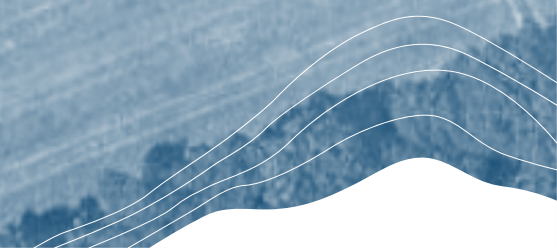




PARTICIPATIEPLAN KMAR BREDA

17 maart 2023

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS



INHOUD

1.	Inleiding	4
2.	Wat is participatie en waarom?	5
3.	Naar een gedragen gebiedsontwikkeling	6
3.1	Belanghebbenden	6
3.2	Participatieniveau	7
4.	Werkwijze	8
4.1	Participatie tot voorontwerpbestemmingsplan	8
4.2	Participatie tussen voorontwerpbestemmingsplan en ontwerpbestemmingsplan	9
4.3	Toekomstige participatie	12
Bijlage 1	Verslag participatiebijeenkomst d.d. 14 september 2021 KazerneKwartier fase 2 aan de Dr. Batenburglaan te Breda	13
Bijlage 2	Verslag participatiebijeenkomst d.d. 2 november 2021 KazerneKwartier fase 2 aan de Dr. Batenburglaan te Breda	14
Bijlage 3	Brief Bewonersvereniging Kazernekwartier Breda d.d. 30 augustus 2022 inzake versnelling herontwikkeling Kazernekwartier fase 2	15
Bijlage 4	Verslag overleg Prinsenhoeve d.d. 1 april 2022	16

1. INLEIDING

Aan de Doctor Batenburglaan 178-182 in Breda ligt het voormalige kazerneterrein van de Koninklijke Marechaussee. Op het kazerneterrein zijn vier panden aanwezig. Naast een hoofdgebouw staat er achter op het terrein een kleiner pand wat in gebruik was als keuken met een loods waar voorheen de voertuigen in werden gestald (nadat het een paardenstal is geweest), een opslag voor (YPR) voertuigen en een kleiner schuurtje. Projectontwikkelaar Nieuw Tij heeft in 2017 de locatie verworven en sindsdien bezig met planvorming en uitvoering daarvan naar woningbouw. Uitgangspunt daarbij is dat vanuit cultuurhistorisch perspectief het hoofdgebouw behouden blijft, evenals de voormalige paardenstal. Voor het achtergedeelte van het terrein is een nieuw stedenbouwkundig plan ontworpen. De transformatie van het hoofdgebouw naar 5 woningen is inmiddels gerealiseerd.

Het ontwikkelen van een nieuwe woonomgeving doe je niet alleen. Een gedragen gebiedsontwikkeling vraagt niet alleen om samenwerking tussen ontwikkelende partij en overheid, maar ook om afstemming met omwonenden en andere belanghebbenden. Kortom, participatie. Voorsortierend op de komst van de Omgevingswet én om te komen tot meer draagvlak voor initiatieven en snellere besluitvorming heeft de gemeente Breda de 'Participatieleidraad bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving' opgesteld.

Deze leidraad is gedurende het ontwikkelingsproces op 4 juli 2019 vastgesteld en dus niet vanaf het begin zo ook exact toegepast. In dit participatieplan wordt inzicht gegeven in de wijze waarop participatie met de omgeving al heeft plaatsgevonden (in lijn met de participatieleidraad) en nog zal plaatsvinden bij de verdere planontwikkeling.

2. WAT IS PARTICIPATIE EN WAAROM?

Participatie is het 'in een vroegtijdig stadium bijeenbrengen van kennis, ervaring en perspectieven én het betrekken van belanghebbenden bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit'.

Het doel van participatie is het vergroten van draagvlak doordat men zich meer verbonden en gehoord voelt. Dit betekent niet dat alle betrokken partijen het met elkaar eens moeten worden.

Participatie betekent dat belanghebbenden volwaardig deelnemen aan het proces van planontwikkeling. Participatie zelf is daarmee ook een proces waarbij transparantie en verwachtingenmanagement van groot belang zijn. Met participatie kan het volgende bereikt worden:

- Planontwikkeling verrijken en verbeteren;
- Vergroten van de democratische legitimiteit en daarmee snellere besluitvorming;
- Betere besluitvorming, omdat alle belangen in beeld zijn en meegenomen kunnen worden.

De gemeente Breda heeft in haar 'Participatieleidraad bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving' 4 stappen gedefinieerd waaruit het participatieproces bestaat:

1. Bepaal het participatieniveau;
2. Maak een participatieplan;
3. Voer het participatieplan uit;
4. Leg de resultaten vast in een participatieverslag.

Op basis van de ruimtelijke en maatschappelijke impact van een ruimtelijke ontwikkeling wordt het participatieniveau gekozen. Het participatieniveau kan daarbij verschillen per doelgroep en/of per fase van het project.

De gemeente Breda hanteert vier participatieniveaus (zie figuur 1):

1. informeren+
2. raadplegen
3. adviseren
4. coproduceren.

Op basis van het gekozen participatieniveau kan verdere invulling gegeven worden aan het participatieplan. Daarbij is het van belang in beeld te brengen wie belanghebbenden zijn, hoe en wanneer zij betrokken worden en wat er met de inbreng gebeurt.



Figuur 1: Participatieniveaus

3. NAAR EEN GEDRAGEN GEBIEDSONTWIKKELING

Inleiding

In oktober 2017 heeft de projectontwikkelaar voor de betreffende locatie een initiatiefplan ingediend bij de gemeente Breda voor de restauratie/renovatie en nieuwbouw van 18 woningen. Begin 2018 heeft de gemeente aangegeven medewerking te willen verlenen aan dit plan waarna de projectontwikkelaar is gestart met de globale uitwerking van het initiatief om deze te kunnen tonen aan de omgeving. Vanwege de onzekerheid over de besluitvorming van de provincie en de te volgen ruimtelijke procedure heeft de projectontwikkelaar (pas) vanaf november 2018 het participatietraject ingezet middels een informatiebijeenkomst voor alle belanghebbenden. Omdat de onzekerheid over de besluitvorming van de provincie voor het achterterrein aanwezig bleef, is er voor gekozen om het project op te splitsen in 2 fasen en fase 1 zo spoedig mogelijk te realiseren. Bij de realisatie van deze eerste fase is er (vanwege de bouwactiviteiten) veelvuldig contact geweest met de direct omwonenden, waarbij fase 2 ook in de gesprekken en presentaties is meegenomen.

3.1 Belanghebbenden

Belanghebbenden zijn personen of organisaties die betrokken zijn of kunnen worden bij het initiatief. Enerzijds omdat zij een bijdrage kunnen leveren aan de ontwikkeling, anderzijds omdat zij op welke manier dan ook geraakt kunnen worden door de ontwikkeling.

De volgende belanghebbenden zijn voor dit project te onderscheiden:

1. Direct omwonenden die met de tuin direct grenzen aan het plangebied
 - Batenburglaan 172, 174, 176, 184, 186, 188
2. Omwonenden die niet grenzen aan het plangebied, maar wel in de nabije omgeving wonen
 - Batenburglaan 106 t/m 170, 111, 113
3. Bewoners (5) van fase 1
 - Batenburglaan 178, 178A, 180, 180A, 182
4. Overige belanghebbenden
 - Batenburglaan 183, 151
5. Prinsenhoeve
 - Batenburglaan 194



Figuur 2: Overzicht van de belanghebbenden

3.2 Participatieniveau

Deze ontwikkeling is tot stand gekomen in nauwe samenwerking tussen de gemeente en initiatiefnemer. Tijdens het proces is het belangrijk dat inwoners en belanghebbenden ruimte krijgen om te reageren op het plan en om ervaringen en ideeën te delen. Dit zorgt voor inzicht in hun belangen wat helpt in het creëren van meerwaarde voor de omgeving. Informeren en raadplegen sluiten hier het beste bij aan. Bij deze niveaus gaat de initiatiefnemer in gesprek met de omgeving, vraagt naar hun mening, ervaringen en ideeën over het initiatief. De inbreng van belanghebbenden wordt afgewogen en gemotiveerd waarom zaken wel of niet worden verwerkt in het plan.

4. WERKWIJZE

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de participatiemomenten die hebben plaatsgevonden en wordt een doorkijk gegeven naar het vervolgproces.

4.1 Participatie tot voorontwerpbestemmingsplan

Presentatie belanghebbenden (1,2,3,4) – 17 november 2018

Participatieniveau 0 en 1: informeren+ en raadplegen

Op deze bijeenkomst is het stedenbouwkundig plan nader toegelicht.

Het was een positieve bijeenkomst met ongeveer 15 omwonenden waarbij er geen negatieve reacties op het plan zijn gekomen.

Er werd (conform het initiatiefplan) de wens uitgesproken voor behoud van het bestaande hoofdgebouw en stallen en de toepassing van veel groen.

Op deze bijeenkomst heeft de projectontwikkelaar aangegeven dat ze in gesprek gaan met verschillende direct omwonenden om de details in te vullen betreffende individuele wensen zoals wellicht een achterontsluiting en erfafscheidingen.

Deze gesprekken hebben inmiddels grotendeels plaatsgevonden en zijn verwerkt in het plan.

Overleg 5 bewoners van fase 1 (3) – 13 mei 2020

Participatieniveau 0 en 1: informeren en raadplegen

Tijdens deze bijeenkomst is het plan gepresenteerd waarbij ook de beoogde architectuur van de gebouwen is getoond. De plannen zijn door C5 ontworpen in kazernestijl. Tevens is het plan een verdere verfijning van de basisopzet (initiatiefplan) die C5 al maakte en met de 5 bewoners besproken is alvorens zij kochten.

De vraag werd gesteld hoe de eigenaren van fase 1 mogen meedenken over inrichting van fase 2 (achterterrein). Te meer omdat ook de gemeenschappelijke buitenruimte van fase 2 in privaat eigendom zal blijven bij de kopers en dit wellicht gekoppeld wordt met de vereniging van fase 1. Daarop werd door ontwikkelaar aangegeven dat er, binnen de kaders van het plan, meegedacht mag worden en dat de ontwikkelaar graag de ideeën in een volgend overleg ontvangt. Aandachtpunten zijn de 14 parkeerplaatsen achter de woningen, onderhoudskosten gemeenschappelijke buitenruimte, bouwverkeer fase 2 en verkeersstromen.

Gesprek met Vertegenwoordiger Prinsenhoeve (5) - 18 mei 2020

Participatieniveau 0: informeren

Met een adviseur van de eigenaar van de Prinsenhoeve op het agrarische perceel ten zuiden en oosten van KazerneKwartier werden de plannen besproken die 13 mei 2020 aan de kopers van fase 1 werden voorgelegd. Het gesprek ging met name over de perceelgrenzen en op welke wijze de overgang naar het uitgestrekte terrein van de Prinsenhoeve gemaakt wordt. De vertegenwoordiger gaf aan dit met de eigenaar van de gronden te bespreken. Tevens vroeg hij zich af of wonen nabij de agrarische bestemming wenselijk is. De projectontwikkelaar gaf aan dat in het huidige bestemmingsplan grotere bebouwingsmogelijkheden liggen dan het voorgestelde plan en dat de omgeving met de komst van het plan verder “vergroend” kan worden. De adviseur zou het gesprek terugkoppelen met de woordvoerder en de eigenaren van de Prinsenhoeve.

Presentatie 6 omwonenden (1) - 29 juni 2020

Participatieniveau 0 en 1: informeren en raadplegen

Op deze bijeenkomst is hetzelfde plan gepresenteerd als aan de bewoners van fase 1..

De verkeersafwikkeling werd besproken. Er is voorzien in éénrichtingsverkeer met rechts KazerneKwartier op en links eraf. Daarnaast werd gesproken over het open karakter van het terrein in huidige staat hetgeen er nu in resulteert dat er veel pottenkijkers het terrein op komen die komen zien wat gemaakt is tot op heden. De vraag werd gesteld of het

KazerneKwartier afgesloten gaat worden. Dat is een vraag voor de 18 eigenaren straks. Het is privéterrein maar aan afsluiten kleven nadelen vertelde de 5 bewoners van fase 1 al.

In het plan houdt de projectontwikkelaar vast aan 18 woningen, ook nadat in de paardenstal 1 woning minder wordt gemaakt. Er werd aangegeven dat, dat klopt en dat het gebouw aan de Noordwest zijde nu 6 woningen omvat in plaats van 5. Hierbij zullen 4 woningen in het middeldure segment worden gerealiseerd.

Overleg 5 bewoners van fase 1 (3) – 22 september 2020

Participatieniveau 0 en 1: informeren en raadplegen

Er volgt een terugkoppeling van de ideeën conform het overleg van 13 mei 2020. Bij de verdere uitwerking zal de projectontwikkelaar hier zo veel als mogelijk rekening mee houden en de bewoners op de hoogte houden. Tevens wordt in het overleg de voorlopige planning uitgebreid besproken. De bewoners geven aan teleurgesteld te zijn in de trage besluitvorming betreffende de procedure en hopen dat er snel voortgang komt.

Gesprek met eigenaar Prinsenhoeve (5) – 2 oktober 2020

Participatieniveau 0: informeren

Er heeft een telefoongesprek plaats gevonden met een van de eigenaren van de Prinsenhoeve. Eigenlijk wilde deze persoon niets zeggen omdat de Prinsenhoeve een woordvoerder aangesteld heeft en zelf op de achtergrond willen blijven betreffende alle zaken betrekking hebbend op de Prinsenhoeve. In het telefoongesprek werd duidelijk dat men woningbouw in de paardenstallen wel ziet zitten, maar niet op nieuwbouw op het terrein van de kazerne zit te wachten. De eigenaar wilde hier verder geen toelichting op geven en verwees naar de woordvoerder.

Gesprek met woordvoerder Prinsenhoeve (5) – 12 oktober 2020

Participatieniveau 0: informeren

Op locatie is een toelichting gegeven op het concept-plan waarbij de mogelijkheid werd besproken om de omliggende (deels gemeenschappelijke) sloten natuurlijk aan te leggen/dan wel te verleggen richting het terrein van de Prinsenhoeve. De woordvoerder gaf aan dit te zullen bespreken met de eigenaren van de Prinsenhoeve en geeft een compliment over de heldere presentatie en het plan.

Inmiddels is de reactie dat de eigenaren van de Prinsenhoeve geen medewerking willen verlenen aan het aanpassen van sloten op hun grondgebied.

Gesprekken 1-op-1 met omwonenden

Participatieniveau 0 en 1: informeren en raadplegen

Gedurende het ontwikkelingstraject hebben meermaals individuele gesprekken 1-op-1 met omwonenden plaatsgevonden om individuele belangen en wensen te bespreken. Deze gesprekken zijn geweest met:

- Bewoners Batenburglaan 174
- Bewoners Batenburglaan 176
- Bewoners Batenburglaan 184
- Bewoners Batenburglaan 183
- Bewoners Batenburglaan 151
-

4.2 Participatie tussen voorontwerpbestemmingsplan en ontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan is op 12 april 2021 door gemeente Breda voor vooroverleg naar overlegpartners Provincie en waterschap gezonden. Gezien het lange ontwikkelingstraject voelden verschillende belanghebbenden zich overvallen door deze formele stap en start van de officiële bestemmingsplanprocedure. Hierover is op 19 juli 2021 met een vertegenwoordiging van de omwonenden door projectontwikkelaar gesproken en afgesproken dat nog 2 participatiebijeenkomsten worden georganiseerd in september en oktober van dit jaar.

Doel, kaders en participatieniveau

Voordat het vervolgtraject wordt gestart, is van belang stil te staan bij de volgende vragen:

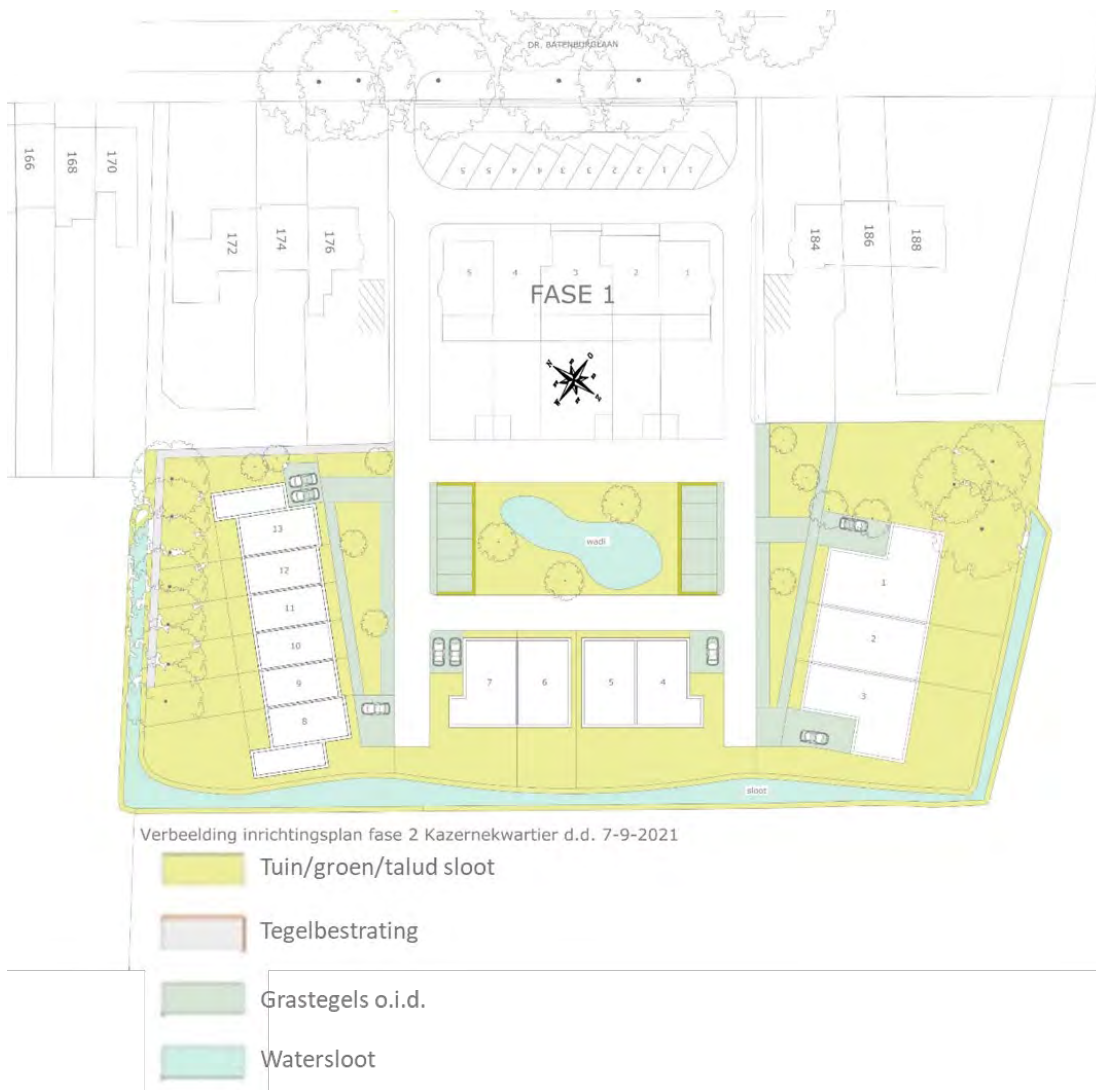
1. Wat is het doel van dit participatietraject?
2. Wat zijn de ruimtelijk stedenbouwkundige kaders?
3. Wat is het participatieniveau en welke beïnvloedingsruimte is er voor belanghebbenden?

Ad 1.

Omdat het voorontwerpbestemmingsplan belanghebbenden heeft overvallen is het doel van het participatieproces dus in ieder geval alle belanghebbenden in gezamenlijkheid te informeren over de laatste stand van zaken, verwachtingen omtrent verdere participatie (kaders en niveau) duidelijk te krijgen en vervolgens op te halen wat individuele en/of collectieve wensen en voorkeuren zijn en te bezien of daarmee in verdere planvorming rekening kan worden gehouden.

Ad 2.

Op basis van het initiatiefplan zijn speerpunten door de gemeente Breda geformuleerd. Vanuit deze speerpunten, maar ook vanuit de kaders en nadere eisen gesteld vanuit de verschillende vakdisciplines zoals wonen en cultuurhistorie, vanuit de gebiedsvisie Zuid-West (Omgevingsvisie) en vanuit het beleid van provincie Noord-Brabant is het stedenbouwkundig ontwerp zoals dat in het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen tot stand gekomen. Dit stedenbouwkundig plan (zie figuur 2) met 18 woningen in 4 bouwvlakken vormt het kader waarbinnen verdere participatie plaatsvindt.



Figuur 3: Stedenbouwkundig plan d.d. 7-9-2021 als kader voor participatie in vervolgtraject

Ad 3.

Omdat de beïnvloedingsruimte van belanghebbenden binnen de kaders op details ligt schept een hoog participatieniveau (adviseren of coproduceren (niveau 2 en 3)) daarbij valse verwachtingen. Daarom wordt gekozen voor informeren en raadplegen (niveau 0 en 1) zoals ook is gehanteerd in het eerdere participatieproces.

Bijeenkomst met alle belanghebbenden (1, 2, 3 en 4) – 14 september 2021

Participatieniveau 0 en 1: informeren en raadplegen

Op deze bijeenkomst is een toelichting gegeven op onderhavig participatieplan en tevens de laatste stand van zaken gepresenteerd over de planontwikkeling van fase 2 van KazerneKwartier.

Daarnaast werd uitleg gegeven over de bestemmingsplanprocedure die gevolgd gaat worden en welke mogelijkheden tot inspraak er zijn inclusief een globale tijdsplanning daarvoor. Vervolgens was er voor belanghebbenden de gelegenheid om alle vragen te stellen, maar vooral wensen die er zijn ten aanzien van (aanpassing van) het beoogde plan en het nog te doorlopen proces naar voren te brengen.

De omwonenden hebben aangegeven drie gemene delers van belangen te hebben waar zij graag over in gesprek willen. Dat zijn:

- De hoogte van de woningen;
- Het groen;
- De inrichting van de gemeenschappelijke binnentuin.

Een verslag van de avond, welke ook is verstuurd naar de belanghebbenden, is opgenomen in bijlage 1.

Bijeenkomst met alle belanghebbenden (1, 2, 3 en 4) – 2 november 2021

Participatieniveau 0 en 1: informeren en raadplegen

Deze bijeenkomst was gericht op het geven van een terugkoppeling vanuit de ontwikkelaar over wat is gedaan met de wensen en input uit de vorige bijeenkomst. In de terugkoppeling werd ingegaan op de hoogte t.o.v. het bestemmingsplan, de varianten van de nieuwbouwwoningen, de privacy van de bewoners aan de Batenburglaan 172, 174 en 176 en de gemeenschappelijke buitenruimte. Tijdens de bijeenkomst gaven aanwezigen een reactie en ontstond een gesprek over de terugkoppeling. Aanwezigen gaven aan het lastig te vinden om tot een gezamenlijke compromis te komen. Daarom werd afgesproken dat omwonenden individueel inbreng kunnen opsturen. Hier is gebruik van gemaakt door het collectief van de 5 kazernewoningen. Zij geven met name hun reactie op het proces en de vraag om actief betrokken te worden.

Na afloop van de bijeenkomst is een verslag gemaakt, wat is rondgestuurd naar de belanghebbenden. Dit verslag is opgenomen in bijlage 2 inclusief aansluitende correspondentie met gemaakte afspraken tussen Nieuw Tij en bewonerscollectief 5 kazernewoningen.

Bewonersvereniging Kazernekwartier Breda hebben opvolgend daarop op 30 augustus 2022 in een brief aan het college van burgemeester en wethouders opgeroepen tot versnelling van herontwikkeling Kazernekwartier fase 2. Deze brief is bijgevoegd in bijlage 3.

Gesprek met Prinsenhoeve (5) – 1 april 2021

Participatieniveau 0: informeren

In het gesprek met Prinsenhoeve is gesproken over de laatste versie van het stedenbouwkundig plan en de input die is opgehaald tijdens de twee laatste bijeenkomsten met belanghebbenden.

Een verslag van dit gesprek is opgenomen in bijlage 4.



4.3 Toekomstige participatie

Informatiebijeenkomst ontwerpbestemmingsplan

De derde bijeenkomst wordt gelijktijdig gehouden worden met de informatiebijeenkomst die de gemeente organiseert in het kader van het ontwerpbestemmingsplan. Deze informatiebijeenkomst is een afsluitende bijeenkomst in het kader van de planontwikkeling waarin het definitief stedenbouwkundig ontwerp wordt gepresenteerd. Tevens wordt in deze informatiebijeenkomst een meer gedetailleerde toelichting gegeven op het bestemmingsplan zelf en het vervolg van het (planologisch) proces.



Bijlage 1 Verslag participatiebijeenkomst d.d. 14 september 2021 Kazerne- Kwartier fase 2 aan de Dr. Batenburglaan te Breda

PARTICIPATIEBIJEENKOMST D.D. 14 SEPTEMBER 2021 KAZERNEKWARTIER FASE 2 AAN DE DR. BATENBURGLAAN TE BREDA

Locatie: Hotel de Keijzer

Aanwezig:

- Bewoner(s) van 10 woningen aan de Dr. Batenburglaan
- Twee adviseurs van Rho Adviseurs
- Twee projectontwikkelaars van Nieuw Tij Projectontwikkeling

DOEL VAN DEZE AVOND?

- Toelichting stand van zaken planontwikkeling
- Toelichting ruimtelijke procedure (bestemmingsplan) en planning
- Participatie vervolgtraject
 - Doel, kaders en participatieniveau
 - 14 september: ophalen van wensen ten aanzien van planontwikkeling
 - 12 oktober: terugkoppeling en reactie
 - N.t.b: informatieavond ontwerpbestemmingsplan

Wens vanuit omwonenden en projectontwikkelaar om nu samen tot overeenstemming te komen (compromis) i.p.v. een ongewenste invulling van het terrein binnen het huidige BP.

ACTIEPUNTEN/AANDACHTSPUNTEN/OPMERKINGEN

Algemeen:

- Laat aanleveren van participatieplan. Omwonenden hadden weinig tijd om voor te bereiden en samen af te stemmen
- Omwonenden kunnen zich vinden in opzet en doel van de avond
- Uitleg gegeven over planvoornemen en wat er aan stappen (in proces en inhoud) is gezet afgelopen 4 jaar. Waarom project langere tijd heeft stilgelegen etc.
- Planning vanaf nu is afhankelijk van bezwaren en voortgang bij de gemeente
- Gevraagd wordt of het klopt dat de Omgevingsverordening van de provincie nog aanpassing behoeft en in hoeverre bezwaren worden meegewogen door provincie bij aanpassen verordening. Op vraag wordt geantwoord.

Participatieniveau en kaders

- Geen grote opmerkingen over gekozen niveau en invullen van de voorgestelde avonden.
- Over kaders waarbinnen geparticipeerd kon worden gold een wisselende mening. Graag ook kunnen praten over hoogte van de nieuwe woningen en zicht op bestaande percelen. Toegezegd dat hier ook over gepraat kan worden.
- Conclusie van de bewoners zelf is dat er drie gemene delers in de belangen zijn waar ze het over willen hebben:
 - Hoogte woningen
 - Groen
 - Inrichting gemeenschappelijk binnenterrein

Woningen fase 2:

- Is het plan compleet veranderd ten opzichte van de eerste uitgangspunten in 2018. Zij er meer woningen? Antwoord wordt gegeven dat er niet meer woningen zijn, wel een andere verdeling over het gebied. Ook nog steeds sprake van drie bouwblokken.



- Is de in het bestemmingsplan genoemde bouwhoogte noodzakelijk? Standaard bouwhoogte voor grondgebonden woningen. Gekeken kan worden of deze lager kan, wel rekening houdend met veranderende eisen Bouwbesluit en duurzaamheid (pv-panelen). Dit planologisch borgen.
- Kan het hoogte-element bij de achterste woningblok er af?
- Komen er ramen (+3 m1) op de kopgevel van woning 13? Dit i.v.m. gewenste privacy voor de woningen BBL 172, 174, 176. Overwegen om minder/geen of ramen met melkglas te maken.
- Kunnen de gevels van woning 4, 5, 6 en 7 nog wijzigen met kleinere raamopeningen gericht op Fase 1?
- Kan de architectuur en dan met name de kapvormen nog aangepast worden om de impact van de woningen op uitzicht te beperken? Architect zal verschillende kapvormen/aanpassingen in architectuur in beeld brengen ten behoeve van volgende sessie. In sessie kwam naar voren dat schuine kap wel zorgt voor meer bouwhoogte en een plat dak voor meer massa en minder hoogte. Bewoners bewust van spanningsveld, maar willen wel graag alternatieven zien om goede keuze te kunnen maken. Wens is dat architectuur ook meer aansluit bij gebouwvorm van paardenstallen.
- Is het mogelijk om de 3D aan te passen aan de huidige stand van zaken? Dit omdat de verschillende impressies lastig aan elkaar te verbinden zijn.

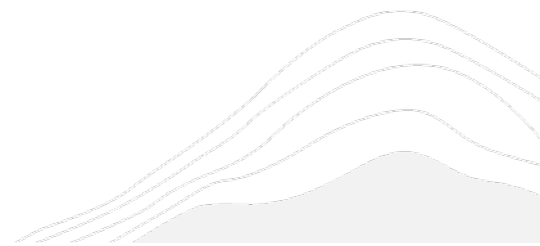
Groen:

- Welke bomen blijven behouden? Aan de rand richting de zoutopslag blijven de bomen en de grote rode beuk blijft ook. Aangegeven wordt dat de kleine bomen rondom de grote beuk ook behouden moeten blijven om zonlicht voor die grotere beuk weg te houden.
- Hoe borg je het in stand houden van de blijvende bomen? Geen vergunningplicht vanuit gemeente. Bewoners vinden het niet erg als bomen privé-eigendom worden. Ze willen niet allemaal eigenaar van een natuurgebied worden.
- Tussen woning 1 en BBL 184, 186, 188 is er een groene buffer, kan er ook een groene buffer afscherming komen tussen woning 13 en BBL 172, 174, 176? Als er een buffer komt dan wel graag rekening houden met een beperkte hoogte i.v.m. afname zonlicht en gebruik PV-panelen. Voorgesteld wordt door bewoners zelf buffer wellicht uit te voeren als leilindes
- Blijven de bomen tussen woning 1 en BBL 184, 186, 188 staan?

Openbaar gebied fase 2:

- Wie heeft er recht van overpad over het terrein van de bewoners van Fase 1?
- Komt openbaar gebied in eigendom van gemeente? Wie onderhoud nieuw te vormen (semi) openbaar gebied? Hoe maken we daar afspraken over?
- Wat is een wadi en moet deze, de getekende afmetingen krijgen? Wordt nog onderzocht in kader van de verdere planuitwerking. Er komt sowieso een wadi. Bewoners blij dat er een voorziening komt voor opvang piekbuien.
- Bewoners fase 1 betrekken bij uitwerking openbaar gebied fase 2? Wanneer? Kan dat?
- Is er voldoende parkeergelegenheid in fase 2? Uitleg wordt gegeven dat wordt voldaan aan parkeerbeleid van de gemeente Breda. Deels op eigen terrein bij de nieuwe woningen, deels op binnenterrein. Locatie parkeerplaatsen (2x6 aan de zijkanen) is al eerder verlegd in overleg met bewoners fase 1.
- Komen de parkeerplaatsen in openbaar gebied op naam? Is wel de bedoeling.
- Komt er een tijdelijke invulling voor het achterterrein en zo ja graag in overleg met de omwonenden (graag op de hoogte worden gebracht). Afspraken over communicatie maken.
- Hoe verloopt de afwatering van de sloten? Met name onder tuin bewoners BBL 184,186,188 door. Kan deze een verbreding van de sloot aan? Afstemmen met waterschap.
- Worden de sloten aangepast? Ja sloten worden verbreed aan westzijde.
- Worden de sloten uitgebreid op terrein van de Prinsenhoeve? Nee
- Komt er een achterpad voor woning 2? Nee, inpandige berging?
- Komt er een achterpad langs BBL 172, 174, 176 en kan dit ook verlegd worden naar de andere zijde? Ja komt een pad, kan verlegd worden als er zelf vanuit bewoners geen behoefte is om hierop aan te sluiten. Vanuit BBL 174 is de wens geuit om als achterom bij hun eigen perceel aan te sluiten op het pad (in een telefoongesprek een dag later).

- Is het wellicht mogelijk om een gedeelte van de voormalige parkeerstraat gelegen achter de woningen van Fase 1 mee te nemen als groen o.i.d.? Kan als bewoners dat willen en als rijroute van de brandweer buitenom gaat.
- Zullen er straks (wandelaars) gaan parkeren op het openbaar gebied van Fase 2? Niet de bedoeling. Kan eventueel nog slagboom of iets komen.
- Kunnen er afspraken gemaakt worden over mobiliteit? In- en uitrijden zorgt nu vaak voor lastige situaties. Zelf bordjes plaatsen kan en onderling afspraken maken is ook een optie. Gemeente gaat hier geen rol in opnemen.
- Graag aandacht voor het organiseren van het vuilophalen. Veel kliko's, waar en of wellicht ondergrondse opslag mogelijk? Bij nadere uitwerking wordt afgestemd met afvalservice.
- Hoe gaan we om met lichtmasten? Huidige lichtmasten achterterrein gaan weg, voorkeur voor lage, beperkte verlichting die wel sociale veiligheid borgt.





Bijlage 2 Verslag participatiebijeenkomst d.d. 2 november 2021 KazerneKwartier fase 2 aan de Dr. Batenburglaan te Breda

PARTICIPATIEBIJEENKOMST D.D. 2 NOVEMBER 2021 KAZERNEKWARTIER FASE 2 AAN DE DR. BATENBURGLAAN TE BREDA

Locatie: Hotel de Keijzer

Aanwezig:

- Bewoner(s) van 8 woningen aan de Dr. Batenburglaan
- Drie adviseurs van Rho Adviseurs
- Twee projectontwikkelaars van Nieuw Tij Projectontwikkeling

DOEL VAN DEZE AVOND?

- Terugkoppeling en reactie op vragen/opmerkingen participatiebijeenkomst 14 september:
 - Hoogte t.o.v. bestemmingsplan
 - Varianten nieuwbouw woningen
 - Privacy Batenburglaan 172, 174 , 176
 - Gemeenschappelijke buitenruimte
- Toelichting participatie vervolgtraject
 - N.t.b: informatieavond ontwerpbestemmingsplan
- Nadere uitwerking details omgevingsvergunning en buitenruimte

TERUGKOPPELING EN REACTIE VRAGEN/OPMERKINGEN 14 SEPTEMBER

Hoogte t.o.v. bestemmingsplan

- Er zijn nieuwe varianten uitgewerkt voor de wagenloods, waarbij o.a. invulling is gegeven aan het toepassen van een kap en wijzigen van architectuur (meer passend bij de paardenstal). De wagenloods is nu 7 meter. In het bestemmingsplan is voornamelijk een goothoogte van 7 en een bouwhoogte van 11 meter opgenomen. Getoonde varianten leiden tot verschillende hoogtematen. Afgestemd wordt dat ongeacht de uiteindelijk te kiezen variant de bouwhoogte in het bestemmingsplan teruggezet kan worden naar 9,5 meter voor de locatie van de wagenloods. Daarmee is voldoende ruimte voor marktconforme woningen waarbij nog wat speling is gehouden in hoogte om te kunnen anticiperen op verdere uitwerking in architectuur en/of aanpassing Bouwbesluit.

Varianten nieuwbouwwoningen

- Er zijn meerdere varianten uitgewerkt van de woningen 4 t/m 7 (de wagenloods) waarin variaties van kapvorm en architectuur uitgewerkt zijn.
- De meningen verschillen over welke variant het best aansluit bij de wensen van omwonenden en wat als passend wordt beschouwd. Er hoeft nog geen keuze gemaakt te worden in varianten. Omwonenden worden uitgenodigd individueel een terugkoppeling te geven aan Nieuw Tij over de variant die zij het meest passend vinden. Tussentijds studeert Nieuw Tij door over een combinatie van varianten.
- Door Nieuw Tij wordt wel aangegeven dat het bouwplan ook nog langs CRK moet en dat ongeacht voorkeur van ontwikkelaar en/of omwonenden de CRK ook een andere variant stedenbouwkundig meer passend kan vinden.
- Omwonenden geven aan dat hun perceptie van de nieuwbouw ook afhangt van het groen eromheen (zoals eventuele bomen op het binnenterrein), omdat dit ook het zicht versterkt of verminderd. Ze zouden dit graag ook zien in het plan.
- Aangegeven wordt dat een verdere uitwerking van het binnenterrein parallel loopt met de procedure van het bestemmingsplan en het verder uitwerken van het bouwplan richting omgevingsvergunning voor bouwen. Omwonenden worden uitgenodigd om een afvaardiging te laten plaatsnemen in een klankbordgroep die met Nieuw Tij de inrichting van de gemeenschappelijke buitenruimte verder gaan vormgeven.



Privacy Batenburglaan 172, 174, 176

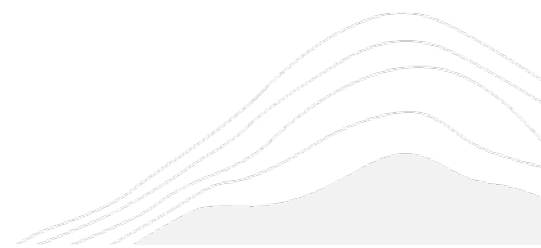
- Nieuw Tij komt met twee voorstellen: één klein raam bij trap van woning 13 die hoog geplaatst wordt zodat deze alleen zorgt voor lichtinval, maar er niet uit gekeken kan worden en het plaatsen van leilindes langs de erfgrans (hoogte, exacte ligging ed. nog nader af te stemmen).
- De leilindes kunnen geplaatst worden op de erfgrans van woningen 172, 174 en/of 176 of in de tuin van woning 13. Voorkeur voor in de tuin van woning 13, omdat dit o.a. zo min mogelijk zon wegneemt en onderhoud dan ook bij toekomstig eigenaren ligt. Bewoners van de drie woningen worden uitgenodigd individueel te bedenken wat voor hen gewenst is en dit terug te koppelen aan Nieuw Tij.
- Nieuw Tij geeft aan dat wanneer leilindes in tuin van woning 13 komen er een instandhoudingsverplichting richting kopers opgenomen kan worden.
- Vragen worden gesteld of het raam ook weg kan. Niet alle omwonenden zijn voorstander van een bijna blinde gevel en vinden het noodzakelijk gezien er toch geen zicht mogelijk is vanuit het raam.

Gemeenschappelijke buitenruimte

- Bewoners van huisnummer 174 hebben gevraagd of zij een recht van overpad over het terrein kunnen krijgen zodat kind(eren) achterom kunnen, er zonder akkoord gesnoeid kan worden en er daarmee voor hen een buurtgevoel ontstaat. Omwonenden reageren hier wisselend op. Wordt later door bewoners fase 1 op teruggekomen.
- VVE:
 - Er is nu een VVE voor fase 1. Nieuw Tij heeft de voorkeur dat de bewoners van fase 2 ook in die VVE komen. Bewoners van fase 1 gaan hier samen over nadenken en hebben gevraagd aan Nieuw Tij om hen ook te adviseren/mee te nemen in keuze tussen 1 of 2 VVE's.
- Infrastructuur en ontsluiting
 - Eenrichtingsverkeer heeft voorkeur voor bewoners huisnummer 176. Vooralsnog gebeurt dat al en intentie is ook om dat in stand te laten. Nadere uitwerking met klankbordgroep buitenruimte.
- Parkeerplaatsen:
 - Gedachten worden gewisseld over waar bezoekers parkeren als er bijvoorbeeld een feestje is.
- Groenstrook achter woningen fase 1:
 - Achter de woningen van fase 1 is een 6 meter breed pad waarvan 3 meter extra ingezet kan worden als groenstrook voor een groenere buitenruimte. Keuze is aan bewoners fase 1 wat zij hiermee willen doen.
 - Bewoners fase 1 zien ook mogelijkheid in een stuk extra tuin. Onderling gaan zij voorkeur bespreken en zullen dit terugkoppelen aan Nieuw Tij/in klankbordgroep buitenruimte.
- Afval: Nieuw Tij geeft aan dat dit geen onderdeel is van het bestemmingsplan en hier nu geen keuzes over kunnen worden gemaakt: dit ligt bij de gemeente en afvalservice. Omwonenden zouden eventueel een brief kunnen sturen om voorkeur voor ondergrondse containers aan te geven. Nieuw Tij heeft al contact gezocht met gemeente, maar nog geen reactie gehad.

AFSLUITING

- Nieuw Tij presenteert kort de volgende stappen en de bijbehorende planning.
- De presentatie van deze bijeenkomst wordt gedeeld zodat mensen die er niet bij konden zijn de informatie ook krijgen.
- Omwonenden kunnen hun individuele inbreng opsturen. Conclusie is dat het erg lastig is deze avond tot een gezamenlijk compromis te komen (ook tussen bewoners onderling).
- Gevraagd wordt wanneer de volgende versie van het bestemmingsplan ontvangen kan worden. Aangegeven is dat de eerstvolgende stap de behandeling van het ontwerpbestemmingsplan door het college van B&W is en dat zodra het ontwerpbestemmingsplan ter visie gaat, de gemeente de omwonenden hierover informeert en de omwonenden op www.ruimtelijkeplannen.nl de openbare stukken in kunnen zien. Nieuw Tij zal omwonenden hier ook over informeren.



AANSLUITENDE CORRESPONDENTIE NIEUW TIJ - BEWONERSCOLLECTIEF

Van: Nieuw Tij KMAR B.V.

Aan: bewonerscollectief van de 5 kazernewoningen

Onderwerp: vervolgtraject KazerneKwartier fase 2

Beste,

Op 19 november 2021 mailden wij u het verslag van de participatiebijeenkomst van 2 november 2021 betreffende fase 2 van het project KazerneKwartier. Tevens vroegen wij u om een reactie op de voorkeur voor het toe te passen woningtype aan de achterzijde en of u wenst aan te sluiten in de klankbordgroep voor de inrichting van het “gemeenschappelijke” buitenruimte.

Hierbij geven wij u een terugkoppeling van de binnengekomen reacties op hoofdlijnen:

1. Voor de nieuwe 4 woningen die gepositioneerd worden op de locatie van de oude wagenloods gaat de voorkeur van de meeste omwonenden uit naar model 3, waarbij rekening dient te worden gehouden met een hoogte van ca. 6,20m1 voor het hoofdvolume en een hoogte van 7,20m1 voor het accent. Tevens wordt gevraagd om in het nieuwe bestemmingsplan uit te gaan van een maximale bouwhoogte van 7,50m1. Ook wordt er gevraagd om de bovenliggende raampartijen dusdanig te ontwerpen om inzicht richting de huidige bewoners te beperken.

Reactie Nieuw Tij Kmar (NTK) : NTK zal bovenstaande meenemen in de verdere uitwerking. (zie bijlage voor Model 3) Eén ander onder voorbehoud van de goedkeuring van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en overige instanties.

2. Er is een verzoek om de rooilijnen van bovenstaande woningen in het werk uit te zetten zodat er een duidelijk beeld ontstaat van de positie van de nieuwe woningen.

Reactie NTK: Op het moment dat het plan ter inzage gaat, zal NTK deze rooilijn uitzetten.

3. Er is veel animo om aan te sluiten bij de klankbordgroep over de “gemeenschappelijke” buitenruimte.

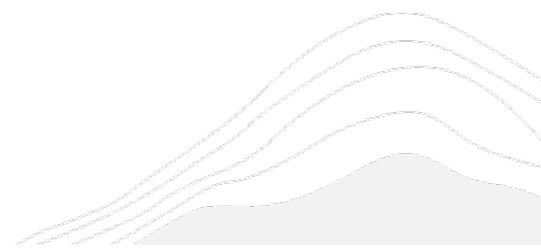
Reactie NTK: In het vervolgtraject (na start ruimtelijke procedure) zal NTK het plan verder gaan uitwerken en de omwonenden uitnodigen om deel te nemen in de klankbordgroep. In deze klankbordgroep zullen onder andere de onderwerpen ontwerp, groen, beheer, onderhoud, afval, eigendom en VvE-structuur aan de orde komen.

Met bovenstaande acties/uitgangspunten en eerder gemaakte aanpassingen willen wij het plan door de gemeente Breda in procedure laten brengen conform het volgende traject:

- Ontwerp bestemmingsplan ter inzage (zienswijzen) 2e kwartaal 2022
- Informatieavond in het kader van het bestemmingsplan 2e kwartaal 2022
- Vaststelling bestemmingsplan (beroep) 4e kwartaal 2022
- Afgifte omgevingsvergunning 1e kwartaal 2023
- Start bouw 2e kwartaal 2023

Vriendelijke groet,

Nieuw Tij KMAR B.V.



Van: bewonerscollectief van de 5 kazernewoningen
Aan: Nieuw Tij KMAR B.V.
Onderwerp: RE: vervolgtraject KazerneKwartier fase 2

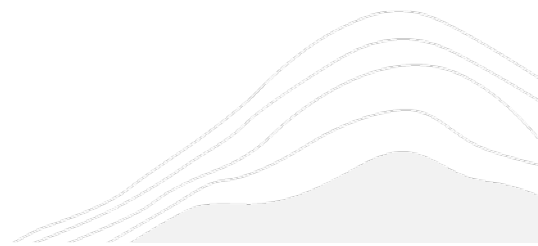
Beste,

Op 26 januari jl. hebben wij als kazernebewoners onderstaande e-mail van jullie ontvangen. Daarin is een heldere terugkoppeling gegeven van de individuele reacties van de bewoners. Tevens is een planning bijgevoegd van de vervolgstappen zoals jullie die voorzien.

Afgelopen week zijn wij als bewoners van de 5 kazernewoningen en vereniging voor het mandelige terrein bij elkaar gekomen voor onze ledenvergadering. Daar hebben ook wij geconstateerd dat wij allen op jullie individuele verzoek dezelfde voorkeur hebben uitgesproken en aanvullende reacties hebben gegeven die in dezelfde lijn liggen. Dat maakt ook dat wij graag als collectief van de 5 kazernewoningen in afstemming blijven met jullie over de ontwikkeling, omdat de ontwikkeling het belang van ons allen direct raakt en in het bijzonder onze mandeligheid.

Wij zijn dan ook erg benieuwd wat de voortgang van de planning is die jullie eerder in jullie e-mail hebben geschetst. Na de aangehaalde e-mail hebben wij namelijk niet meer van jullie vernomen, terwijl volgens de planning in dit 2^e kwartaal diverse zaken m.b.t. de ontwikkeling staan te gebeuren. Wellicht dat de recente geo-politieke en macro-economische ontwikkelingen effect hebben op de plannen of wellicht de recente gemeenteraadsverkiezingen. Graag blijven wij actief geïnformeerd over en betrokken bij de planontwikkeling en horen graag de actualiteit. In dit kader zou het prettig zijn om een update (met eventuele stukken zoals het ontwerp-bestemmingsplan) te ontvangen. Daarbij gaan wij graag in overleg over de “gemeenschappelijke” buitenruimte en is het prettig als de rooilijn wordt uitgezet zoals aangehaald onder punt 2. van jullie e-mail. Wij vernemen graag en nodigen jullie graag uit voor afstemming.

Hartelijke groeten,
Namens het collectief van de 5 kazernewoningen



**Bijlage 3 Brief Bewonersvereniging Kazernekwartier Breda d.d. 30 augustus
2022 inzake versnelling herontwikkeling Kazernekwartier fase 2**

Gemeente Breda

T.a.v. College van B&W

Postbus 90156

4800 RH Breda

Onderwerp: versnelling herontwikkeling Kazernekwartier fase 2
Breda, 30 augustus 2022

Geacht College,

Inmiddels zijn wij, de bewoners van Kazernekwartier fase 1, al weer ruim twee jaar woonachtig in de voormalige Marechaussee-kazerne aan de Dr. Batenburglaan in onze mooie stad. We wonen hier met veel plezier en zijn bij dat de gemeente de herontwikkeling en het behoud van ons karakteristieke pand mede mogelijk heeft gemaakt.

De herontwikkeling van het hoofdgebouw betreft echter alleen de eerste fase van een totaalplan waarbij ook het achterterrein en de voormalige paardenstal worden herontwikkeld. Ontwikkelaar NieuwTij heeft hiervoor de planuitwerking opgestart. Inmiddels zijn wij als bewoners goed betrokken bij die uitwerking en is een plan ontstaan waar de wensen van ons als direct belanghebbenden goed in zijn opgenomen en waar wij enthousiast over zijn. Voormalig wethouder De Beer, heeft bij het officiële startsein van de ontwikkeling van onze woningen al gerefereerd aan het snel in gang zetten van fase 2 van het Kazernekwartier.

Wij schrijven u nu dan ook om een lans te breken voor de bespoediging van de realisatie van het plan. Wij hebben begrepen dat vanwege capaciteitsgebrek binnen het ambtelijk apparaat, de ruimtelijke procedure flinke vertraging oploopt. Dat vinden wij jammer. Wat ons betreft is het voor de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van belang dat het transformeren van de verwaarloosde, oude gebouwen en het verwilderde terrein nu snel in een mooie, nieuwe woonlocatie voor 13 gezinnen, en daarmee waarschijnlijk woningdoorstroming in de stad, wordt opgepakt. Verdere verloedering ligt op de loer van een gebied dat een parel is van onze mooie stad. Precies daarom willen we u vragen de ontwikkeling van Kazernekwartier fase 2, het achterterrein inclusief voormalig paardenstal, meer prioriteit te geven en de planrealisatie te bespoedigen en te versnellen waar mogelijk.

Met vriendelijke groet,

Bewonersvereniging Kazernekwartier Breda

Dr. Batenburglaan



Bijlage 4 Verslag overleg Prinsenhoeve d.d. 1 april 2022

VERSLAG PARTICIPATIE OVERLEG PRINSENHOEF D.D. 1 APRIL 2022

Aanwezig:

- Ambtenaar van de gemeente Breda
- Adviseurs van Rho Adviseurs namens Nieuw Tij Projectontwikkeling
- Advocaat namens Nieuw Tij Projectontwikkeling
- Twee advocaten namens Prinsenhoef

OPENING

De ambtenaar van de gemeente Breda heet iedereen welkom en licht het doel van deze participatiebijeenkomst toe, zijnde bezien of partijen nader tot elkaar kunnen komen in afstemming over herontwikkeling van de Marechausseekazerne aan de Batenburglaan, met 13 woningen op het achter terrein, fase 2.

Daarbij is het niet de bedoeling om eerdere overleggen en schriftelijke correspondentie tussen partijen over te doen en het eens te worden of op een goede manier is geparticipeerd. Prinsenhoef merkt daarbij op dat ze het vreemd vindt dat zij niet zijn uitgenodigd op de twee participatiebijeenkomsten met direct omwonenden in najaar 2021. Nieuw Tij geeft aan dat dat een bewuste keuze is geweest om met direct aangrenzende belanghebbenden, zijnde bewoners van fase 1 en de twee bouwblokken aan weerszijde daarvan, een separaat afsluitend participatietraject te doorlopen dan met juridische vertegenwoordiging van de eigenaren van een aangrenzend landgoed.

TOELICHTING INRICHTINGSPLAN

Kaders van dit participatieoverleg is het bij Prinsenhoef bekende stedenbouwkundige schetsplan met 5 woningen in het hoofdgebouw (fase 1) en 3 bouwblokken van in totaal 13 woningen rondom een groen binnenplein op het achterterrein met behoud van de cultuurhistorisch waarde volle paardenloods (fase 2). Resultante van het overleg met direct omwonenden is dat het midden accent van het westelijke bouwblok ter plaatse van de voormalige wagenloods is verlaagd naar 7,20 meter (was 9 meter). Er wordt nu gestudeerd op aanpassing van gevelindeling aan voorzijde (minder raampartijen) en achterzijde (opener). Eerste beelden zijn bijgevoegd als bijlage 1 bij dit verslag.

VRAGEN

Door Prinsenhoef worden enkele verduidelijkingsvragen gesteld:

1. Hoe verhoudt de massa van de huidige wagenloods (positie, hoogte en breedte) zich ten opzichte van het nieuwe westelijke bouwblok?

Antwoord: bouwhoogte in de huidige situatie = 7 meter. Het nieuwe bouwblok wordt grotendeels lager met een boeiboord hoogte van 6,20 meter. Het midden accent krijgt een boeiboordhoogte van 7,20 meter vergelijkbaar met de huidige nokhoogte (zie bijlage 2). Het nieuwe bouwblok is iets breder, ongeveer 36 meter en komt verder van de perceelgrens af te staan, op 11 meter (achtergevel).

2. Staan er gebouwen op gronden van Prinsenhoef?

Antwoord: nee alle gebouwen staan op gronden in bezit van Nieuw Tij.

3. Kan vereveningsbijdrage worden ingezet voor het realiseren van landschappelijke inpassing in de vorm van een brede groenstrook langs de westelijke perceelsgrens op gronden van Prinsenhoef?

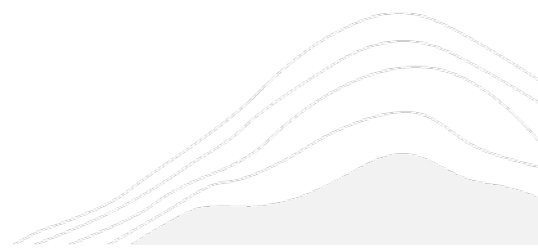
Antwoord: Nieuw Tij is verplicht om een vereveningsbijdrage te betalen op basis van de landschapsinvesteringsregeling gekoppeld aan de provinciale verordening. Omdat er geen ruimte is voor landschappelijke inpassing op het perceel van de Marechausseekazerne is in anterieure overeenkomst bepaald dat deze bijdrage wordt afgedragen aan gemeente en door gemeente ingezet in landschap en natuurontwikkeling in het aangrenzende gebied Zuid-West. Gemeente is hiervoor een gebiedsvisie aan het afronden. Gemeente bevestigt dat landschappelijke inpassing in de



vorm van een brede groenstrook langs de westelijke perceelsgrens op gronden van Prinsenhoef minimaal ter waarde van de vereveningsbijdrage bespreekbaar is en tot de mogelijkheden behoort.

AFSPRAKEN

Overleg wordt afgesloten met de afspraak dat Prinsenhoef zich gaat beraden of met verlaging van de bouwhoogte van het westelijk bouwblok en de gevelbeelden die daarbij horen en de aanleg van een brede groenstrook langs de westelijke perceelsgrens als landschappelijke inpassing bezwaren ten aanzien van de ontwikkeling zijn weggenomen.



Bijlage 1: uitwerking middengebouw Fase 2

Disclaimer daarbij is dat deze beelden nog in bewerking zijn en niet zijn getoetst door de commissie ruimtelijke kwaliteit.



Vogelvlucht



Langs westelijke perceelsgrens

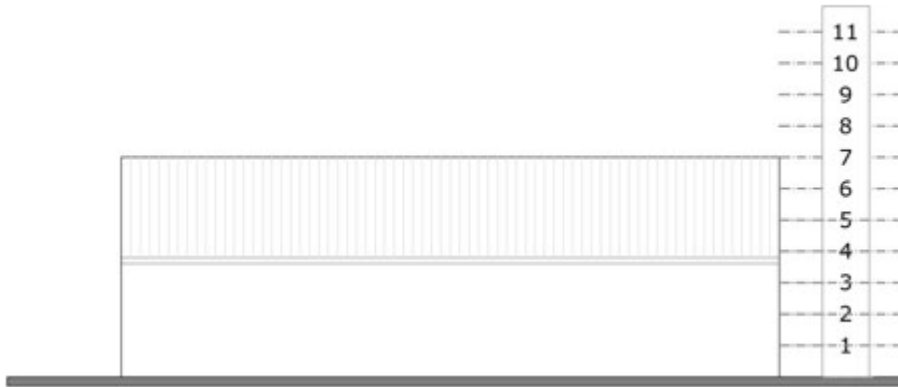


Achter aanzicht



Vooraanzicht

Bijlage 2: aanpassing middengebouw Fase 2



Huidige aanzicht wagenloods



Aanzicht zoals eerder getoond



Nieuwe uitwerking met aangepaste hoogte en gevelindeling