadi gerealiseerd worden. In het tuinontwerp wordt rekening gehouden met een relatief diepe wadi die circa 140 m3 water kan bergen. Hiermee wordt voldoende invulling gegeven aan de watercompensatieopgave.
o. Door het plan wordt de parkeerdruk hoger. De huidige bestemming maakt een parkeerkelder niet nodig.	Op grond van de huidige bestemming 'Kantoor' is parkeren op het perceel al toegestaan. Met betrekking tot de parkeerdruk zie de beantwoording bij zienswijze 3 onder s.
p. Met het realiseren van het plan wordt de groene long in tweeën gesplitst.	Zie de beantwoording bij zienswijze 1 onder a en bij zienswijze 5 onder a.
q. Reclamant maakt bezwaar tegen het vergroten van het percentage bebouwing in het bouwvlak.	Zie de beantwoording bij zienswijze 3 onder d.

Conclusie:

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het bestemmingsplan wordt op een aantal punten aangepast. Voor de aanpassingen wordt verwezen naar de inleiding van deze zienswijzennota en de staat van wijzingen in onderdeel B van deze nota.

Zienswijze indiener 33

Zienswijze	Beantwoording
a. Het nieuwe bestemmingsplan maakt een veel groter bebouwingspercentage mogelijk. Dit gaat ten koste van de tuin en 82% van alle bomen. Het groen wordt opgesplitst in 2 delen waardoor onder andere beschermde diersoorten zullen verdwijnen. Dergelijke bebouwing is buiten proportioneel.	Zie de beantwoording bij zienswijze 1 onder a en bij zienswijze 3 onder d.
b. Er wordt fors afgeweken van de bouwhoogte die het huidige bestemmingsplan toelaat, zowel voor het appartementengebouw als de grondgebonden woningen. Ook worden dakterrassen toegestaan. Er ontstaat slagschaduw en uitzichtbeperking.	Zie de beantwoording bij zienswijze 7 onder a (hoogte en dakterrassen appartementen) en de beantwoording bij zienswijze 3 onder q (uitzicht en schaduw). De grondgebonden woningen aan de Okeghemlaan worden gebouwd op gronden die in de huidige bestemmingsplannen de bestemming 'Groen' en 'Woondoeleinden' hebben. Aangezien op grond van deze bestemmingen geen woningen gebouwd mogen worden, is een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor deze ontwikkeling.

c. Door verschuiving van het bouwvlak tot praktisch aan de perceelsgrens en het toestaan van overschrijdingen van 2 m voor balkons, wordt de privacy van omwonenden onnodig aangetast. Op het perceel is genoeg ruimte om het gebouw flink op te schuiven.	Zie de beantwoording bij zienswijze 27 onder a.
d. Reclamanten zijn tegen de bestemming wonen in de achtertuin omdat dit de privacy van omwonenden aantast en de rust voor de beschermde diersoorten. Daarnaast wordt bezwaar gemaakt tegen verdiepingenbouw op grotere afstand dan 15 m van de voorgevel van Trianon omwille van de privacy en hinder door verlichting.	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder g en de beantwoording bij zienswijze 32 onder l.
e. Huize Trianon, tuin en Baronielaan valt onder Bestemming Waarde Beschermd stadsgezicht en dit stadsgezicht wordt drastisch geschaad.	Zie de beantwoording bij zienswijze 1 onder c.
f. De groenzone aan de Okeghemlaan heeft de bestemming Groen en dat moet zo blijven. Bovendien is de afstand van de 3 woningen tot de bestaande gebouwen te kort en niet conform de regels van het huidige bestemmingsplan.	De grondgebonden woningen aan de Okeghemlaan worden gebouwd op gronden die in de huidige bestemmingsplannen de bestemming 'Groen' en 'Woondoeleinden' hebben. Aangezien op grond van deze bestemmingen geen woningen gebouwd mogen worden, is een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor deze ontwikkeling. De afstand van de 3 woningen tot de bestaande gebouwen is passend in de stedenbouwkundige structuur van de wijk waar de meeste grondgebonden woningen aangesloten gebouwd zijn. De grondgebonden woningen sluiten wat betreft rooilijn tevens aan bij het naastgelegen appartementengebouw.
g. De effecten van de opvang van regenwater en infiltratie als gevolg van de nieuwbouw zijn onduidelijk. Dit kan schade aan naastgelegen perceel, bomen en gebouw tot gevolg hebben	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder i en de beantwoording bij zienswijze 32 onder n.
h. Reclamanten lijden financiële schade. De woningen zullen in waarde verminderen, met name de hoekappartementen, als gevolg van beperking uitzicht, toename slagschaduw en mogelijke schade aan het gebouw.	Zie de beantwoording bij zienswijze 32 onder f.
i. Ruim 80% van de bomen in de tuin van de villa worden gekapt, maar zeker niet vaststaat dat de bomen aan de perceelsgrens behouden zullen blijven als gevolg van de graafwerkzaamheden en	Zie de beantwoording bij zienswijze 1 onder a en bij zienswijze 3 onder m.

	tijdelijke drooglegging bouwput voor de parkeerkelderbouw.	
j.	De parkeerdruk zal alleen maar toenemen, met name door de bouw van de 3 woningen aan de Okeghemlaan.	Zie de beantwoording bij zienswijze 3 onder s. De ontsluiting van de drie grondgebonden woningen gebeurt rechtstreeks via de Okeghemlaan. Hier wordt per woning één interne parkeerplaats ingebouwd op de onderste laag van de woning en daarnaast één parkeerplaats voor de woning. De parkeereis van de woningen wordt hiermee op eigen terrein opgelost. De parkeerdruk in de wijk neemt door het plan niet toe.
k.	Door de bomenkap gaat het waardevolle groengebied grotendeels verloren en wordt het leefgebied voor de beschermde diersoorten vernietigd. Dit druist in tegen de maatregelen klimaatverandering en het Bestuursakkoord Breda 2018-2022.	Zie de beantwoording bij zienswijze 3 onder r en bij zienswijze 13 onder e.
l.	Het semi openbare karakter van de tuin van de villa zou wellicht ten koste kunnen gaan van de veiligheid van omwonenden. Gevreesd wordt door overlast van hangjeugd.	De parkachtige tuin wordt heringericht en overdag toegankelijk gemaakt voor recreanten. Dit wordt mede bereikt door de muur aan de Okeghemlaan deels te verwijderen en te voorzien van een sierhekwerk, waardoor het park semi-openbaar wordt en in de avond afgesloten kan worden. De gemeente ziet het openstellen van de tuin voor de omgeving als een meerwaarde voor de buurt. In de avond kan de tuin afgesloten worden om de rust en privacy van de nieuwe bewoners en de direct omwonenden te waarborgen.

Conclusie:

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het bestemmingsplan wordt op een aantal punten aangepast. Voor de aanpassingen wordt verwezen naar de inleiding van deze zienswijzennota en de staat van wijzingen in onderdeel B van deze nota.

Zienswijze indiener 34

Zienswijze	Beantwoording
a. Van kantoor naar woonbestemming. 12 appartementen, 14 m hoog met dakterras en 3 stadswoningen. Zoals het huidige plan toelaat zouden er slechts 3 of 4 villa's mogen komen. De tuin overdag toegankelijk voor recreanten. Veel hinder, overlast, vermindering van de veiligheid en geluidsoverlast.	Zie de beantwoording bij zienswijze 2 onder b met betrekking tot de verkeersaantrekkende werking van de beoogde ontwikkeling. Gelet op de geringe toename van het verkeer door de ontwikkeling in relatie tot de bestaande verkeersstroom met bijbehorende geluidsbelasting op de Baronielaan en de dichtbij gelegen Zuidelijke rondweg is er geen sprake van een (onevenredige) verslechtering van de geluidsbelasting te plaatse. Zie de beantwoording bij zienswijze 3 onder i met betrekking tot de mogelijke geluidsoverlast door de nieuwe bewoners.

b. Overschrijding van het bebouwingspercentage.	Zie de beantwoording bij zienswijze 3 onder d. Onder andere vanwege de overschrijding van het bebouwingspercentage wordt er een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor de nieuwe ontwikkeling.
c. Bouwhoogte van 9 naar 14 m . Groot en hoog gebouw.	Zie de beantwoording bij zienswijze 7 onder a.
d. In de achtertuin mag volgens het geldende bestemmingsplan geen bebouwing met verdiepingen worden gerealiseerd. Is het bij andere achtertuinen wel toegestaan?	Het verschilt per bestemmingsplan en per bestemming wat de bouw mogelijkheden voor een perceel zijn. Ondanks dat er geen verdiepingen mogen worden gerealiseerd op basis van het vigerend bestemmingsplan kan er wel een gebouw van 9 meter hoog opgericht worden zonder inpandige verdiepingsvloeren. Het geldende bestemmingsplan 'Ginneken' staat dit toe.
e. Korte afstand tot huidige bebouwing, de Sterflat.	Zie de beantwoording bij zienswijze 3 onder n ,de beantwoording bij zienswijze 6 onder e en de beantwoording bij zienswijze 7 onder a.
f. De bebouwing vernietigt de flora en fauna. Denk ook aan de klimaatverandering, de PAS uitspraak, extra co2 uitstoot enz.	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder r en zienswijze 13 onder e met betrekking tot de klimaatverandering in relatie tot de bomkap. De realisatie van de woningen en de toename van verkeer zouden kunnen leiden tot een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden in de omgeving. Met het programma AERIUS Calculator is zowel voor de aanleg- als voor de gebruiksfase van het project een berekening uitgevoerd om de gevolgen voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden in beeld te brengen en te toetsen of de eventuele toename past binnen de eisen die gelden op grond van de Wet natuurbescherming. De berekeningen zijn opgenomen in bijlage 11 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Uit de berekeningen blijkt dat er geen sprake is van rekenresultaten die hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jr. Het plan leidt dus niet tot een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden in de omgeving. In paragraaf 5.8 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt nader ingegaan op het aspect luchtkwaliteit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2019 die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De Baronielaan is een maatgevende weg. Uit de

	NSL-monitoringstool blijkt dat in 2018 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. Hierdoor is er ter plaatste van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
g. Overlast door slagschaduw.	Zie de beantwoording bij zienswijze 3 onder q.
h. Het uitzicht, groen gevoel in dicht bebouwde omgeving, licht , privacy, de stilte, de dieren. Allemaal weg als het plan door gaat.	Zie onder andere de beantwoording bij zienswijze 6 onder g en bij zienswijze 27 onder a.
i. Bouwen van de ondergrondse parkeergarage zorgt voor overlast voor wat betreft grondwateronttrekking, scheurvorming aan de omliggende bebouwing en het groen. Er blijft heel weinig groen over!	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder i.
j. De onderzoeken naar de beschermde diersoorten zijn nog niet eens afgerond en er is al wel een ontwerpbestemmingsplan?	Bij het ontwerp bestemmingsplan was een eerste quickscan flora en fauna toegevoegd. Tevens waren de eerste resultaten van de vervolgonderzoeken toegevoegd. In het ontwerp bestemmingsplan is ook aangegeven dat enkele aanvullende onderzoeken reeds in gang waren gezet. De afgelopen maanden is er intensieve afstemming geweest tussen de ontwikkelaar, het adviesbureau, de gemeente en het Natuurplein over de ecologische onderzoeken en de benodigde maatregelen. De definitieve natuurtoets en de wettelijke en bovenwettelijke maatregelen zijn als bijlagen bij het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen. Ten behoeve van de benodigde ontheffing Wet natuurbescherming zijn wettelijke maatregelen geformuleerd die onderdeel zijn van het reeds opgestelde Activiteitenplan. De benodigde ontheffing is op basis van deze uitgevoerde onderzoeken en het Activiteitenplan aangevraagd bij de provincie, die bevoegd gezag is. Aangezien er voldoende zicht is op het verkrijgen van de ontheffing vormt dit geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.
k. Verzocht wordt het bestemmingsplan niet goed te keuren.	Zie de beantwoording bij zienswijze 4 onder h.

Conclusie:

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het bestemmingsplan wordt op een aantal punten aangepast. Voor de aanpassingen wordt verwezen naar de inleiding van deze zienswijzennota en de staat van wijzingen in onderdeel B van deze nota.

Zienswijze indiener 35

Zienswijze	Beantwoording
a. Het wijzigen van de bestemming "Kantoor" naar de bestemming "Wonen" is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het realiseren van grondgebonden woningen en appartementen in de hogere prijsklasse staat haaks op de behoefte (woononderzoek 2012, gemeentelijke structuurvisie 2030) aan huurwoningen voor starten en in het sociale segment. De verdichting doet ook geen recht aan de tekst uit het bestemmingsplan "Ginneken" vermeld onder het kopje "2010-2020 Perken aan de groei". Hier is aangegeven dat een verdere verdichting van het Ginneken ongewenst is.	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder k en de beantwoording bij zienswijze 3 onder e.
b. Het wijzigen van de bestemming "Groen" naar de bestemming "Wonen" voor de 3 grondgebonden woningen is ook geen goede ruimtelijke ordening. De wijk Ginneken heeft te weinig groen en er verdwijnen te veel bomen.	Zie de beantwoording bij zienswijze 4 onder h.
c. Reclamant stelt zich op het standpunt dat het kappen van maar liefst 82% van de aanwezige 137 bomen niet past in het beleid van de gemeente Breda. Meer water en groen in de stad zijn noodzakelijk om de gevolgen van de klimaatverandering zoveel mogelijk op te vangen.	Zie onder andere de beantwoording bij zienswijze 1 onder a en bij zienswijze 3 onder m.
d. Door de inpassing van een nieuw bouwvlak op 8.91 m van de zijgevel van reclamant en het appartementencomplex op 14.81 m vanaf de achterzijde van het gebouw, moeten meerdere beeldbepalende bomen verdwijnen. Door de bomenrij aan de achterzijde van perceel van reclamant te behouden is er minder overlast en worden het groene uitzicht en de privacy behouden.	Zie de beantwoording bij zienswijze 1 onder a en bij zienswijze 3 onder a.
e. Het lijkt niet mogelijk om in het plan in voldoende waterberging te voorzien, zonder verder afbreuk te doen aan de prachtige tuin. Een wadi verenigd zich bijvoorbeeld niet met herstel van de tuin.	Zie de beantwoording bij zienswijze 32 onder n. Het realiseren van een wadi vormt geen enkele belemmering voor de tuin. Hier is in het tuinontwerp al rekening mee gehouden worden. Juist door het aanleggen van de wadi wordt er een natte biotoop gecreëerd die goed is voor flora en fauna en de gewenste biodiversiteit.
f. De bestemming "Wonen" zal de parkeerdruk in de omliggende straten vergroten. De parkeerbalans onder 4.3 van de toelichting is onjuist en tevens stelt	Zie de beantwoording bij zienswijze 3 onder s. De kencijfers van het CROW zijn algemeen erkend. Het zijn geen normen, maar richtlijnen.

reclamant dat er geen nader onderzoek is gedaan naar de CROW-richtlijnen en parkeernormen.	Hiervan kan afgeweken worden. Ook het afwijken van de CROW-kencijfers binnen een bepaalde bandbreedte is toegestaan. De parkeerkencijfers van de CROW zijn volgens de publicatie niet als norm ontwikkeld, maar als hulpmiddel. Een gemeente kan in afwijking van de parkeerkencijfers van CROW ook eigen parkeernormen vaststellen in het lokale parkeerbeleid. De gemeenteraad van Breda heeft eigen parkeerbeleid vastgesteld met gemeentelijke parkeernormen. Deze normen zijn wel gebaseerd op de CROW richtlijn. De parkeerbalans voor het te realiseren plan, zoals opgenomen in paragraaf 4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan is berekend op basis van de gemeentelijke parkeernormen en voldoet hieraan.
g. Verruiming van het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak en verschuiving van het bouwvlak zijn in strijd met een goede ruimtelijke ordening.	Aangezien het ingediende plan niet past binnen de kaders van het ter plaatse geldende bestemmingsplan is voor deze ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Ieder initiatief wordt door de gemeente beoordeeld en getoetst aan de geldende wet- en regelgeving in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Voor dit nieuwe bestemmingsplan is de wettelijk voorgeschreven procedure gevolgd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt een bouwplan altijd getoetst op de effecten op haar omgeving. In de toelichting van het bestemmingsplan is uitgebreid aandacht besteedt aan alle ruimtelijke relevante aspecten, zoals ecologie, milieu, verkeer, stedenbouw, cultuurhistorie en andere aspecten. Daarnaast is voor dit plan, in het kader van een integrale belangenafweging, door de gemeente gekeken of er sprake is van een onevenredige benadeling van de omgeving. Op basis van alle uitgevoerde onderzoeken, die zijn bijgevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan en de nadere motivering in de toelichting van het bestemmingsplan kan geconcludeerd worden dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
h. Reclamant stelt dat er 1 m buiten het bouwvlak mag worden gebouwd, middels de balkons die met 1 m het bouwvlak overschrijden.	Op grond van artikel 2.11 ondergeschikte bouwdelen van het bestemmingsplan worden balkons gezien als ondergeschikte bouwdelen en worden deze buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt. Op grond van artikel 2.12 van het huidige bestemmingsplan 'Ginneken' geldt deze regeling ook, maar dan voor balkons tot 1 meter.

	Het is wel zo dat deze overschrijding alleen mag plaatsvinden binnen de bestemming 'Wonen'. Waar de bestemming 'Groen' geldt, is dit niet mogelijk.
i. De nieuwbouw mag substantieel hoger worden gebouwd dan in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan.	Zie de beantwoording bij zienswijze 3 onder n en bij zienswijze 7 onder a.
j. Het is onredelijk om een verschuiving van het bouwvlak te realiseren dicht tegen de perceelsgrens van het gebouw van reclamant. Hierdoor worden de belangen van de inwoners van het gebouw niet zorgvuldig afgewogen.	Zie de beantwoording bij zienswijze 27 onder a en hierboven onder g.
k. Er is sprake van meer schaduwwerking en minder daglichttoetreding. Dit is niet conform afdeling 3.11 van het bouwbesluit 2012.	Daglichttoetreding is wat anders dan bezonning. Bij bezonning gaat het om zonlicht in de tuin, openbare ruimte of op de gevel. Bij daglichttoetreding gaat het om daglicht in de woning. In het Bouwbesluit staan eisen voor de daglichttoetreding in woningen. Bij nieuwe woningen wordt getoetst of het plan hieraan voldoet. Het Bouwbesluit stelt geen eisen aan de daglichttoetreding bij naastgelegen woningen. In het Bouwbesluit staat in artikel 3.11 dat een gebouw voldoende daglichttoetreding moet hebben. Per gebruiksfunctie gelden verschillende eisen. Met betrekking tot de schaduwwerking wordt verwezen naar de beantwoording bij zienswijze 2 onder c.
l. Reclamant kan zich niet verenigen met de diepte van de grondgebonden woningen en is tegen verdiepingenbouw verder dan 15m van de voorgevel van het Trianon.	Zie ook de beantwoording hierboven onder g met betrekking tot de gemaakte afweging. Het plan is stedenbouwkundig beoordeeld door de gemeente. Zowel de diepte van de nieuwe woningen aan de Okeghemlaan als de verdiepingenbouw verder dan 15 m van de voorgevel van Villa Trianon zijn stedenbouw akkoord bevonden.
m. Reclamant verzoekt om een planschaderapport te overleggen voor de waardedaling van de woningen in het gebouw van reclamant.	Bij het vermoeden dat onroerend goed door een besluit van de gemeente in waarde vermindert, bestaat de mogelijkheid om een verzoek in te dienen voor een tegemoetkoming in deze schade. Dit verzoek kan pas worden ingediend, nadat het ruimtelijk plan onherroepelijk is geworden. Bij het onderzoeken of er werkelijk sprake is van schade zal de oude planologische situatie vergeleken worden met de nieuwe planologische situatie. Meer informatie over planschade is te vinden op de website van de gemeente Breda (Home <

	Klacht, compliment, bezwaar en schade < Planschadevergoeding aanvragen). Een planschaderapport maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. In een anterieure overeenkomst zijn de ontwikkelaar en de gemeente overeengekomen dat de ontwikkelaar de eventuele planschade dient te vergoeden.
n. Het gebruik van de bestemming "Wonen" geeft meer overlast dan de bestemming "Kantoor".	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder a.
o. Door de nieuwbouw en het verdwijnen van de bomenrij zal de privacy van de huidige bewoners in het gedrang komen.	Zie de beantwoording bij zienswijze 5 onder a.
p. Reclamant stelt dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de Wet natuurbescherming. Het plan zal de biotopen, rustplaatsen en nesten van diersoorten verstoren en vernielen.	Zie de beantwoording bij zienswijze 2 onder b.
q. In de tuin van de villa komen de rode lijst soorten kamsalamander en de alpenwatersalamander voor. Door het dempen van 1 van de 2 vijvers komt de voortplantingsbiotoop in gevaar. Jurisprudentie wijst uit dat de ecologische functionaliteit op geen enkel moment in het geding mag komen.	Zie de beantwoording bij zienswijze 2 onder b.
r. Reclamant verzoekt om een nader onderbouwd vleermuizen onderzoek met inachtneming van het vleermuisprotocol 2017.	De resterende onderzoeksrondes in het kader van ecologie zijn afgerond en de definitieve natuurtoets is bijgevoegd in bijlage 12 van het bestemmingsplan. Het onderzoek naar vleermuizen is te verdelen in het inventariseren van zomer- en kraamverblijfplaatsen, paarverblijfplaatsen, zwermplaatsen en winterverblijfplaatsen. Parallel aan het onderzoeken van verblijfplaatsen worden alle waarnemingen vastgelegd en mogelijke vliegroutes bepaald. Op deze wijze, in combinatie met de elementen in de omgeving, kan worden bepaald of sprake is van essentieel foerageergebied of essentiële vliegroutes. Dit is conform het vleermuisprotocol 2017. In het plangebied is mogelijk leefgebied aanwezig voor vleermuizen. In het plangebied zijn vijf soorten vleermuizen waargenomen. Het betreft de gewone dwergvleermuis, de ruige dwergvleermuis, de laatvlieger, de gewone grootoorvleermuis en de watervleermuis. Van essentieel foerageer of leefgebied is geen sprake. Wel is een (zomer)verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis geconstateerd in de villa.

	Gedurende de najaar periode is daarnaast ook een paarverblijfplaats geconstateerd van aannemelijk hetzelfde dier. Ter compensatie van de huidige verblijfplaats worden vier alternatieve verblijfplaatsen geboden. Tijdelijk nabij de huidige verblijfplaats en permanent in de nieuwe bebouwing. Voor het renoveren van de villa is een ontheffing Wet natuurbescherming noodzakelijk.
s. In de natuurtoets wordt niet geschreven over compensatie met betrekking tot de instandhouding van het essentiële leefgebied van de eekhoorn.	In de definitieve natuurtoets, zoals bijgevoegd als bijlage 12 bij het bestemmingsplan zijn de onderzoeksresultaten weergegeven en de compenserende maatregelen. In de periode maart – augustus kunnen eekhoorns jongen grootbrengen waardoor dit de meest kwetsbare periode is voor de eekhoorn. Het verwijderen van bomen met nesten en overige begroeiing dient te worden gerealiseerd buiten deze periode om te voorkomen dat nesten met jongen verloren gaan. Buiten deze periode kunnen eekhoorns gemakkelijk ontkomen aan eventuele verstoringen. Ter compensatie van de verloren gegane nesten dienen eekhoornkasten te worden aangeboden. Eén nest gaat fysiek verloren. Echter, de twee andere nesten liggen na de realisatie op zeer korte afstand van het nieuwe appartementencomplex waardoor de functionaliteit mogelijk verloren gaat als gevolg van verstoring. Om deze reden dienen binnen 50 meter van de bestaande nesten, zes eekhoornkasten te worden geplaatst ter compensatie van de drie aanwezige nesten met een factor 2. Deze nestkasten dienen hoog in de boom te worden geplaatst. Voor de meeste nestkasten geldt dat deze op minimaal drie meter hoogte dienen te worden geplaatst. Daarnaast wordt in het plangebied nieuw leefgebied gerealiseerd door de aanplant van bomen en door het aanbrengen van meer inheemse beplanting. Eikels, noten en kegels van naaldbomen vormen het hoofdvoedsel van de eekhoorn. Ook vruchten en paddenstoelen vormen in bepaalde periodes van het jaar een extra voedselbron (Zoogdiervereniging, 2019). Indien bomen worden gekapt welke een functie hebben voor de eekhoorn, dienen alternatieve geschikte bomen met een functie voor de eekhoorn te worden aangeplant. Voor het verwijderen van nesten en het aantasten van het essentieel leefgebied van de eekhoorn is een ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd.

	Ten behoeve van de benodigde ontheffing Wet natuurbescherming zijn wettelijke maatregelen geformuleerd die onderdeel zijn van het reeds opgestelde Activiteitenplan. Naast wettelijke maatregelen worden er ook meerdere bovenwettelijke maatregelen genomen. Deze memo is als bijlage 13 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.
t. Reclamant geeft aan dat de villa Trianon, het bijbehorende koetshuis met de villatuin in zijn geheel van cultuurhistorische waarde zijn en niet gewijzigd, dan wel gesloopt mogen worden.	Villa Trianon inclusief tuinhek en tuin vallen onder de bescherming als rijksmonument, gelegen in het beschermde stadsgezicht. Over het vermeende koetshuis wordt het volgende vermeldt in de redengevende omschrijving: <i>1978-'79 werd een deel van de parkachtige tuin bebouwd met een kantoorvleugel in aangepaste stijl aan de noordwestelijke zijde, een ontwerp van J. Franken uit Bergeyk. Deze nieuwbouw valt buiten de bescherming.</i> De geldende wet- en regelgeving (waaronder het vigerende bestemmingsplan) biedt ruimte voor wijziging dan wel sloop van cultuurhistorisch waardevolle objecten onder zorgvuldige afweging. De voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en het herstel van actuele en het benutten van potentiële cultuurhistorische waarden binnen het beschermd stadsgezicht. Deze omschrijving sluit aan bij het (inter)nationale adagium <i>behoud door ontwikkeling</i>, dat sinds de <i>Nota Belvedere (1999)</i> rijksbeleid is. In de <i>Toelichting bij het besluit tot aanwijzing van het beschermd stadsgezicht Breda (uitbreiding)</i>, <i>Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed 2013</i> wordt expliciet aangegeven dat Villa Trianon met de tuin juist een van de uitzonderingen vormt op de uniformiteit van de Baronielaan als ensemble. De gemeente is van mening dat dit concept kan worden voortgezet in een nieuw ontwerp. Om het behoud en herstel van de monumentale villa en tuin in het beschermde stadsgezicht te kunnen realiseren, en daarmee de cultuurhistorische waarden te behouden, herstellen en te benutten is gezocht naar een rendabele oplossing om ook in de toekomst het behoud te kunnen garanderen. Dat heeft geleid tot het in principe toestaan van extra bouwmassa. De gemeente is zich zeer bewust geweest van de

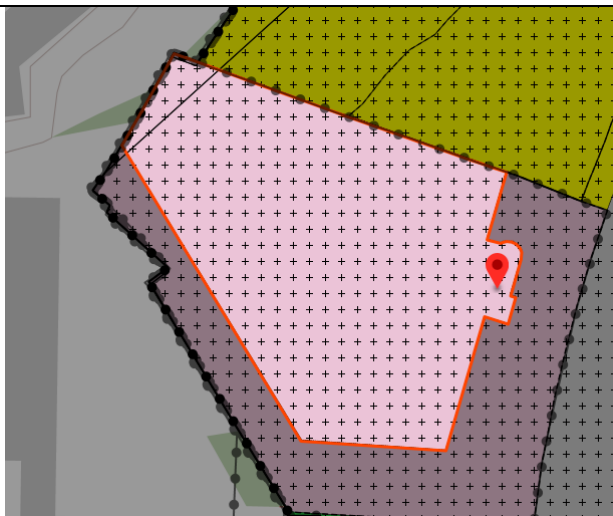
	kwetsbaarheid van het gebied. Mede vanwege het feit dat niets doen zou leiden tot onvermijdelijke vernietiging van cultuurhistorische waarden is tijdens het ontwerpproces zeer zorgvuldig gekeken naar de mogelijkheden. Daarbij zijn de uitgangspunten voor de cultuurhistorische waarden geformuleerd op basis van de rapportage <i>Tuinhistorische waardestelling Villa Trianon</i> (SB4 2016). Uit de interne waardering van de tuin blijkt dat het deelgebied 4 een indifferente cultuurhistorische waarde heeft binnen het geheel.  Vanuit cultuurhistorisch oogpunt lag hier dus het zoekgebied voor de toe te voegen bouwmassa. Omdat de westelijke perceelsgrens tevens de grens van het beschermde stadsgezicht vormt, is dan tevens gewaarborgd dat de toegevoegde bouwmassa minimaal effect op de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aan de Baronielaan heeft omdat het gebouw nauwelijks zichtbaar zal zijn vanaf de openbare weg. Daarbij is onderzoek gedaan naar de optimale plaatsing van de bouwmassa in de zichtlijn vanaf de Baronielaan. Vanwege de ecologische waarden in gebied 4 en de hoge cultuurhistorische waarden in gebied 1, is gekozen voor een ontsluiting via de noordzijde door het gebied met positieve cultuurhistorische waarden. Een dergelijke ontsluiting naar de achtertuin heeft zich hier tot de bouw van het “koetshuis” eind jaren zeventig altijd bevonden. Daarom is besloten om sloop van de twintigste eeuwse aanbouw mogelijk te maken om zo de doorgang uit het oorspronkelijke tuinontwerp weer in ere te herstellen.
u. Reclamant verzoekt het ontwerpbestemmingsplan te vernietigen wegens strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening.	Zie de beantwoording bij zienswijze 4 onder h.

Conclusie:

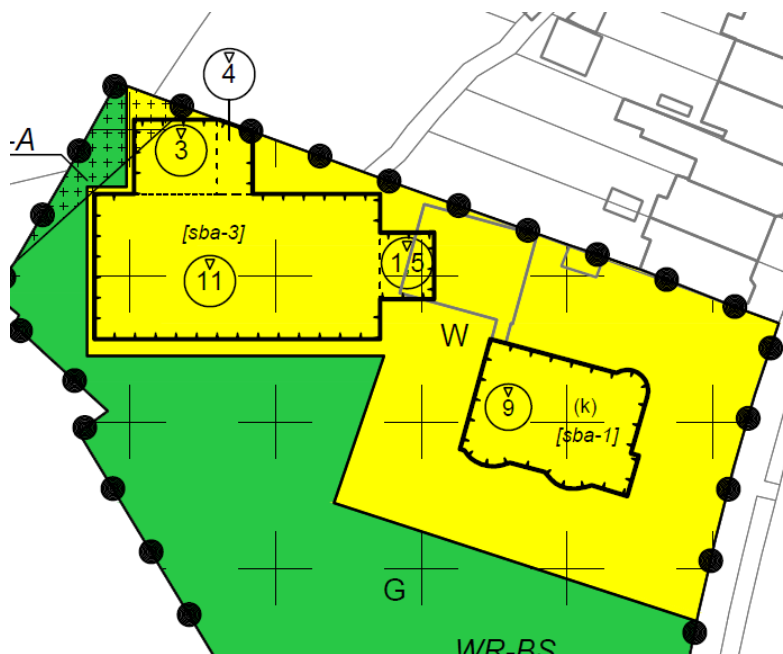
De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het bestemmingsplan wordt op een aantal punten aangepast. Voor de aanpassingen wordt verwezen naar de inleiding van deze zienswijzennota en de staat van wijzingen in onderdeel B van deze nota.

Zienswijze indiener 36

Zienswijze	Beantwoording
a. Het is niet aanvaardbaar om in een achtertuin dicht tegen bestaande bebouwing een appartementencomplex te bouwen. Er wordt veel meer van de huidige bebouwingsmogelijkheden afgeweken dan in de toelichting gemeld.	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder a.
b. Door de wijzigingen in het bestemmingsplan wordt het mogelijk om in plaats van de toegestane kantoorbebouwing in 1 laag (676 m2 bruto vloeroppervlak (BVO)) , 2 woongebouwen te realiseren (5100m2 BVO, inc. Parkeerkelder) Omdat villa Trianon nu een oppervlakte heeft van 1128m2 heeft, bedraagt de uitbreiding 450%. Aard en schaal zijn te ingrijpend en hebben ene zeer negatieve invloed op de bestemming "waarde beschermd stadsgebied".	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder b.
c. De restauratie van de villa en de cultuurhistorische tuin wordt vooropgesteld, hetgeen ten koste gaat van de omwonenden.	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder m.
d. De positionering van de nieuwbouw ligt dicht tegen de erfgrans van reclamanten aan.	Op basis van het huidige bestemmingsplan moeten binnen de bestemming 'Kantoor' gebouwen binnen het bouwvlak gerealiseerd worden en mogen maximaal 9 meter hoog zijn (bouwhoogte). Er is sprake van een ruim bouwvlak dat reikt tot in de meest noordwestelijke hoek van het plangebied. Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 25% van het bouwvlak. De huidige planologische rechten met de daarbij behorende flexibiliteit door het ruime bouwvlak maken het al mogelijk om een gebouw van 9 meter hoog op de perceelsgrens te realiseren, zie onderstaande uitsnede van de verbeelding met in rood omkaderd het huidige bouwvlak, zie ook de beantwoording van zienswijze 3 onder d.



Met het nieuwe bestemmingsplan wordt de maximale hoogte verhoogd naar 11 meter in plaats van 9 meter. Het bouwvlak wordt echter verkleind en de afstand van het bouwvlak tot de bestaande bebouwing wordt vergroot ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. In het nieuwe bestemmingsplan worden de bouwvlakken om de nieuwe bebouwing gepositioneerd. Dit vergroot de rechtszekerheid voor de omwonenden, omdat het nu duidelijk is waar de bebouwing komt, zie ook de inleiding van deze zienswijzennota.



Uitsnede verbeelding vast te stellen bestemmingsplan

Daarnaast is het appartementengebouw naar aanleiding van de ingediende zienswijzen met 6,4 meter ingekort aan de westkant waardoor de afstand tussen het nieuwe appartementengebouw en de naburige percelen vergoot wordt.

e. Er worden 112 bomen gekapt, hetgeen een flink deel is van het aanwezige groen.	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder k.
f. Het is niet wenselijk om woningen te bouwen die enkel georiënteerd zijn op achterterreinen, in plaats van op de openbare weg. Dit gaat ten koste van de rust in de binnengebieden en hebben een grote inbreuk op het woon- en leefklimaat. Een onderbouwing voor deze afwijking ontbreekt.	Stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden binnen 'stedelijk gebied'. Gelet op het grote aantal woningen dat de komende jaren gerealiseerd moet worden in Breda is verdichting onvermijdelijk. Per locatie wordt afgewogen wat ruimtelijk aanvaardbaar is. Voor deze locatie is gekeken waar en hoeveel nieuwe woningen passend zouden zijn op het perceel. De locatie betreft een unieke locatie in Breda. In een intensief ontwerptraject is in overleg tussen de stedenbouwkundige en cultuurhistoricus van de gemeente, initiatiefnemer, architect, landschapsarchitect en Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) onderzocht hoe de beste ruimtelijke balans te vinden is tussen de villa, de parkachtige tuin en de Baronielaan in verhouding tot de nieuwe gebouwen in het groen. Ook is daarbij rekening gehouden met de bestaande bouwvolumes in de omgeving zoals de appartementengebouwen aan de Okeghemlaan (L-flat) en de Graaf Engelbertlaan (Ster flat). In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op alle ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving, waaronder het woon- en leefklimaat van de omgeving. Naar aanleiding van de gesprekken met de omwonenden en de ingediende zienswijzen is het plan aangepast. Zo zijn onder andere de twee geplande dakopbouwen van 14 meter met daarbij behorende dakterrassen komen te vervallen. Het appartementengebouw wordt in plaats van 14 meter nu 11 meter hoog. Dit is 2 meter hoger dan reeds op grond van het huidige bestemmingsplan is toegestaan. Ook is het appartementengebouw met 6,4 meter ingekort aan de westkant waardoor de afstand tussen het nieuwe appartementengebouw en de naburige percelen vergoot wordt. Dit plan is als passend beoordeeld in het kader van een goede ruimtelijke ordening.
g. Het galmgeluid dat het nieuwe appartementencomplex kan veroorzaken, is niet onderzocht.	Zoals hierboven bij de beantwoording onder d is aangegeven, is op grond van het huidige bestemmingsplan al bebouwing mogelijk op deze locatie. In het kader van het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd conform de Standaard Rekenmethode II uit het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 (RMG 2012). De uitvoering van het onderzoek is verwerkt in de rapportage in bijlage 6 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Dit onderzoek is gebaseerd op het bouwplan zoals onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan. Omdat het appartementengebouw in het vast te stellen bestemmingsplan verkleind en verlaagd is, betreft dit een worst-case situatie. Galmgeluid van het nieuwe appartementencomplex voor de omgeving is niet te verwachten. Het appartementencomplex ligt terug van de weg en tussen de nieuwbouw en de Baronielaan is de villa gelegen. De locatie is niet hoog geluid belast door geluid.
h. Er is geen reden om licht- en vlaggenmasten toe te staan	Zie de beantwoording bij zienswijze 3 onder t.

van 8 m hoog op de bestemming woondoeleinden. Dit in verband met lichthinder.	
i. De toelichting bevat een aantal zaken die niet zijn geregeld in de planregels en de verbeelding: - Er is niet geregeld dat de tuin openbaar is; - De inrit die uitkomt op de Baronielaan is niet vastgelegd, waardoor overal inritten kunnen komen. De geluidsbelasting is ook niet onderzocht; - In de toelichting staat dat de balkons richting de openbare tuin zullen komen, in de regels staat dat niet specifiek geregeld en kunnen op meerdere plekken balkons worden gerealiseerd. Ook het dakterras op de bovenste laag is niet gewenst. Aantasting van de privacy en geluidsoverlast; - In de toelichting is een aantal parkeerplaatsen aangegeven, deze zijn echter niet vastgelegd in de regels. Het aantal parkeerplaatsen en de bijbehorende verkeersafwikkeling worden niet gemotiveerd. Er kan dus niet zonder meer worden gesteld dat wordt voldaan aan de parkeernorm en een goede verkeersafwikkeling.	Onderstaand een reactie per onderdeel: - Het bestemmingsplan regelt niet de openbaarheid van de gronden. De openbaarheid van de tuin en de afspraken daaromtrent zijn geregeld in de anterieure overeenkomst, die gesloten is tussen de ontwikkelaar en de gemeente. - In- en uitritten zijn alleen mogelijk binnen de bestemming Wonen en niet op gronden met de bestemming Groen. De exacte locatie staat niet aangegeven op de verbeelding. Dit komt pas bij de aanvraag omgevingsvergunning. Daarnaast heeft het perceel ook de dubbelbestemming Waarde- Beschermd Stadsgezicht waardoor de gemeente in het kader van dit beschermd stadsgezicht straks de aanvraag omgevingsvergunning beoordeelt, zie ook de beantwoording bij zienswijze 2 onder b. De combinatie tussen de regels en de verbeelding en het beschermde hekwerk richting de Baronielaan maakt dat de in- en uitrit richting de Baronielaan alleen mogelijk is op een bepaalde locatie. Hieruit blijkt dat de bestaande inrit aan de noordzijde van het plangebied, naast de villa, die aansluit op de Baronielaan blijft behouden. De geluidsbelasting van de wegen op de nieuwe woningen is onderzocht in het akoestisch onderzoek. Aangezien het huidige verkeer op de Baronielaan bepalend is voor de geluidsbelasting op de bestaande woningen valt het geluid van de verkeersaantrekkende werking van het plan weg tegen het bestaande geluid. - Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn onder andere de twee geplande dakopbouwen van 14 meter met daarbij behorende dakterrassen komen te vervallen. Ook is artikel 4.1 onder c aangepast ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Nu zijn alleen nog terrassen mogelijk en geen dakterrassen meer. Op grond van artikel 2.11 ondergeschikte bouwdelen van het bestemmingsplan worden balkons gezien als ondergeschikte bouwdelen en worden deze buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt. Het is wel zo dat deze overschrijding alleen mag plaatsvinden binnen de bestemming 'Wonen'. Waar de bestemming 'Groen' geldt is dit niet mogelijk. Het definitieve plan wordt nader uitgewerkt richting de aanvraag omgevingsvergunning. In deze aanvraag worden ook de exacte positie van de balkons aangegeven. - In artikel 11.1 van de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen met betrekking tot parkeren. Dit betekent dat de aanvraag omgevingsvergunning straks moet worden getoetst aan het gemeentelijke parkeerbeleid en voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein moet realiseren. In paragraaf 5.7 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt nader in gegaan op de verkeersaantrekkende werking van het plan. Zie ook de beantwoording bij zienswijze 3 onder s.
j. De bouwhoogte van 14 meter is te hoog.	Naar aanleiding van de gesprekken met de omwonenden en de ingediende zienswijzen is het plan aangepast. Zo zijn onder andere de twee geplande dakopbouwen van 14 meter met daarbij

	behorende dakterrassen komen te vervallen. Het appartementengebouw wordt in plaats van 14 meter nu 11 meter hoog. Dit is 2 meter hoger dan reeds op grond van het huidige bestemmingsplan is toegestaan.
k. De bezonningsstudie is gemaakt zonder dat de maximale planologische bebouwingsmogelijkheden zijn meegenomen. Denk bijvoorbeeld aan de schoorstenen en antennes van 3 m hoog, balustraden van 2 m hoog of de 10% regeling, waardoor het gebouw nog 2,5 m hoger mag worden. Niet is aangetoond welke schade de schaduw aanricht in de gemeenschappelijke tuin.	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder f.
l. De bebouwing vernietigd voor een groot deel de 60 jaar lang gegroeide groenstructuur in het gebied. Dit draagt niet bij aan de klimaatadaptatie van de stad.	Zie de beantwoording bij zienswijze 5 onder a en de beantwoording bij zienswijze 13 onder e.
m. De bouw van de ondergrondse parkeergarage zal grote gevolgen hebben voor de beplanting op het Trianon terrein en de omliggende tuinen, onder andere door de trillingen van de damwanden en het onttrekken van grondwater. Mogelijke korte en lange termijn effecten van de bouwwerkzaamheden en de waterstand zijn (nog) niet in kaart gebracht.	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder i.
n. De diverse ecologische onderzoeken en de ontheffingen die nodig zijn, tonen aan hoe bijzonder het gebied in ecologische zin is. Het is daarom moeilijk te bevatten dat het ontwerpbestemmingsplan al gestart is voordat de onderzoeken zijn afgerond.	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder l.
o. Op de perceelsgrens en op korte afstand van de bestaande bebouwing komt een gesloten muur van ten minste 11 m hoog en bijna 20 m lang. Hiermee wordt afgeweken van de regels dat de afstand van gebouwen tot	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder f.

de perceelsgrens ten minste 2,5 m moet bedragen. Hinder en schade bij de buren.	
p. Een alternatief voorstel is om bijvoorbeeld eenlaagse bungalows in de achtertuin te bouwen.	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder k.
q. Geconcludeerd wordt dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en verzocht wordt het plan geen doorgang te laten vinden.	Zie de beantwoording bij zienswijze 4 onder h.

Conclusie:

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het bestemmingsplan wordt op een aantal punten aangepast. Voor de aanpassingen wordt verwezen naar de inleiding van deze zienswijzennota en de staat van wijzingen in onderdeel B van deze nota.

Zienswijze indiener 37

Zienswijze	Beantwoording
a. Prima dat huize Trianon wordt opgeknapt en beter in beeld komt. Wel graag proberen om de oude bomen die goed zijn te behouden.	In overleg met het Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) is de herinrichting van de parkachtige tuin zo vormgegeven dat het oorspronkelijke tuinontwerp uit 1910 zoveel mogelijk gerespecteerd wordt. De tuin blijft zoveel mogelijk in de huidige staat behouden, maar wordt ook versterkt naar de toekomst. Het voorlopige ontwerp doet daarbij zoveel als mogelijk recht aan de posities van de als meest fundamenteel te beschouwen bomen in het oorspronkelijke tuinplan. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkelingen zullen circa 90 bomen gerooid worden en minimaal eenzelfde aantal of meer teruggeplant. Hiervoor wordt een separate procedure doorlopen. De initiatiefnemer zal in samenspraak met de gemeente Breda en de CRK een afweging maken hoe invulling gegeven wordt aan deze herplant. Het uiteindelijke herplantplan wordt onderdeel van de omgevingsvergunning voor het vellen van de bomen.
b. Bezwaar wordt gemaakt tegen het verdwijnen van de speelplek aan de Baronielaan. Er zijn al te weinig speelplekken in de wijk.	De huidige speeltuin op de hoek van de Baronielaan en de Okeghemlaan wordt betrokken het plangebied en het nieuwe tuinontwerp. De nieuwe speeltuin wordt in samenspraak met omwonenden verder heringericht, waardoor hij niet verdwijnt maar juist toekomstbestendig wordt.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze indiener 38 (eigen zienswijze + standaard zienswijze Sterflat)

Zienswijze	Beantwoording
------------	---------------

a. De restauratie van de villa en de cultuurhistorische tuin wordt vooropgesteld, hetgeen ten koste gaat van de omwonenden	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder m.
b. Er wordt veel meer van de huidige bebouwingmogelijkheden afgeweken dan in de toelichting gemeld.	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder a.
c. Door de wijzigingen in het bestemmingsplan wordt het mogelijk om in plaats van de toegestane kantoorbebouwing in 1 laag (676 m ² bruto vloeroppervlak (BVO)) , 2 woongebouwen te realiseren (5100m ² BVO, inc. Parkeerkelder) Omdat villa Trianon nu een oppervlakte heeft van 1128m ² heeft, bedraagt de uitbreiding 450%. Door deze bouwcapaciteit toe te staan in 1 van de 300 achtertuinen van de Baronielaan ontstaat rechtsongelijkheid.	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder b.
d. Voor de sterflat is het van belang dat het nieuwe appartementencomplex niet te hoog en te groot wordt. De positionering veroorzaakt onherstelbare schade en hinder. De bebouwing onderbreekt de 60 jarige groenstructuur binnen het bouwblok en vernietigd voor een groot deel de bijzondere flora en fauna in dit gebied	Zie de beantwoording bij zienswijze 5 onder a en de beantwoording bij zienswijze 6 onder g.
e. In principe geen bezwaar tegen de wijziging naar de functie "Wonen". Wel tegen de hoeveelheid nieuwe woningen. 3 a 4 bungalows zouden meer recht doen aan de situatie. De verdichting doet ook geen recht aan de tekst uit het bestemmingsplan "Ginneken" vermeld onder het kopje "2010-2020 Perken aan de groei". Hier is aangegeven dat een verdere verdichting van het Ginneken ongewenst is.	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder k en de beantwoording bij zienswijze 3 onder e.
f. Het vernietigen van hoogwaardig groen draagt niet bij aan de klimaatadaptatie van de stad.	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder e.
g. Op de perceelsgrens en op korte afstand van de bestaande bebouwing komt een gesloten muur van ten minste 11 m hoog en bijna 20 m lang. Hiermee wordt afgeweken van de regels dat de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens ten minste 2,5 m moet bedragen. Hinder en schade bij de burens.	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder f.
h. De situering van de appartementen zorgt voor hinder door slagschaduw. Door de extra mogelijkheden van 10% regeling kan de bebouwing nog hoger worden gerealiseerd, met meer hinder tot gevolg.	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder f.
i. De realisering van de puien aan de noord- en zuidzijde van het gebouw veroorzaken	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder g.

	ernstige aantasting van de privacy in de aangrenzende achtertuinen (uitzicht, licht, geluid)	
j.	Bovenste laag is alleen voor tuinkamer en terras, juist dit veroorzaakt ernstige aantasting van de privacy en hinder door geluid van muziek en feesten.	Zie de beantwoording bij zienswijze 3 onder i en de beantwoording bij zienswijze 6 onder 9.
k.	De bouw van de ondergrondse parkeergarage zal grote gevolgen hebben voor de beplanting op het Trianon terrein en de omliggende tuinen, onder andere door de trillingen van de damwanden en het onttrekken van grondwater. Mogelijke korte en lange termijn effecten van de bouwwerkzaamheden en de waterstand zijn niet in kaart gebracht.	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder i.
l.	112 van de 137 aanwezige bomen verdwijnen. Daarbij is een punt van zorg dat de korte- en langetermijn effecten van de bouwwerkzaamheden en de waterstand op de omliggende tuinen niet in kaart is gebracht.	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder k.
m.	De diverse ecologische onderzoeken en de ontheffingen die nodig zijn, tonen aan hoe bijzonder het gebied in ecologische zin is. Het is daarom moeilijk te bevatten dat het ontwerpbestemmingsplan al gestart is voordat de onderzoeken zijn afgerond.	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder l.
n.	Geconcludeerd wordt dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en verzocht wordt het plan aan te passen op de ingediende punten.	Zie de beantwoording bij zienswijze 4 onder h.

Conclusie:

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het bestemmingsplan wordt op een aantal punten aangepast. Voor de aanpassingen wordt verwezen naar de inleiding van deze zienswijzennota en de staat van wijzingen in onderdeel B van deze nota.

Zienswijze indiener 39 (eigen zienswijze + standaard zienswijze Sterflat)

Zienswijze	Beantwoording
a. Er wordt veel meer van de huidige bebouwingsmogelijkheden afgeweken dan in de toelichting gemeld.	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder a.
b. Door de wijzigingen in het bestemmingsplan wordt het mogelijk om in plaats van de toegestane kantoorbebouwing in 1 laag (676 m2 bruto vloeroppervlak (BVO)) , 2 woongebouwen te realiseren (5100m2 BVO, inc. Parkeerkelder) Omdat villa Trianon nu een oppervlakte heeft van 1128m2 heeft, bedraagt de uitbreiding 450%. Door deze bouwcapaciteit toe te	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder b.

staan in 1 van de 300 achtertuinten van de Baronielaan ontstaat rechtsongelijkheid.	
c. Vanuit de bewoners van de sterflat wordt aangegeven dat het nieuwe appartementencomplex te hoog en te groot wordt. De positionering veroorzaakt onherstelbare schade en hinder. De bebouwing onderbreekt de 60 jarige groenstructuur binnen het bouwblok en vernietigd voor een groot deel de bijzondere flora en fauna in dit gebied	Zie de beantwoording bij zienswijze 5 onder a en de beantwoording bij zienswijze 6 onder g. .
d. In principe geen bezwaar tegen de wijziging naar de functie "Wonen". Wel tegen de hoeveelheid nieuwe woningen. 3 a 4 bungalows zouden meer recht doen aan de situatie. De verdichting doet ook geen recht aan de tekst uit het bestemmingsplan "Ginneken" vermeld onder het kopje "2010-2020 Perken aan de groei". Hier is aangegeven dat een verdere verdichting van het Ginneken ongewenst is.	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder f en de beantwoording bij zienswijze 3 onder e.
e. Het vernietigen van hoogwaardig groen draagt niet bij aan de klimaatadaptatie van de stad.	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder e.
f. Op de perceelsgrens en op korte afstand van de bestaande bebouwing komt een gesloten muur van ten minste 11 m hoog en bijna 20 m lang. Hiermee wordt afgeweken van de regels dat de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens ten minste 2,5 m moet bedragen. Hinder en schade bij de burens.	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder f.
g. De situering van de appartementen zorgt voor hinder door slagschaduw. Door de extra mogelijkheden van 10% regeling kan de bebouwing nog hoger worden gerealiseerd, met meer hinder tot gevolg.	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder f.
h. De realisering van de puien aan de noord- en zuidzijde van het gebouw veroorzaken ernstige aantasting van de privacy in de aangrenzende achtertuinten (uitzicht, licht, geluid)	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder g.
i. Bovenste laag is alleen voor tuinkamer en terras, juist dit veroorzaakt ernstige aantasting van de privacy en hinder door geluid van muziek en feesten.	Zie de beantwoording bij zienswijze 3 onder i en de beantwoording bij zienswijze 6 onder 9.
j. De bouw van de ondergrondse parkeergarage zal grote gevolgen hebben voor de beplanting op het Trianon terrein en de omliggende tuinten, onder andere door de trillingen	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder i.

van de damwanden en het onttrekken van grondwater. Mogelijke korte en lange termijn effecten van de bouwwerkzaamheden en de waterstand zijn niet in kaart gebracht.	
k. 112 van de 137 aanwezige bomen verdwijnen. Daarbij is een punt van zorg dat de korte- en langetermijn effecten van de bouwwerkzaamheden en de waterstand op de omliggende tuinen niet in kaart is gebracht.	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder k.
l. De diverse ecologische onderzoeken en de ontheffingen die nodig zijn, tonen aan hoe bijzonder het gebied in ecologische zin is. Het is daarom moeilijk te bevatten dat het ontwerpbestemmingsplan al gestart is voordat de onderzoeken zijn afgerond.	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder l.
m. Geconcludeerd wordt dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en verzocht wordt het plan aan te passen op de ingediende punten.	Zie de beantwoording bij zienswijze 4 onder h.

Conclusie:

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het bestemmingsplan wordt op een aantal punten aangepast. Voor de aanpassingen wordt verwezen naar de inleiding van deze zienswijzennota en de staat van wijzingen in onderdeel B van deze nota.

Zienswijze indiener 40 (eigen zienswijze + standaard zienswijze Sterflat)

Zienswijze	Beantwoording
a. Het bouwen van een ondergrondse parkeergarage zal een negatieve invloed hebben op de tuin van reclamant. Met name de sloot zal verloren gaan als er gepompt moet gaan worden.	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder i.
b. Ecologisch onderzoeksbureau "Van der Goes en Groot" heeft een inventarisatie gemaakt van de aanwezige vleermuizen in de tuin. Indien de plannen worden doorgezet zoals ze nu op papier staan, heeft dat een grote impact op het leefgebied van de vleermuizen.	De inventarisatie door het onderzoeksbureau "Van der Goes en Groot" is bij de gemeente niet bekend en maakte ook geen onderdeel uit van de ingediende zienswijze. In het kader van het bestemmingsplan zijn de resterende onderzoeksrondes voor ecologie afgerond en de definitieve natuurtoets is bijgevoegd in bijlage 12 van het bestemmingsplan. In deze natuurtoets wordt de impact van het plan op vleermuizen beschreven, Zie de beantwoording bij zienswijze 35 onder r.
c. De hoogte, maar ook de grootte van het pand ten opzichte van het Trianon, is een inbreuk op het woongenot en de privacy.	Zie onder andere de beantwoording bij zienswijze 7 onder a.
d. Er is niet gekeken naar de verschillende bouwstijlen in de omgeving.	De architectuur van de ontwikkeling maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Dit maakt

	onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning. Hiervoor is een onafhankelijke commissie opgesteld, de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). De belangrijkste taak van de commissie is de advisering over de kwaliteit van ruimtelijke ontwikkelingen aan het gemeentebestuur. Zij adviseert over transformaties aan de bestaande bebouwing en nieuwe stedenbouwkundige en architectonische ontwikkelingen in de stad, inclusief plannen voor de openbare ruimte. Bij deze transformatie vormen de cultuurhistorische waarden van pand en tuin zoveel mogelijk het uitgangspunt. Omdat rijksmonumenten bescherming genieten van het Rijk, wordt ten behoeve van deze transformatie meegekeken door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de CRK van de gemeente Breda. Het totale ontwerp van de gebouwen en het tuinontwerp is besproken in en beoordeeld door de CRK. De CRK ziet de ontwikkeling als een integraal plan waar sprake is van 'behoud door ontwikkeling' en waarbij tussen de bestaande en nieuwe gebouwen een duidelijk onderscheid, maar ook een verbinding is. De massa, locatie en gekozen verdraaiing van het appartementengebouw zijn door de CRK goedgekeurd op 13 november 2018.
e. Er zijn meerdere oplossingen te vinden en de huidige keuze voor de plannen is teveel gebaseerd op de argumenten woonopgave en behoud monumentale panden. Verder wordt er te weinig geluisterd naar de bezwaren die uit de werkgroep buurtbewoners naar voren komen.	Het plan is naar aanleiding van de ingediende zienswijzen aangepast, zie onder andere de beantwoording bij zienswijze 36 onder f.
f. De restauratie van de villa en de cultuurhistorische tuin wordt vooropgesteld, hetgeen ten koste gaat van de omwonenden	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder m.
g. Er wordt veel meer van de huidige bebouwingsmogelijkheden afgeweken dan in de toelichting gemeld.	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder a.
h. Door de wijzigingen in het bestemmingsplan wordt het mogelijk om in plaats van de toegestane kantoorbebouwing in 1 laag (676 m2 bruto vloeroppervlak (BVO)) , 2 woongebouwen te realiseren (5100m2 BVO, inc. Parkeerkelder) Omdat villa Trianon nu een oppervlakte heeft van 1128m2 heeft, bedraagt de uitbreiding 450%. Door deze bouwcapaciteit toe te staan in 1 van de 300 achtertuinen van de Baronielaan ontstaat rechtsongelijkheid.	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder b.

i.	Voor de sterflat is van belang dat het nieuwe appartementencomplex niet te hoog en te groot wordt. De positionering veroorzaakt onherstelbare schade en hinder. De bebouwing onderbreekt de 60 jarige groenstructuur binnen het bouwblok en vernietigd voor een groot deel de bijzondere flora en fauna in dit gebied	Zie de beantwoording bij zienswijze 5 onder a en de beantwoording bij zienswijze 6 onder g.
j.	In principe geen bezwaar tegen de wijziging naar de functie "Wonen". Wel tegen de hoeveelheid nieuwe woningen. 3 a 4 bungalows zouden meer recht doen aan de situatie. De verdichting doet ook geen recht aan de tekst uit het bestemmingsplan "Ginneken" vermeld onder het kopje "2010-2020 Perken aan de groei". Hier is aangegeven dat een verdere verdichting van het Ginneken ongewenst is.	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder f en de beantwoording bij zienswijze 3 onder e.
k.	Het vernietigen van hoogwaardig groen draagt niet bij aan de klimaatadaptatie van de stad.	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder e.
l.	Op de perceelsgrens en op korte afstand van de bestaande bebouwing komt een gesloten muur van ten minste 11 m hoog en bijna 20 m lang. Hiermee wordt afgeweken van de regels dat de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens ten minste 2,5 m moet bedragen. Hinder en schade bij de burens.	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder f.
m.	De situering van de appartementen zorgt voor hinder door slagschaduw. Door de extra mogelijkheden van 10% regeling kan de bebouwing nog hoger worden gerealiseerd, met meer hinder tot gevolg.	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder f.
n.	De realisering van de puien aan de noord- en zuidzijde van het gebouw veroorzaken ernstige aantasting van de privacy in de aangrenzende achtertuinen (uitzicht, licht, geluid)	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder g.
o.	Bovenste laag is alleen voor tuinkamer en terras, juist dit veroorzaakt ernstige aantasting van de privacy en hinder door geluid van muziek en feesten.	Zie de beantwoording bij zienswijze 3 onder i en de beantwoording bij zienswijze 6 onder 9.
p.	De bouw van de ondergrondse parkeergarage zal grote gevolgen hebben voor de beplanting op het Trianon terrein en de omliggende tuinen, onder andere door de trillingen van de damwanden en het onttrekken van grondwater. Mogelijke korte en lange termijn effecten van de	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder i.

	bouwwerkzaamheden en de waterstand zijn niet in kaart gebracht.	
q.	112 van de 137 aanwezige bomen verdwijnen. Daarbij is een punt van zorg dat de korte- en langetermijn effecten van de bouwwerkzaamheden en de waterstand op de omliggende tuinen niet in kaart is gebracht.	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder k.
r.	De diverse ecologische onderzoeken en de ontheffingen die nodig zijn, tonen aan hoe bijzonder het gebied in ecologische zin is. Het is daarom moeilijk te bevatten dat het ontwerpbestemmingsplan al gestart is voordat de onderzoeken zijn afgerond.	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder l.
s.	Geconcludeerd wordt dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en verzocht wordt het plan aan te passen op de ingediende punten.	Zie de beantwoording bij zienswijze 4 onder h.

Conclusie:

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het bestemmingsplan wordt op een aantal punten aangepast. Voor de aanpassingen wordt verwezen naar de inleiding van deze zienswijzennota en de staat van wijzingen in onderdeel B van deze nota.

Zienswijze indieners 43 en 44

Zienswijze	Beantwoording
a. Reclamant geeft aan dat het een verschrikking zou zijn voor de bewoners van de Sterflat indien aan de achterzijde van het flatgebouw 15 woningen worden gerealiseerd met een hoogte van 14 m. Dit in verband met de behoefte aan een rustige achtertuin.	Zie de beantwoording bij zienswijze 7 onder a.
b. De wijziging van kantoor- naar woonbestemming impliceert meer levendigheid en dus meer hinder voor omwonenden.	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder a.
c. De bouw van de appartementen verdicht het gebied met nog eens 10%. Met meer verkeersbewegingen en hogere parkeerdruk in de omliggende straten als gevolg.	Zie de beantwoording bij zienswijze 3 onder s.
d. De bebouwing is geprojecteerd buiten het bestaande bouwvlak.	Zie onder andere de beantwoording bij zienswijze 27 onder a.
e. De bebouwing vernietigd voor een groot deel de bijzondere flora en fauna.	Zie de beantwoording bij zienswijze 1 onder b en de beantwoording bij zienswijze 5 onder a.

f. Het appartementencomplex, waarvan de situering dicht bij de erfgrans ligt, leidt tot grote hinder.	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder a.
g. De bouw van de gesloten muur (11 m hoog en 20 m lang) impliceert het rooien van kwalitatief hoogwaardig groen.	Zie de beantwoording bij zienswijze 1 onder a en de beantwoording bij zienswijze 13 onder f.
h. De situering van het gebouw impliceert hinder door slagschaduw en dus vermindering van het woongenot. Ook gezien de mogelijkheid voor een verhoging met 10%.	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder f.
i. Ernstige aantasting privacy (uitzicht, licht, geluid) door de realisatie van balkons en veel glas in het nieuwe complex;	Zie de beantwoording bij zienswijze 3 onder i en de beantwoording bij zienswijze 6 onder g.
j. De bouw van een ondergrondse parkeergarage zal grote gevolgen hebben voor de beplanting; de effecten van de veranderende waterstand voor korte en lange termijn zijn niet in beeld gebracht;	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder i.
k. Vervuiling van het uitzicht, ipv bos kijkt men uit op stenen.	Zie onder andere de beantwoording bij zienswijze 6 onder g en bij zienswijze 27 onder a.
l. Indien het bestaande bouwvlak maatgevend zou zijn, zouden 3 a 4 bungalows kunnen worden gerealiseerd.	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder f en de beantwoording bij zienswijze 3 onder e.

Conclusie:

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het bestemmingsplan wordt op een aantal punten aangepast. Voor de aanpassingen wordt verwezen naar de inleiding van deze zienswijzennota en de staat van wijzingen in onderdeel B van deze nota.

Zienswijze indiener 45

Zienswijze	Beantwoording
a. De restauratie van de villa en de cultuurhistorische tuin wordt vooropgesteld, hetgeen ten koste gaat van de omwonenden. Sterke verslechtering van de leefomgeving.	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder m.
b. Er wordt veel meer van de huidige bebouwingsmogelijkheden afgeweken dan in de toelichting gemeld.	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder a.
c. Door de wijzigingen in het bestemmingsplan wordt het mogelijk om in plaats van de toegestane kantoorbebouwing in 1 laag (676 m ² bruto vloeroppervlak (BVO)) , 2 woongebouwen te realiseren (5100m ²	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder b.

BVO, inc. Parkeerkelder) Omdat villa Trianon nu een oppervlakte heeft van 1128m ² heeft, bedraagt de uitbreiding 450%. Door deze bouwcapaciteit toe te staan in 1 van de 300 achtertuinen van de Baronielaan ontstaat rechtsongelijkheid.	
d. Het wijzigen van een kantoor naar een woonbestemming is op zich geen probleem, maar wonen geeft meer levendigheid, dus ook hinder.	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder a.
e. De situering van het appartementencomplex dichtbij de erfgrens leidt tot grote hinder. Op zeer korte afstand van de bestaande bebouwing komt een muur van ten minste 11 m hoog en bijna 20 m lang. De groene buffer die het geldende bestemmingsplan garandeert, wordt zo onmogelijk gemaakt. Hiermee wordt ook afgeweken van de regels dat de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens ten minste 2,5 m moet bedragen. Hinder en schade bij de burens.	Zie ook de beantwoording bij zienswijze 13 onder f.
f. Op korte afstand van het terrein van reclamant staan grote bomen. Naar verwachting zal de nieuwbouw ook aan de noord- en westzijde ernstige schade toebrengen aan de bomen, vijver en flora en fauna op het terrein van de burens.	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder k.
g. De diverse ecologische onderzoeken en de ontheffingen die nodig zijn, tonen aan hoe bijzonder het gebied in ecologische zin is. Het is daarom moeilijk te bevatten dat het ontwerpbestemmingsplan al gestart is voordat de onderzoeken zijn afgerond.	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder l.

Conclusie:

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het bestemmingsplan wordt op een aantal punten aangepast. Voor de aanpassingen wordt verwezen naar de inleiding van deze zienswijzennota en de staat van wijzingen in onderdeel B van deze nota.

Zienswijze indiener 47 (in de zienswijze wordt een bijlage benoemd, deze was echter niet toegevoegd bij de ingezonden stukken)

Zienswijze	Beantwoording
a. Reclamant maakt bezwaar omdat het geplande appartementencomplex zorgt voor schaduw, aangezicht, hoog gebouw en de flora en fauna gaat verdwijnen.	Zie de beantwoording bij zienswijze 7 onder a (hoogte en dakterrassen appartementen), de beantwoording bij zienswijze 3 onder q (uitzicht en schaduw) en de beantwoording bij zienswijze 5 onder a (flora en fauna).

b. Ernstige aantasting van de privacy, geluidsoverlast. Ook door de hinder van de bouw ervan.	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder g.
---	--

Conclusie:

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het bestemmingsplan wordt op een aantal punten aangepast. Voor de aanpassingen wordt verwezen naar de inleiding van deze zienswijzennota en de staat van wijzingen in onderdeel B van deze nota.

Zienswijze indiener 49 (eigen zienswijze gebaseerd op standaard zienswijze Sterflat)

Zienswijzen	Beantwoording
a. De restauratie van de villa en de cultuurhistorische tuin wordt vooropgesteld, hetgeen ten koste gaat van de omwonenden	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder m.
b. Er wordt veel meer van de huidige bebouwingsmogelijkheden afgeweken dan in de toelichting gemeld.	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder a.
c. Door de wijzigingen in het bestemmingsplan wordt het mogelijk om in plaats van de toegestane kantoorbebouwing in 1 laag (676 m ² bruto vloeroppervlak (BVO)) , 2 woongebouwen te realiseren (5100m ² BVO, inc. Parkeerkelder) Omdat villa Trianon nu een oppervlakte heeft van 1128m ² heeft, bedraagt de uitbreiding 450%. Door deze bouwcapaciteit toe te staan in 1 van de 300 achtertuinen van de Baronielaan ontstaat rechtsongelijkheid.	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder b.
d. Voor de sterflat is van belang dat het nieuwe appartementencomplex niet te hoog en te groot wordt. De positionering veroorzaakt onherstelbare schade en hinder. De bebouwing onderbreekt de 60 jarige groenstructuur binnen het bouwblok en vernietigt voor een groot deel de bijzondere flora en fauna in dit gebied	Zie de beantwoording bij zienswijze 5 onder a en de beantwoording bij zienswijze 6 onder g.
e. In principe geen bezwaar tegen de wijziging naar de functie "Wonen". Wel tegen de hoeveelheid nieuwe woningen. 3 a 4 bungalows zouden meer recht doen aan de situatie. De verdichting doet ook geen recht aan de tekst uit het bestemmingsplan "Ginneken" vermeld onder het kopje "2010-2020 Perken aan de groei". Hier is aangegeven dat een verdere verdichting van het Ginneken ongewenst is.	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder k en de beantwoording bij zienswijze 3 onder e.
f. Het vernietigen van hoogwaardig groen draagt niet bij aan de klimaatadaptatie van de stad.	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder e.

g. Op de perceelsgrens en op korte afstand van de bestaande bebouwing komt een gesloten muur van ten minste 11 m hoog en bijna 20 m lang. Hiermee wordt afgeweken van de regels dat de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens ten minste 2,5 m moet bedragen. Hinder en schade bij de burens.	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder f.
h. De situering van de appartementen zorgt voor hinder door slagschaduw. Door de extra mogelijkheden van 10% regeling kan de bebouwing nog hoger worden gerealiseerd, met meer hinder tot gevolg.	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder f.
i. De realisering van de puien aan de noord- en zuidzijde van het gebouw veroorzaken ernstige aantasting van de privacy in de aangrenzende achtertuinen (uitzicht, licht, geluid)	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder g.
j. Bovenste laag is alleen voor tuinkamer en terras, juist dit veroorzaakt ernstige aantasting van de privacy en hinder door geluid van muziek en feesten.	Zie de beantwoording bij zienswijze 3 onder i en de beantwoording bij zienswijze 6 onder 9.
k. De bouw van de ondergrondse parkeergarage zal grote gevolgen hebben voor de beplanting op het Trianon terrein en de omliggende tuinen, onder andere door de trillingen van de damwanden en het onttrekken van grondwater. Mogelijke korte en lange termijn effecten van de bouwwerkzaamheden en de waterstand zijn niet in kaart gebracht.	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder i.
l. 112 van de 137 aanwezige bomen verdwijnen. Daarbij is een punt van zorg dat de korte- en langetermijn effecten van de bouwwerkzaamheden en de waterstand op de omliggende tuinen niet in kaart is gebracht.	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder k.
m. De diverse ecologische onderzoeken en de ontheffingen die nodig zijn, tonen aan hoe bijzonder het gebied in ecologische zin is. Het is daarom moeilijk te bevatten dat het ontwerpbestemmingsplan al gestart is voordat de onderzoeken zijn afgerond.	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder l.
n. Geconcludeerd wordt dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en verzocht wordt het plan aan te passen op de ingediende punten.	Zie de beantwoording bij zienswijze 4 onder h.

Conclusie:

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het bestemmingsplan wordt op een aantal punten aangepast. Voor de aanpassingen wordt verwezen naar de inleiding van deze zienswijzennota en de staat van wijzingen in onderdeel B van deze nota.

Zienswijze indiener 50

Zienswijze	Beantwoording
a. Reclamant maakt bezwaar tegen de plannen wegens de aantasting van de natuur en het milieu. Verandering of verdwijning van flora en fauna. Eveneens verandering van het grondwaterpeil.	Zie de beantwoording bij zienswijze 5 onder a (flora en fauna) en de beantwoording bij zienswijze 6 onder i (grondwaterpeil).
b. Reclamant maakt bezwaar tegen het bouwen van een zeer hoge flat met alle gevolgen daarvan voor de privacy.	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder g.
c. Het plan veroorzaakt waardevermindering van de Sterflat appartementen.	Bij het vermoeden dat onroerend goed door een besluit van de gemeente in waarde vermindert, bestaat de mogelijkheid om een verzoek in te dienen voor een tegemoetkoming in deze schade. Dit verzoek kan pas worden ingediend, nadat het ruimtelijk plan onherroepelijk is geworden. Bij het onderzoeken of er werkelijk sprake is van schade zal de oude planologische situatie vergeleken worden met de nieuwe planologische situatie. Meer informatie over planschade is te vinden op de website van de gemeente Breda (Home < Klacht, compliment, bezwaar en schade < Planschadevergoeding aanvragen).
d. Verzocht wordt om een heroverweging van het bestemmingsplan.	Het plan is naar aanleiding van de ingediende zienswijzen aangepast, zie onder andere de beantwoording bij zienswijze 36 onder f. Zie ook de beantwoording bij zienswijze 4 onder h met betrekking tot de gemaakte belangenafweging.

Conclusie:

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het bestemmingsplan wordt op een aantal punten aangepast. Voor de aanpassingen wordt verwezen naar de inleiding van deze zienswijzennota en de staat van wijzingen in onderdeel B van deze nota.

Zienswijze indiener 51 (eigen zienswijze gebaseerd op standaard zienswijze sterflat)

Zienswijze	Beantwoording
a. Er wordt veel meer van de huidige bebouwingsmogelijkheden afgeweken dan in de toelichting gemeld.	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder a.
b. Door de wijzigingen in het bestemmingsplan wordt het mogelijk om in plaats van de toegestane kantoorbebouwing in 1 laag (676 m2 bruto vloeroppervlak (BVO)) , 2 woongebouwen te realiseren (5100m2 BVO, inc. Parkeerkelder) Omdat villa Trianon nu een oppervlakte heeft van 1128m2 heeft, bedraagt de uitbreiding	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder b.

450%. Door deze bouwcapaciteit toe te staan in 1 van de 300 achtertuinen van de Baronielaan ontstaat rechtsongelijkheid.	
c. Voor de sterflat is van belang dat het nieuwe appartementencomplex niet te hoog en te groot wordt. De positionering veroorzaakt onherstelbare schade en hinder. De bebouwing onderbreekt de 60 jarige groenstructuur binnen het bouwblok en vernietigd voor een groot deel de bijzondere flora en fauna in dit gebied.	Zie de beantwoording bij zienswijze 5 onder a en de beantwoording bij zienswijze 6 onder g.
d. In principe geen bezwaar tegen de wijziging naar de functie "Wonen". Wel tegen de hoeveelheid nieuwe woningen. 3 a 4 bungalows zouden meer recht doen aan de situatie. De verdichting doet ook geen recht aan de tekst uit het bestemmingsplan "Ginneken" vermeld onder het kopje "2010-2020 Perken aan de groei". Hier is aangegeven dat een verdere verdichting van het Ginneken ongewenst is.	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder k en de beantwoording bij zienswijze 3 onder e.
e. Het vernietigen van hoogwaardig groen draagt niet bij aan de klimaatadaptatie van de stad.	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder e.
f. Op de perceelsgrens en op korte afstand van de bestaande bebouwing komt een gesloten muur van ten minste 11 m hoog en bijna 20 m lang. Hiermee wordt afgeweken van de regels dat de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens ten minste 2,5 m moet bedragen. Hinder en schade bij de burens.	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder f.
g. De situering van de appartementen zorgt voor hinder door slagschaduw. Door de extra mogelijkheden van 10% regeling kan de bebouwing nog hoger worden gerealiseerd, met meer hinder tot gevolg.	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder f.
h. De realisering van de puien aan de noord- en zuidzijde van het gebouw veroorzaken ernstige aantasting van de privacy in de aangrenzende achtertuinen (uitzicht, licht, geluid)	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder g.
i. Bovenste laag is alleen voor tuinkamer en terras, juist dit veroorzaakt ernstige aantasting van de privacy en hinder door geluid van muziek en feesten.	Zie de beantwoording bij zienswijze 3 onder i en de beantwoording bij zienswijze 6 onder 9.
j. De bouw van de ondergrondse parkeergarage zal grote gevolgen hebben voor de beplanting op het Trianon terrein en de omliggende tuinen, onder andere door de trillingen	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder i.

van de damwanden en het onttrekken van grondwater. Mogelijke korte en lange termijn effecten van de bouwwerkzaamheden en de waterstand zijn niet in kaart gebracht.	
k. 112 van de 137 aanwezige bomen verdwijnen. Daarbij is een punt van zorg dat de korte- en lange termijn effecten van de bouwwerkzaamheden en de waterstand op de omliggende tuinen niet in kaart is gebracht.	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder k.
l. De diverse ecologische onderzoeken en de ontheffingen die nodig zijn, tonen aan hoe bijzonder het gebied in ecologische zin is. Het is daarom moeilijk te bevatten dat het ontwerpbestemmingsplan al gestart is voordat de onderzoeken zijn afgerond.	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder l.
m. Geconcludeerd wordt dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en verzocht wordt het plan aan te passen op de ingediende punten.	Zie de beantwoording bij zienswijze 4 onder h.

Conclusie:

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het bestemmingsplan wordt op een aantal punten aangepast. Voor de aanpassingen wordt verwezen naar de inleiding van deze zienswijzennota en de staat van wijzingen in onderdeel B van deze nota.

Zienswijze indiener 54

Zienswijze	Beantwoording
a. In de toelichting van het plan wordt geen aandacht geschonken aan de huidige invulling van de groenbestemming aan de Okeghemlaan waar de 3 woningen zijn gepland. Deze strook wordt nu gebruikt voor afvalcontainers. Zolang daar geen andere acceptabele oplossing voor is gevonden, zou aan het verdwijnen van de groenbestemming en de huidige invulling daarvan, geen medewerking mogen worden verleend.	Zie de beantwoording bij zienswijze 2 onder d.

Conclusie:

de zienswijze is ongegrond.

Zienswijze indiener 56

Zienswijze	Beantwoording
a. Het nieuwe bestemmingsplan laat een veel hoger bebouwingspercentage toe dan het huidige bestemmingsplan. Dit gaat ten koste van de tuin en de aanwezige bomen. Vernietiging van groen	Zie de beantwoording bij zienswijze 1 onder a en bij zienswijze 3 onder d.

en leefgebied van o.a. beschermde diersoorten.	
b. Er wordt fors afgeweken van de huidige toegestane maximum bouwhoogte. Met slagschaduw en uitzichtbeperking tot gevolg.	Zie de beantwoording bij zienswijze 7 onder a.
c. Het bouwvlak wordt opgeschoven tot aan de perceelsgrens van reclamant. Balkons mogen tot 2 m buiten het bouwvlak worden gebouwd. Hierdoor en door de verdwijning van de bomen wordt de privacy ongewenst en onnodig aangepast.	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder f met betrekking tot het bouwvlak en zie de beantwoording bij zienswijze 27 onder a met betrekking tot de balkons.
d. Reclamant is tegen de bestemming wonen in iemands achtertuin, aangezien het de privacy en rust voor de aanwezige, deels beschermde diersoorten verstoort.	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder a en de beantwoording bij zienswijze 27 onder c.
e. Het beschermde stadsgezicht wordt drastisch geschaad.	Zie de beantwoording bij zienswijze 1 onder c.
f. De groenzone aan de Okeghemlaan moet blijven gezien de beperkte openbaar groen oppervlakte in de wijk.	Zie de beantwoording bij zienswijze 33 onder f.
g. De effecten op de opvang van regenwater en infiltratie als gevolg van de nieuwbouw zijn onduidelijk. Dit kan schade aan perceel van reclamant, bomen en gebouw tot gevolg hebben.	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder i en de beantwoording bij zienswijze 32 onder n.
h. Reclamant lijdt financiële schade. Dit als gevolg van beperking uitzicht, toename slagschaduw en mogelijke schade aan gebouw.	Zie de beantwoording bij zienswijze 32 onder f.
i. Ruim 80% van de bomen wordt gekapt en niet zeker is dat de overblijvende bomen behouden blijven.	Zie onder andere de beantwoording bij zienswijze 1 onder a en bij zienswijze 3 onder m.
j. De hinder van parkeerdruk door de realisatie van de 3 woningen aan de Okeghemlaan neem toe.	Zie de beantwoording bij zienswijze 3 onder s.
k. Door de bomenkap gaat het waardevolle groene gebied verloren en het leefgebied voor beschermde diersoorten wordt vernietigd.	Zie de beantwoording bij zienswijze 1 onder a en bij zienswijze 3 onder d.
l. Het semi openbare karakter van de tuin gaat ten koste van de veiligheid van het gebied of er ontstaat overlast door hangjeugd. Reclamant wordt gedwongen extra kosten te maken voor hogere afrasteringen.	De parkachtige tuin wordt heringericht en overdag toegankelijk gemaakt voor recreanten. Dit wordt mede bereikt door de muur aan de Okeghemlaan deels te verwijderen en te voorzien van een sierhekwerk, waardoor het park semi-openbaar wordt en in de avond afgesloten kan worden. De gemeente ziet het openstellen van de tuin voor de omgeving als een meerwaarde voor de buurt. In de avond kan de tuin afgesloten worden om de rust en privacy van de nieuwe bewoners en de direct omwonenden te waarborgen.

Conclusie:

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het bestemmingsplan wordt op een aantal punten aangepast. Voor de aanpassingen wordt verwezen naar de inleiding van deze zienswijzennota en de staat van wijzingen in onderdeel B van deze nota.

Zienswijze indiener 57

Zienswijze	Beantwoording
a. Fijn dat het pand Trianon wordt opgeknapt. Jammer is dat het plan wederom alleen maar gefortuneerde gepensioneerden aan zal trekken. Het zou de gemeente sieren te sturen op een plan dat ook starters en doorstromers aan zal trekken.	Vanuit het gemeentelijk woonbeleid is voor het voorliggende project een eigen afweging gemaakt en is het voorgestelde woningbouwprogramma akkoord bevonden door de gemeente Breda. Door het realiseren van woningen in de hogere prijsklasse wordt aangesloten bij de huidige woningtypes in de wijk het Ginneken en de wijk Ruitersbos en wordt doorstroming binnen de wijken bevordert. Aan de westzijde achter de Baronielaan zijn daarnaast kleinere en goedkopere appartementen te vinden. De geplande appartementen vormen daarmee een aanvulling op het beschikbare aanbod. De ligging in de tuin draagt daarnaast bij aan het luxe karakter van de appartementen. De drie grondgebonden stadswoningen, die wat kleiner zijn dan de herenhuizen aan de Baronielaan, vormen een aanvulling op het aanbod grondgebonden woningen in de omgeving. De beoogde ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van een particulier terrein naar een woongebied waarbij maximaal 17 woningen in de vorm van appartementen en grondgebonden woningen worden toegevoegd. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de primaire doelen op het gebied van wonen zoals omschreven in het coalitieakkoord. Zie de beantwoording bij zienswijze 32 onder j.
b. Grootste zorg is het feit dat het voetbalveld en de speeltuin zomaar verdwijnen. Het verdwijnen van deze voorzieningen heeft een negatief effect op de leefbaarheid. Het zou beter zijn als er daar een opknappronde plaatsvindt.	De drie grondgebonden woningen aan de Okeghemlaan worden gerealiseerd op de locatie van het voetbalveldje. Hierdoor kan het voetbalveldje niet behouden blijven. De huidige speeltuin op de hoek van de Baronielaan en de Okeghemlaan wordt betrokken het plangebied en het nieuwe tuinontwerp. De nieuwe speeltuin wordt in samenspraak met omwonenden verder heringericht, waardoor deze behouden blijft en toekomstbestendig wordt.

Conclusie:

de zienswijze is ongegrond.

Zienswijze indiener 58 (eigen zienswijze gebaseerd op de standaard zienswijze VVE Sterflat)

Zienswijze	Beantwoording
a. Het nieuwe appartementencomplex wordt te hoog en te groot. De positionering veroorzaakt onherstelbare schade en hinder. De bebouwing onderbreekt de 60 jarige groenstructuur binnen het bouwblok en vernietigd voor een groot deel de bijzondere flora en fauna in dit gebied.	Zie de beantwoording bij zienswijze 5 onder a en de beantwoording bij zienswijze 6 onder g.
b. In principe geen bezwaar tegen de wijziging naar de functie "Wonen". Wel tegen de hoeveelheid nieuwe woningen. 3 a 4 bungalows zouden meer recht doen aan de situatie. De verdichting doet ook geen recht aan de tekst uit het bestemmingsplan "Ginneken" vermeld onder het kopje "2010-2020 Perken aan de groei". Hier is aangegeven dat een verdere verdichting van het Ginneken ongewenst is.	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder k en de beantwoording bij zienswijze 3 onder e.
c. Het vernietigen van hoogwaardig groen draagt niet bij aan de klimaatadaptatie van de stad.	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder e.
d. Op de perceelsgrens en op korte afstand van de bestaande bebouwing komt een gesloten muur van ten minste 11 m hoog en bijna 20 m lang. Hiermee wordt afgeweken van de regels dat de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens ten minste 2,5 m moet bedragen. Hinder en schade bij de burelen.	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder f.
e. De situering van de appartementen zorgt voor hinder door slagschaduw. Door de extra mogelijkheden van 10% regeling kan de bebouwing nog hoger worden gerealiseerd, met meer hinder tot gevolg.	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder f.
f. De realisering van de puien aan de noord- en zuidzijde van het gebouw veroorzaken ernstige aantasting van de privacy in de aangrenzende achtertuinen (uitzicht, licht, geluid)	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder g.
g. Bovenste laag is alleen voor tuinkamer en terras, juist dit veroorzaakt ernstige aantasting van de privacy en hinder door geluid van muziek en feesten.	Zie de beantwoording bij zienswijze 3 onder i en de beantwoording bij zienswijze 6 onder 9.
h. De bouw van de ondergrondse parkeergarage zal grote gevolgen hebben voor de beplanting op het Trianon terrein en de omliggende tuinen, onder andere door de trillingen van de damwanden en het onttrekken van grondwater. Mogelijke korte en	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder i.

	lange termijn effecten van de bouwwerkzaamheden en de waterstand zijn niet in kaart gebracht.	
i.	112 van de 137 aanwezige bomen verdwijnen. Daarbij is een punt van zorg dat de korte- en langetermijn effecten van de bouwwerkzaamheden en de waterstand op de omliggende tuinen niet in kaart is gebracht.	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder k.
j.	De diverse ecologische onderzoeken en de ontheffingen die nodig zijn, tonen aan hoe bijzonder het gebied in ecologische zin is. Het is daarom moeilijk te bevatten dat het ontwerpbestemmingsplan al gestart is voordat de onderzoeken zijn afgerond.	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder l.
k.	De restauratie van de villa en de cultuurhistorische tuin wordt vooropgesteld, hetgeen ten koste gaat van de omwonenden	Zie de beantwoording bij zienswijze 13 onder m.
l.	Geconcludeerd wordt dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en verzocht wordt het plan aan te passen op de ingediende punten.	Zie de beantwoording bij zienswijze 4 onder h.

Conclusie:

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het bestemmingsplan wordt op een aantal punten aangepast. Voor de aanpassingen wordt verwezen naar de inleiding van deze zienswijzennota en de staat van wijzingen in onderdeel B van deze nota.

Zienswijze indiener 60

Zienswijze	Beantwoording
a. Reclamant geeft aan dat het mogelijk moet zijn voor de projectontwikkelaar om eenzelfde financiële exploitatie te realiseren, zonder dat er veel schade wordt aangericht aan de flora en fauna en zonder dat het woongenot van omwonenden wordt aangetast.	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder k.
b. Niet te bevatten dat de bouwhoogte van 9 naar 14 m wordt opgerekt en dat er bebouwing mogelijk is buiten het bestaande bouwblok.	Zie de beantwoording bij zienswijze 7 onder a.
c. Bestemming Wonen geeft een andere impact op de rustige achtertuin dan de bestemming Kantoor.	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder a.
d. Een aantal plannen is niet of niet tijdig gecommuniceerd naar omwonenden zoals de uitbreiding van de BVO tot 1128m2.	Zie de beantwoording bij zienswijze 32 onder f.
e. Het appartementencomplex wordt te groot en te hoog en de positionering zodanig	Zie de beantwoording bij zienswijze 5 onder a en ook de beantwoording bij zienswijze 13 onder f.

dat er onherstelbare schade en onevenredige hinder wordt veroorzaakt.	
f. In het bestaande bouwvlak zouden 3 a 4 bungalows kunnen worden gerealiseerd, kleinschalig woongebied in een groene setting.	Zie de beantwoording bij zienswijze 6 onder k en de beantwoording bij zienswijze 3 onder e.
g. Geen verdere verdichting van het Ginneken, geen toename inwoners en verkeersbewegingen, geen bomen die verdwijnen als gevolg van de bouw van een ondergrondse parkeergarage.	Zie de beantwoording bij zienswijze 3 onder e en de beantwoording bij zienswijze 6 onder k en de beantwoording bij zienswijze 13 onder m.
h. Het bestemmingsplan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en verzocht wordt om het ontwerpplan aan te passen en rekening houden met de in de zienswijze genoemde punten.	Zie de beantwoording bij zienswijze 4 onder h.

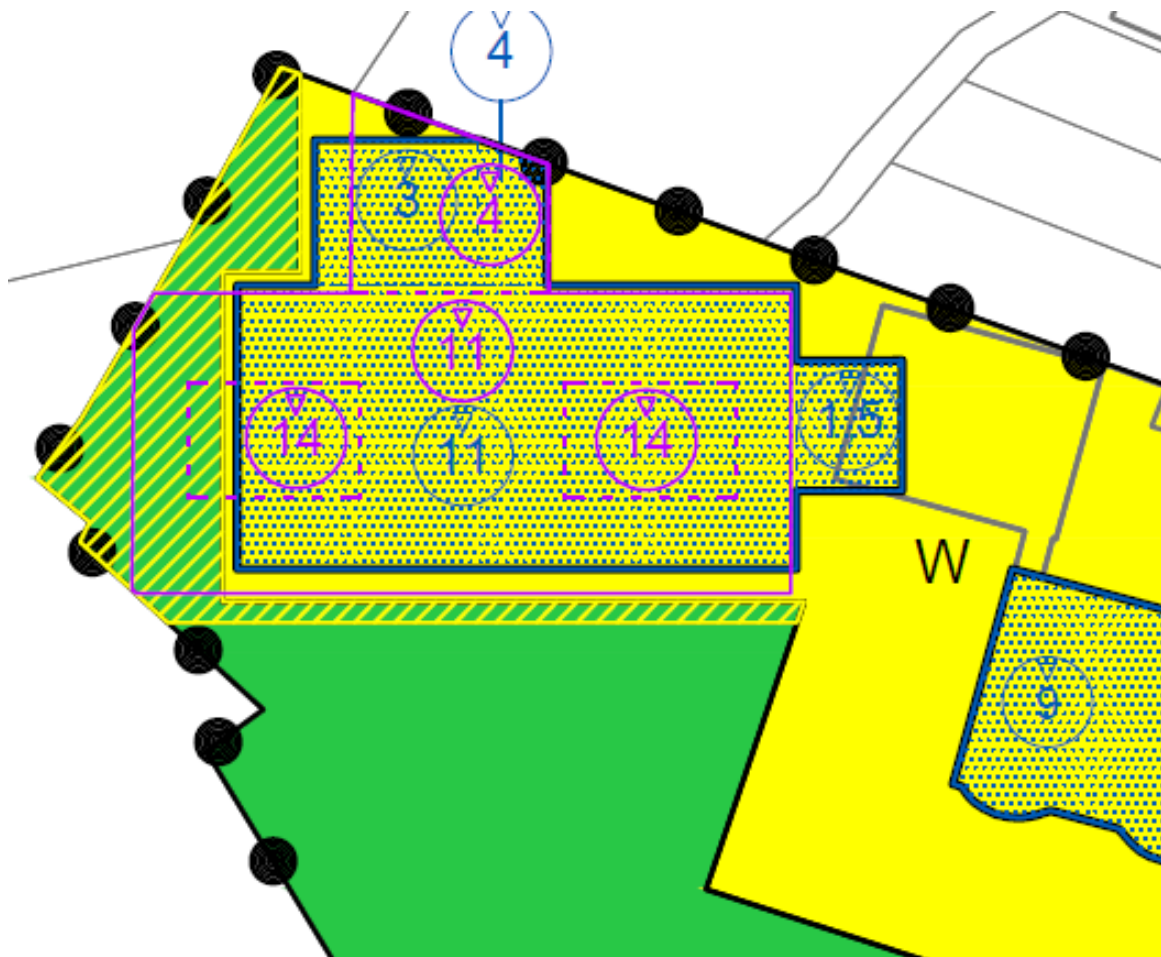
Conclusie:

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het bestemmingsplan wordt op een aantal punten aangepast. Voor de aanpassingen wordt verwezen naar de inleiding van deze zienswijzennota en de staat van wijzingen in onderdeel B van deze nota.

B. Staat van wijzigingen

Verbeelding

<i>Bestemmings- en bouwvlak</i>	<i>Het bouwvlak en het bestemmingsvlak ten behoeve van het appartementengebouw is verkleind. Deel van de bestemming 'Wonen' wordt omgezet naar de bestemming 'Groen'.</i>
<i>Hoogtebepalingen</i>	<i>Hoogte appartementengebouw wordt verlaagd van 14 meter naar 11 meter. Hoogte bergingen wordt deels verlaagd naar 3 meter.</i>



Aanpassingen verbeelding vast te stellen bestemmingsplan 'Ginneken, Baronielaan 228' in vergelijking met de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan 'Ginneken, Baronielaan 228' Onderstaand de bijbehorende legenda.

Enkelbestemmingen

 Was Wonen wordt Groen

Bouwvlakken

 nieuw bouwvlak

 oud bouwvlak

Maatvoeringen

 nieuwe maatvoering

----- (scheidingslijn nieuwe maatvoering)

 oude maatvoering

----- scheidingslijn oude maatvoering

Regels

Artikel 4.1 sub b	Aan artikel 4.1 sub b is toegevoegd dat het gaat om kantoren <u>zonder baliefunctie</u> vanwege de parkeerbalans en de verkeersaantrekkende werking.
Artikel 4.1 sub c	In artikel 4.1 sub c is het woordje 'dak' komen te vervallen, zodat dakterrassen niet meer mogelijk zijn.

<i>Artikel 4.2.1. sub h</i>	<i>Aan artikel 4.2.1 sub h is toegevoegd dat ook bij de villa (ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1') geen aan-uitbouwen en bijgebouwen gerealiseerd mogen worden.</i>
<i>Artikel 4.2.3</i>	<i>Aan artikel 4.2.3 is een bepaling toegevoegd dat de oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 20 m2 per woning mag bedragen.</i>
<i>Artikel 4.3</i>	<i>Conform de aanpassing aan artikel 4.2.3. waarin de oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gemaximeerd is op 20 m2 zijn artikel 4.3 sub a onder 1 en artikel 4.3 sub b onder 1 eveneens aangepast met betrekking tot de mogelijkheid tot afwijken van de gebruiksregels van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot maximaal 20 m2. Op basis van het ontwerp bestemmingsplan was dit 60 m².</i>

Toelichting

<i>Bijlage 4</i>	<i>Ten behoeve van de bomen in het plangebied heeft een actualisering van de boomeffectanalyse plaatsgevonden.</i>
<i>Bijlage 5</i>	<i>Vanwege zorgen vanuit de direct omwonenden van het plangebied is er tevens een aanvullende boomeffectanalyse uitgevoerd voor de bomen op de omliggende percelen.</i>
<i>Bijlage 7</i>	<i>Voor beide boomeffectanalyses is tevens een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd om te bepalen wat de effecten op de grondwaterstanden (en de bomen) zijn van de aanleg van zowel een half- als een geheel verdiepte parkeerkelder.</i>
<i>Bijlage 11</i>	<i>Er is een aangepaste Aeriusberekening uitgevoerd voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase.</i>
<i>Bijlage 12</i>	<i>De resterende onderzoeksrondes in het kader van ecologie zijn afgerond en de definitieve natuurtoets is bijgevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan.</i>
<i>Bijlage 13</i>	<i>Ten behoeve van de benodigde ontheffing Wet natuurbescherming zijn wettelijke maatregelen geformuleerd die onderdeel zijn van het reeds opgestelde Activiteitenplan. Naast wettelijke maatregelen zoals voldoende compensatie van het leefgebied van de diverse salamandersoorten worden er ook meerdere bovenwettelijke maatregelen genomen ter bevordering van de ecologische waarden in de tuin en ter behoud en stimulering van de aanwezige diersoorten. De memo met de wettelijke en bovenwettelijke maatregelen ecologie is opgenomen als bijlage bij de toelichting.</i>
<i>Paragraaf 1.1 en 1.3</i>	<i>Het plan valt niet alleen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Ginneken'. Een klein deel van het plangebied (hoek in het zuidwesten) ligt binnen het bestemmingsplan 'Ruitersbos', vastgesteld op 14 februari 2008 en onherroepelijk sinds 6 januari 2009. De gronden hier zijn bestemd als 'Woondoeleinden'. Dit is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.</i>

<i>Paragraaf 3.2.3 en 3.4.2</i>	<i>De onderbouwing in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is aangepast met recentere cijfers met betrekking tot de woningbouwbehoefte.</i>
<i>Paragraaf 3.3.2</i>	<i>De tekst met betrekking tot de provinciale Verordening ruimte is aangepast door de vaststelling van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.</i>
<i>Paragraaf 3.5.5</i>	<i>Er is een paragraaf toegevoegd aan de toelichting vanwege het vastgestelde Perspectief wonen en gebiedsprofielen wonen. Het plan is meegenomen in het gebiedsprofiel Zuid en past binnen de uitgangspunten van het profiel.</i>
<i>Paragraaf 4.1.2</i>	<i>Deze paragraaf is aan de toelichting toegevoegd met de wijzigingen ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan.</i>
<i>Paragraaf 4.1.3</i>	<i>De paragraaf met betrekking tot de stedenbouwkundige opzet is gewijzigd naar aanleiding van het aangepaste bouwplan.</i>
<i>Paragraaf 4.1.4</i>	<i>De paragraaf met betrekking tot bezonning en privacy is gewijzigd naar aanleiding van het aangepaste bouwplan.</i>
<i>Paragraaf 4.1.6</i>	<i>Aan paragraaf 4.1.6 is een stuk tekst toegevoegd met betrekking tot de bomen op de omliggende percelen naar aanleiding van de uitgevoerde boomeffectanalyse voor deze bomen.</i>
<i>Paragraaf 4.3</i>	<i>Paragraaf 4.3 met betrekking tot de parkeerbalans is uitgebreid met een extra parkeerbalans met alleen een kantoorfunctie in de villa. Conclusie blijft dat in alle situaties kan worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen op eigen terrein.</i>
<i>Paragraaf 5.3</i>	<i>De conclusie van het onderzoek naar de (mogelijke) effecten van de aanleg van een verdiepte dan wel halfverdiepte parkeerkelder op de grondwaterstanden in de omgeving zijn toegevoegd aan deze paragraaf. De geringe effecten leiden niet tot wateroverlast dan wel verdroging in de omgeving omdat deze veranderingen ruimschoots binnen de natuurlijke grondwater fluctuaties vallen.</i>
<i>Paragraaf 5.6</i>	<i>Paragraaf 5.6 is aangevuld met een nadere onderbouwing met betrekking tot de cultuurhistorische waarden van het gebied.</i>
<i>Paragraaf 5.12</i>	<i>Paragraaf 5.12 met betrekking tot ecologie is aangepast naar aanleiding van de verschillende aangepaste en nieuwe onderzoeken in relatie tot het gewijzigde bouwplan: de stikstof berekening voor de aanleg- en de gebruiksfase van het project, de definitieve natuurtoets, de memo wettelijke en bovenwettelijke maatregelen en de aanvraag ontheffing Wet natuurbescherming.</i>
<i>Paragraaf 8.2</i>	<i>Paragraaf 8.2 met betrekking tot participatie is aangepast naar aanleiding van de afstemming die de afgelopen maanden heeft plaatsgevonden met betrokkenen en de wijzigingen die doorgevoerd zijn aan het plan.</i>
<i>Paragraaf 8.3.2</i>	<i>Paragraaf communicatie onder 'zienswijzen' is aangepast naar aanleiding van de ontwerp fase van het bestemmingsplan.</i>

