

Gemeente Breda

Onderwerp: BP 'Breda Zuid West, Doctor Batenburglaan 178-182' in relatie tot de Omgevingsverordening Noord-Brabant
Datum: oktober 2024
Status: definitief

Doel

Motivering dat de vaststelling van het bestemmingsplan 'Breda Zuid West, Doctor Batenburglaan 178-182' niet in strijd is met de provinciale kaders.

Aanleiding

Aan de Doctor Batenburglaan 178-182 in Breda ligt een bijna 9.000 m² groot perceel dat tot 2013 in gebruik was als kazerneterrein door de Koninklijke Marechaussee.

Op het voormalig kazerneterrein zijn vier panden aanwezig. Naast een hoofdgebouw staat erachter op het terrein een kleiner pand dat in gebruik was als keuken, een loods waar voorheen de voertuigen in werden gestald (nadat het een paardenstal is geweest) en een kleiner schuurtje.

Het hoofdgebouw is een cultuurhistorisch waardevol gebouw, evenals de loods. Een aanwijzing tot gemeentelijk monument is in voorbereiding. Deze panden moeten behouden blijven.

De locatie wordt herontwikkeld naar woongebied. Het plan omvat in totaal 18 woningen:

- 5 woningen in het hoofdgebouw. Voor deze 5 woningen is een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan verleend en de woningen zijn al gerealiseerd.
- 13 grondgebonden woningen op het terrein achter het hoofdgebouw. Hiervan worden er 3 gerealiseerd in de loods. Deze loods heeft cultuurhistorische waarde en zal na verbouwing tot woningen als gemeentelijk monument worden aangewezen.

Voorafgaand aan de transformatie van het hoofdgebouw was 5.678 m² aan bebouwing en verharding aanwezig in het plangebied. De beoogde woningbouwontwikkeling voorziet in 4 woonblokken met bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 1.909 m².

Om de 13 nieuwe woningen planologisch mogelijk te maken en de 5 reeds vergunde woningen in een bestemmingsplan te bestendigen is het bestemmingsplan 'Breda Zuid West, Doctor Batenburglaan 178-182' opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan 'Breda Zuid West, Doctor Batenburglaan 178-182' heeft vorig jaar ter inzage gelegen: [Gemeentebld 2023, 292421 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen \(officielebekendmakingen.nl\)](#)

Geldende wet- en regelgeving

Het bestemmingsplan is voor 1 januari 2024 in ontwerp ter inzage gelegd. Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Voor bestemmingsplannen die voor 1 januari 2024 in ontwerp ter inzage zijn gelegd blijft het oude recht van toepassing. Het oude recht blijft, tot het besluit onherroepelijk is, van toepassing op een beroep tegen een bestemmingsplan.¹ Dat betekent dat het recht zoals opgenomen in de Omgevingswet niet van toepassing is op deze procedure.

Het bestemmingsplan moet rekening houden met de provinciale kaders. Op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag was dat de Interim omgevingsverordening (Iov). De gewenste ontwikkeling past niet binnen die kaders. Het plangebied lag namelijk in 'Landelijk gebied (groenblauwe mantel)' waarbinnen geen woningbouwontwikkeling mogelijk was. Ten behoeve van de realisatie van het plan was een herbegrenzing van de

¹ Zie artikel 4.6, tweede en derde lid van de Invoeringswet Omgevingswet.

Interim omgevingsverordening (Iov) nodig. Meer specifiek: een aanpassing van 'Landelijk gebied (groenblauwe mantel)' naar 'Verstedelijking afweegbaar'. Het voornemen tot deze herbegrenzing is bekend gemaakt bij vrijgave van het ontwerp bestemmingsplan maar het daadwerkelijke verzoek om herbegrenzing is niet ingediend voorafgaande aan 1 januari 2024.

Op 1 januari 2024 is de [Omgevingsverordening Noord-Brabant](#), hierna Omgevingsverordening, in werking getreden. Deze vervangt de Iov. De Iov is ingetrokken. Voor het plangebied heeft dit een verandering tot gevolg. Met de inwerkingtreding van de Omgevingsverordening zijn er mogelijkheden ontstaan voor woningbouwontwikkeling. Het plangebied is in de Omgevingsverordening namelijk aangemerkt als Bebouwd gebied.

We willen het bestemmingsplan ter vaststelling aanbieden aan de raad. Dit is mogelijk omdat vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Op dit plan blijft het oude recht van toepassing tot het bestemmingsplan van kracht is. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 2^e, van de Invoeringswet Omgevingswet. Zodra het plan van kracht is, wordt het onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 1, van de Invoeringswet Omgevingswet.

Probleem

Op het bestemmingsplan blijft de Iov van toepassing en dus blijft in eerste instantie de herbegrenzing naar het werkings gebied 'Verstedelijking afweegbaar' noodzakelijk voordat het plan kan worden vastgesteld. Het is echter niet meer mogelijk om met een verzoek om herbegrenzing het werkingsgebied aan te passen. Een herbegrenzing vraagt immers om de aanpassing van de kaart van de Iov en die is na 1 januari 2024 niet meer in werking.

Oplossing

De Omgevingsverordening bevat een aanpassing van de provinciale kaders voor het plangebied, namelijk het aanmerken van het plangebied als Bebouwd gebied (artikel 5.57) waarmee er onder voorwaarden mogelijkheden bestaan voor herontwikkeling van het gebied naar woningbouw. De Omgevingsverordening biedt daarmee ruimte voor het mogelijk maken van de ontwikkeling waarin het bestemmingsplan voorziet.

Met de provincie is besproken of de procedure als bestemmingsplanprocedure kan worden afgerond. Een verzoek om herbegrenzing van de Iov is niet meer mogelijk maar van strijd met provinciale kaders is geen sprake nu de ontwikkeling past binnen de Omgevingsverordening. In de onderhavige memo wordt de herontwikkeling van het kazerneterrein getoetst aan de voorwaarden uit de Omgevingsverordening om aan te tonen dat de ontwikkeling hiermee in overeenstemming is en het plan in overeenstemming met provinciale kaders kan worden vastgesteld.

Toetsing herontwikkeling aan regels voor Bebouwd gebied in de Omgevingsverordening

Het plangebied is in de Omgevingsverordening op kaart 6 aangemerkt als Bebouwd gebied. Onder voorwaarden zijn er mogelijkheden voor herontwikkeling naar woningbouw (artikel 5.57).

Onderstaand zijn de instructieregels uit hoofdstuk 5 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant opgenomen en getoetst daar waar deze relevant zijn voor de ontwikkeling.

Paragraaf 5.1.1 Algemene bepalingen

Deze bepalingen gaan niet op voor het vaststellen van het bestemmingsplan onder de Wro, er vindt enkel toetsing plaats aan de omgevingsverordening.

Paragraaf 5.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functie

Artikel 5.7 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Lid 1: Een omgevingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit.

Lid 2: Voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit wordt toepassing gegeven aan:

- a. Zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in [artikel 5.8](#);
- b. De lagenbenadering, bedoeld in [artikel 5.9](#); en

- c. Meerwaardecreatie als bedoeld in artikel 5.10.

Toetsing artikel 5.7

Lid 1 veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit.

Hoe toepassing dient te worden gegeven komt aan bod in lid 2.

Lid 2 Toepassing veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit.

- a. Toetsing vindt plaats in artikel 5.8;
- b. Toetsing vindt plaats in artikel 5.9;
- c. Toetsing vindt plaats in artikel 5.10.

Artikel 5.8 Zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1: Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. Een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag;
- b. De mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling;
- c. Bij stedelijke ontwikkeling toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking;
- d. Gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel; en
- e. Splitsing van een bestaand bouwperceel niet is toegestaan.

Lid 2: Als uit een zorgvuldige afweging blijkt dat een ontwikkeling niet binnen bestaand ruimtebeslag mogelijk is, is uitbreiding van ruimtebeslag mogelijk onder de in dit hoofdstuk opgenomen voorwaarden.

Toetsing artikel 5.8

Lid 1 zorgvuldig ruimtegebruik

- a. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in een functiewijziging maar niet per se in planologisch nieuw ruimtebeslag. Een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag inhoudt en enkel een planologische functiewijziging inhoudt voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Onbenutte planologische mogelijkheden die in het voorgaande bestemmingsplan bij recht waren voorzien dienen in de vergelijking te worden betrokken. Vanwege het specifieke karakter van de omschakeling, te weten van (hoofdzakelijk) openbare, sociale en militaire doeleinden naar wonen en het aantal woningen, te weten 13 planologisch nieuwe woningen en 5 bestaande, wordt onderhavige ontwikkeling wel beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
- b. Met de beoogde ontwikkeling is sprake van intensivering van bestaand ruimtebeslag doordat er meerdere woningen worden gerealiseerd op reeds bebouwde gronden. Functiemenging is gelet op de kleinschaligheid van het project niet mogelijk. Hiermee is intensivering afgewogen en betrokken bij de ontwikkeling. Waarbij nog wordt opgemerkt dat de locatie op basis van het bestemmingsplan "Dr. Batenburglaan e.o." over ruime bouw- en gebruiksmogelijkheden beschikt. De locatie heeft de bestemming 'Bijzondere doeleinden I (BD I)'. Op grond van deze bestemming zijn de gronden aangewezen voor openbare, sociale en militaire doeleinden, dienstwoningen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming. Voor het voorste gedeelte van het perceel, ter plaatse van het bestaande hoofdgebouw en direct gelegen aan de Dr. Batenburglaan, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming 'Bijzondere doeleinden I (BD I)' gewijzigd kan worden in de bestemming 'Woondoeleinden (W)'.
- c. In paragraaf 3.2.2 van het bestemmingsplan is getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking;
- d. De bebouwing op het perceel is gelegen binnen het bouwperceel en wordt geconcentreerd met in acht neming van de stedenbouwkundige kwaliteiten.
- e. Het bouwperceel wordt niet gesplitst.

Lid 2 Uitbreiding ruimtebeslag

De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand ruimtebeslag.

Artikel 5.9 Toepassing van de lagenbenadering

Lid 1: Het toepassen van de lagenbenadering biedt inzicht in:

- a. Welke effecten een ontwikkeling heeft op de lagen afzonderlijk, de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd; en
- b. Hoe negatieve effecten worden voorkomen.

Lid 2: Voor de toepassing van het eerste lid worden de volgende lagen onderscheiden:

- a. De ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige- en archeologische waarden;

- b. De netwerk laag, zoals natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen, en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer; en
- c. De bovenste laag, zoals cultuurhistorische- en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving.

Lid 3: Bij het actief benutten van de factor tijd wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde van de lagen, het verleden, de onomkeerbaarheid van optredende effecten op de lagen door de gewenste ontwikkeling en de toekomstwaarde van de ontwikkeling vanuit het perspectief van duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Toetsing artikel 5.9

Lid 1 lagenbenadering

De lagenbenadering is getoetst in lid 2.

Lid 2 Toepassing van de lagen benadering

De lagen uit de lagenbenadering komen naar voren in de diverse paragrafen in hoofdstuk 5 van het bestemmingsplan.

- a. Bodem 5.4, water 5.3, 5.6 cultureel erfgoed en archeologie;
- b. Ecologie 5.12, kabels en leidingen 5.5.9 en verkeer in 5.7;
- c. Bestaande situatie en planbeschrijving hoofdstuk 2 en hoofdstuk 4, Luchtkwaliteit 5.8, geluid 5.5, bedrijven en milieuzonering 5.11, externe veiligheid 5.11, geur 5.14.

Lid 3 factor tijd

Bij de transformatie is ingezet op behoud van de cultuurhistorische bebouwing middels een stedenbouwkundig plan dat de (oorspronkelijke) opzet van het terrein respecteert. Daarnaast moet bij de transformatie rekening gehouden worden met de omgevingskarakteristiek en dient de transformatie bij te dragen aan de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Er worden nieuwe duurzame woningen gerealiseerd.

Artikel 5.10 Meerwaardecreatie

Lid 1: Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. De mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren; en
- b. De bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Lid 2: De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in [artikel 5.11](#) Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Toetsing artikel 5.10

Lid 1 meerwaardecreatie

- a. De volgende opgave worden gecombineerd in de ontwikkeling: behoud van cultuurhistorische gebouwen, toevoegen van woningen (sociaal), realiseren van een overgang van stad naar landelijk gebied (stedenbouwkundig en landschappelijk), het realiseren van een natuurverbinding (ecologisch) en het saneren van overbodige bebouwing (economisch);
- b. Bij de uitwerking van de ontwikkeling zijn de onder a. genoemde opgave als resultaat van het planproces gekomen en vastgelegd en daarmee een direct effect geworden terwijl zij in eerste instantie niet waren beoogd als zodanig.

Lid 2 fysieke verbetering landschappelijke kwaliteit

De ontwikkeling wordt gezien als fysieke verbetering. Het binnenterrein wat in gebruik was en bestemd is voor bijzondere doeleinden zoals militaire activiteiten wordt herontwikkeld tot een woongebied waarbij verouderde bebouwing wordt gesloopt en nieuwe, duurzame en gasloze bebouwing wordt gerealiseerd. De openbare ruimte is zodanig ontworpen, dat deze levensloopbestendig wordt uitgevoerd. Verder zullen maatregelen getroffen worden ten behoeve van de benodigde watercompensatie en de vergroening van het huidig perceel. Dit groen levert tevens een bijdrage aan het tegengaan van hittestress.

In paragraaf [5.12](#) van het bestemmingsplan is nader ingegaan op de ecologische waarden in het plangebied. Het plangebied vormt daarnaast een overgangsgebied van het stedelijk naar het landelijk gebied. Hiermee is qua beoogde massa van de nieuwe woningen, groenvoorzieningen en zichtlijnen reeds rekening gehouden. Daarnaast krijgen de hoekwoningen een kwalitatieve verplichting opgelegd de groenzones in stand te houden.

De investering in landschappelijke kwaliteit komt voornamelijk tot uitdrukking in het volgende. Bij de transformatie is ingezet op behoud van de cultuurhistorische bebouwing middels een stedenbouwkundig plan dat de (oorspronkelijke) opzet van het terrein respecteert. Daarnaast moet bij de transformatie rekening gehouden worden met de

omgevingskarakteristiek en dient de transformatie bij te dragen aan de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Deze combinatie betekent dat niet iedere invulling inpasbaar is.

De planlocatie is gelegen in een landelijk woonmilieu, dat wordt gekenmerkt door rust, groen en ruimte. Door herontwikkeling naar woningbouw met een beperkt woonprogramma waarbij wordt ingezet op behoud van de cultuurhistorische bebouwing middels een stedenbouwkundig plan dat de (oorspronkelijke) opzet van het terrein respecteert ontstaat een inrichting die passend is bij het bebouwingsbeeld van het kazerneterrein en passend is binnen het landelijk woonmilieu. In relatie met het bestaande, omliggende woonmilieu worden grondgebonden woningen in de categorie vrije sector gerealiseerd. Waarbij voor deze locatie een specifieke verdeling in de woningtypologie is afgestemd. Grondgebonden woningen in de hogere prijsklassen sluiten aan bij de wens van de gemeente om differentiatie in woonmilieus te creëren. Breda wil immers een breed pallet aan gevarieerde woonmilieus bieden, die tegemoetkomt aan de diversiteit van de bewoners (Breda Mozaïek).² Een ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt getoetst aan de hand van de aspecten gebruikswaarde (functionele verbetering, woningtypologieën), belevingswaarde (stedenbouwkundige context) en toekomstwaarde (duurzaam wonen).

De optimale inrichting van het terrein in een landelijk woonmilieu vraagt om een zachte overgang van het plangebied naar de omgeving. Middels de positionering van de bouwblokken en door middel van de bouw mogelijkheden in de bestemmingsregels wordt de bebouwing optimaal ingepast. Aan drie zijden van het plangebied is de bestemming Natuur opgenomen waarbinnen de bouw mogelijkheden uitermate beperkt zijn en het behoud, het herstel en de ontwikkeling van ecologische en landschappelijke waarden centraal staan. De nieuwe bewoners wonen als het ware in de natuur, dus geen harde afscheiding als een hekwerk, maar wel een sloot.

Daarnaast gaat de ontwikkeling gepaard met een investering in natuurontwikkeling in de nabijheid van het plangebied. Met deze afdracht wordt het mogelijk om een natuurstrook aan te leggen over een bestaand viaduct. Het betreft het huidige viaduct van de weg Ruitersboslaan over de Graaf Engelbertlaan. De natuurstrook heeft tot doel het grote ecologisch ingerichte Zaaipark met het dal van de Aa of Weerij te verbinden. Op dit moment ligt er namelijk alleen langs de Aa of Weerij slechts aan de westzijde van de Aa of Weerij een loopplank onder de Graaf Engelbertlaan. Vooral kleine zoogdieren zijn als doelsoort gekozen.

De wens om realisatie van een natuurstrook bestond al langer maar de financiële middelen waren nog niet beschikbaar. Door de afdracht in het kader van de transformatie van het kazerneterrein kan de gemeente de aanleg van de natuurstrook gefinancierd krijgen. Het totale budget voor de aanleg van de natuurstrook is daarmee rond en staat in de financiële begroting in het kader van biodiversiteit. De start voor de aanleg staat gepland voor medio 2025. Op dit moment ligt er namelijk alleen langs de Aa of Weerij slechts aan de westzijde van de Aa of Weerij een loopplank onder de Graaf Engelbertlaan. Vooral kleine zoogdieren zijn als doelsoort gekozen.

De wens om realisatie van een natuurstrook bestond al langer maar de financiële middelen waren nog niet beschikbaar. Door de afdracht in het kader van de transformatie van het kazerneterrein kan de gemeente de aanleg van de natuurstrook gefinancierd krijgen. Het totale budget voor de aanleg van de natuurstrook is daarmee rond en staat in de financiële begroting in het kader van biodiversiteit. De start voor de aanleg staat gepland voor medio 2025.

Artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap

Lid 1: Een omgevingsplan dat de ontwikkeling van activiteiten mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Lid 2: Het omgevingsplan onderbouwt dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied, bedoeld in artikel 5.12, en dat de uitvoering is geborgd door:

- a. Financiële, juridische en feitelijke vastlegging in het plan; of
- b. Nakoming van de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in [Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken](#).

Lid 3: Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan de volgende aspecten omvatten:

- a. De op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. Het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. Het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken;
- d. Het wegnemen van verharding;

² Uit de Omgevingsvisie: "Het Bredaas Mozaïek (zie 'Ruimtelijke kwaliteit' in 3.2.2) vormt de basis voor de stedenbouwkundige afweging van ruimtelijke initiatieven en biedt een stedenbouwkundige context voor de (her)inrichting van de openbare ruimte."

- e. Het slopen van bebouwing;
- f. De realisering van het Natuur Netwerk Brabant of een ecologische verbingszone; of
- g. Het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Lid 4: Als toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, onder b, wordt een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds verzekerd en wordt over de besteding van dat fonds periodiek verslag gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken.

Toetsing artikel 5.11

Lid 1 en 3 fysieke verbetering van de landelijke kwaliteit

Zie hetgeen onder de toetsing van artikel 5.10, lid 2 fysieke verbetering landschappelijke kwaliteit is opgenomen.

Lid 2a. Borging

- a. In het kader van deze ontwikkeling wordt aangesloten bij de Landschapsinvesteringsregeling zoals de gemeente Breda hanteert. In de anterieure overeenkomst zijn hier nadere afspraken over gemaakt. Meer informatie over de berekening is opgenomen in bijlage 2. Met deze afdracht wordt het mogelijk om een natuurstrook aan te leggen over een bestaand viaduct. Zoals hiervoor reeds is toegelicht.
- b. Regionaal Samenwerken is voor deze ontwikkeling niet aan de orde.

Lid 4, er wordt geen toepassing gegeven aan lid 2 b.

Artikel 5.12 Ontwikkelingsrichting

Lid 1: Een omgevingsplan dat de uitbreiding mogelijk maakt van een bestaande activiteit of dat een nieuwe functie of activiteit toedeelt in Landelijk gebied, bevat een onderbouwing dat die ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in Paragraaf 5.1.2, en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:

- a. Welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;
- b. Welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving, de te beschermen waarden, bedoeld in Afdeling 5.2, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
- c. Op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap; en
- d. Op welke wijze de sloop van leegstaande of overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.

Lid 2: Bij het opstellen van een ontwikkelingsrichting worden deskundigen betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

Toetsing artikel 5.12

Lid 1

- a. Het ontwikkelen van een ontwikkelingsrichting vraagt niet per definitie een gemeente brede visie of beleidsstuk. De ontwikkelingsrichting kan ook opgenomen worden als aparte paragraaf in een ruimtelijke onderbouwing van een concreet initiatief. Het gaat om een globale denkrichting welke functies passen in de te onderscheiden gebieden met een globale bepaling van een omvang.

De gemeente Breda beschouwt de transformatie van het voormalige kazerneterrein van de Koninklijke Marechaussee als passend in de ontwikkelingsrichting van het gebied vanwege de volgende overwegingen.

Eén van de veelgenoemde ambities in de Omgevingsvisie Breda 2040 is het beperken en voorkomen van leegstand. Het kazerneterrein is niet meer in gebruik door de Koninklijke Marechaussee waarmee de gebouwen hun functie hebben verloren en leeg zijn komen te staan. Het hoofdgebouw is een cultuurhistorisch waardevol gebouw, evenals de loods. Een aanwijzing tot gemeentelijk monument is in voorbereiding. Het tegengaan van leegstand en het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zijn ten minste twee belangrijke ambities voor deze locatie. Transformatie is dus wenselijk. Bovendien draagt transformatie bij aan het zorgvuldig ruimtegebruik doordat er geen sprake is van nieuw ruimtebeslag. Hierbij betrekken we tevens dat de locatie op basis van het huidige bestemmingsplan "Dr. Batenburglaan e.o." beschikt over ruime bouw- en gebruiksmogelijkheden. De locatie heeft de bestemming 'Bijzondere doeleinden I (BD I)'. Op grond van deze bestemming zijn de gronden aangewezen voor openbare, sociale en militaire doeleinden, dienstwoningen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming. Woondoeleinden zijn niet toegestaan. Voor het voorste gedeelte van het perceel, ter plaatse van het bestaande hoofdgebouw en direct gelegen aan de Dr. Batenburglaan, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming 'Bijzondere doeleinden I (BD I)' gewijzigd kan worden in de bestemming 'Woondoeleinden (W)'.

Bij de transformatie is ingezet op behoud van de cultuurhistorische bebouwing middels een stedenbouwkundig plan dat de (oorspronkelijke) opzet van het terrein respecteert. Daarnaast moet bij de transformatie rekening gehouden worden met de omgevingskarakteristiek en dient de transformatie bij te dragen aan de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Deze combinatie betekent dat niet iedere invulling inpasbaar is.

De planlocatie is gelegen in een landelijk woonmilieu, dat wordt gekenmerkt door rust, groen en ruimte. Door herontwikkeling naar woningbouw met een beperkt woonprogramma waarbij wordt ingezet op behoud van de cultuurhistorische bebouwing middels een stedenbouwkundig plan dat de (oorspronkelijke) opzet van het terrein respecteert ontstaat een inrichting die passend is bij het bebouwingsbeeld van het kazerneterrein en passend is binnen het landelijk woonmilieu. In relatie met het bestaande, omliggende woonmilieu worden grondgebonden woningen in de categorie vrije sector gerealiseerd. Waarbij voor deze locatie een specifieke verdeling in de woningtypologie is afgestemd. Grondgebonden woningen in de hogere prijsklassen sluiten aan bij de wens van de gemeente om differentiatie in woonmilieus te creëren. Breda wil immers een breed pallet aan gevarieerde woonmilieus bieden, die tegemoetkomt aan de diversiteit van de bewoners (Breda Mozaïek).³ Een ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt getoetst aan de hand van de aspecten gebruikswaarde (functionele verbetering, woningtypologieën), belevingswaarde (stedenbouwkundige context) en toekomstwaarde (duurzaam wonen).

De optimale inrichting van het terrein in een landelijk woonmilieu vraagt om een zachte overgang van het plangebied naar de omgeving. Middels de positionering van de bouwblokken en door middel van de bouw mogelijkheden in de bestemmingsregels wordt de bebouwing optimaal ingepast. Aan drie zijden van het plangebied is de bestemming Natuur opgenomen waarbinnen de bouw mogelijkheden uitermate beperkt zijn en het behoud, het herstel en de ontwikkeling van ecologische en landschappelijke waarden centraal staan. De nieuwe bewoners wonen als het ware in de natuur, dus geen harde afscheiding als een hekwerk, maar wel een sloot.

Daarnaast gaat de ontwikkeling gepaard met een investering in natuurontwikkeling in de nabijheid van het plangebied. Met deze afdracht wordt het financieel mogelijk om een natuurstrook aan te leggen over een bestaand viaduct. Het betreft het huidige viaduct van de weg Ruitersboslaan over de Graaf Engelbertlaan. De natuurstrook heeft tot doel het grote ecologisch ingerichte Zaaipark met het dal van de Aa of Weerij te verbinden. Op dit moment ligt er namelijk alleen langs de Aa of Weerij slechts aan de westzijde van de Aa of Weerij een loopplank onder de Graaf Engelbertlaan. Vooral kleine zoogdieren zijn als doelsoort gekozen.

De wens om realisatie van een natuurstrook bestond al langer maar de financiële middelen waren nog niet beschikbaar. Door de afdracht in het kader van de transformatie van het kazerneterrein kan de gemeente de aanleg van de natuurstrook gefinancierd krijgen. Het totale budget voor de aanleg van de natuurstrook is daarmee rond en staat in de financiële begroting in het kader van biodiversiteit. De start voor de aanleg staat gepland voor medio 2025.

Gelet op het voorgaande is de herontwikkeling naar woningbouw een toekomstbestendige oplossing voor het invullen van het kazerneterrein. De ontwikkeling draagt bij aan de duurzame instandhouding van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik nu de locatie feitelijk al bebouwd is en op basis van het huidige bestemmingsplan reeds beschikt over ruimte bouw- en gebruiksmogelijkheden. Als gevolg van de afdracht ten behoeve van de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving kan een natuurstrook worden gerealiseerd. De ontwikkeling van een relatief beperkt aantal woningen in de categorie vrije sector met een relatief beperkt aantal verkeersbewegingen sluit aan bij het bestaande landelijke woonmilieu, dat wordt gekenmerkt door rust, groen en ruimte. Tenslotte is het belangrijk te vermelden dat gedurende het planproces op diverse momenten contact en afstemming is geweest met de provincie over de ontwikkeling. Dit alles maakt dat de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied.

- b. De effecten van de ontwikkeling op de omgevingsaspecten worden getoetst in hoofdstuk 5 omgevingsaspecten van het bestemmingsplan;
- c. Sub c. wordt getoetst onder artikel 5.11;
- d. De overtoellige (niet waardevolle) bebouwing wordt gesloopt.

³ Uit de Omgevingsvisie: "Het Bredaas Mozaïek (zie 'Ruimtelijke kwaliteit' in 3.2.2) vormt de basis voor de stedenbouwkundige afweging van ruimtelijke initiatieven en biedt een stedenbouwkundige context voor de (her)inrichting van de openbare ruimte. "

Lid 2

De provincie is op diverse moment bij de planvorming betrokken.

Afdeling 5.2 Basis op orde

Deze afdeling heeft betrekking op grondwater belangen. Toetsing aan de waterbelangen vindt plaats in paragraaf 5.3 Water van het bestemmingsplan.

Afdeling 5.3 Klimaat

Kaart 2 'Instructieregels gemeenten: aardkundige, cultuurhistorische en groenblauwe waarden'

Op kaart 2 'Instructieregels gemeenten: aardkundige, cultuurhistorische en groenblauwe waarden' heeft het plangebied de aanduiding groenblauwe waarden.

Artikel 5.46 Groenblauwe waarden

Een omgevingsplan ter plaatse van Groenblauwe waarden:

- strekt tot het behoud, het herstel of de duurzame [ontwikkeling](#) van het bodem- en watersysteem en de daarmee samenhangende [ecologische waarden en kenmerken](#), biodiversiteit en [landschappelijke waarden](#) en kenmerken;
- Bevat een beschrijving van de ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;
- Stelt regels ter bescherming van de ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied; en
- bepaalt dat de toedeling van een functie of activiteit gepaard gaat met een positieve bijdrage aan het versterken van biodiversiteit en de bescherming en [ontwikkeling](#) van ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied.

Toetsing 5.46

- Het bestemmingsplan versterkt de landschappelijke waarde en biodiversiteit;
- De beschrijving van deze aspecten is verdeeld over diverse paragrafen in het bestemmingsplan te weten paragrafen: 5.3 water en 5.4 Bodem en 5.13 ecologie;
- En d. In het bestemmingsplan is de aanleg van een natuurstrook beoogd en gebod, dit draagt bij aan de diverse waarden.

Kaart 3: Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden

Er zijn geen natuur en stiltegebieden ter plaatse van het plangebied.

Kaart 4: Instructieregels gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging

Er geldt geen grondwaterbescherming, waterveiligheid en berging ter plaatse van het plangebied.

Afdeling 5.4 Duurzame energie

Deze afdeling gaat over de aanleg van windturbines en zonneparken, dit is niet aan de orde voor dit bestemmingsplan.

Afdeling 5.5 Ontwikkeling van stedelijke functies en mobiliteit

Kaart 5: Basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant

Op kaart 5 is het plangebied aangewezen als 'Landelijk gebied', dit is relevant voor de ontwikkeling. Daarnaast is het plangebied ook aangewezen als 'beperking grootschalige logistiek' dit is niet relevant.

Artikel 5.55 duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1 Een omgevingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voor wonen, werken of [voorzieningen](#), wijst daarvoor een locatie aan binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de [ontwikkeling](#) past binnen de regionale afspraken, bedoeld in [Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken](#) ; en
- b. Het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2 Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of [voorzieningen](#) als:

- a. een goede [omgevingskwaliteit](#) wordt bevorderd, met een veilige en [gezonde leefomgeving](#) ;
- b. Toepassing wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. Optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. Rekening wordt gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. De mogelijkheden voor duurzame mobiliteit worden benut; en
- f. Wordt bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie.

Lid 3 Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen op een [bedrijventerrein](#) , stelt het omgevingsplan regels over:

- a. Een bij de aard van het [bedrijventerrein](#) en de toe te laten functies passende kavelomvang; en
- b. Het tegengaan van ontwikkelingen die een effectief gebruik van het [bedrijventerrein](#) beperken, zoals:
 - 1. Bedrijfswoningen;
 - 2. Bedrijven die doelmatig gevestigd kunnen worden in gemengde gebieden, tenzij die bedrijven concept versterkend werken en geclusterd worden;
 - 3. [Voorzieningen](#) die gelet op hun publieksaantrekkende werking thuishoren in centrumgebieden, tenzij deze concept-versterkend werken en geclusterd worden.

Toetsing artikel 5.55

Dit artikel heeft betrekking op Stedelijk gebied en is daarmee niet van toepassing omdat de ontwikkeling plaatsvindt in Landelijk gebied.

Artikel 5.56 Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling

Lid 1: In afwijking van [Artikel 5.55, eerste lid, aanhef](#), kan een omgevingsplan voorzien in een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen, ter plaatse van Landelijk gebied als:

- a. Binnen Stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
- b. Transformatie van cultuurhistorisch waardevol of ander geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. Dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12;
- d. De ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2;
- e. De stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting is afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving, waaronder de met deze verordening te beschermen en te ontwikkelen waarden; en
- f. De stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting houdt rekening met een duurzame afronding van het Stedelijk gebied.

Lid 2: Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op een planmatige ontwikkeling ten behoeve van een samenhangende stedelijke structuur, die voorziet in de reguliere opvang van de woon- of werkbehoefte van een kern maar die vanwege de omvang niet als stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt.

Lid 3: [Artikel 5.8, eerste lid](#) onder a, is niet van toepassing op dit artikel.

Toetsing Artikel 5.56

Stedelijke ontwikkeling

Vanwege het specifieke karakter van de functiewijziging, te weten van (hoofdzakelijk) openbare, sociale en militaire doeleinden naar wonen en het aantal woningen, te weten 13 planologisch nieuwe woningen en 5 bestaande, wordt onderhavige ontwikkeling beschouwd als een duurzame nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Lid 1, sub a. Niet mogelijk binnen stedelijk gebied

Het plangebied is feitelijk niet gelegen binnen Stedelijk gebied maar wel binnen de aanduiding Bebouwd gebied. De ontwikkeling voorziet in een toekomstbestendige invulling van een ongebruikt kazerneterrein. Het hoofdgebouw is een cultuurhistorisch waardevol gebouw, evenals de loods. Het tegengaan van leegstand en het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zijn ten minste twee belangrijke ambities voor deze locatie. Met de transformatie naar een woongebied is een toekomstig bestendige invulling gevonden.

Lid 1, sub b. Instandhouding cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Er is in dit geval sprake van transformatie van een cultuurhistorisch waardevol gebouw. Het plangebied ligt echter niet binnen bestaand stedelijk gebied.

Lid 1, sub c. Passend binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied
Dit punt wordt getoetst bij artikel 5.57.

Lid 1, sub d. Passend binnen regionale afspraken
Regionaal Samenwerken is voor deze ontwikkeling niet aan de orde.

Lid 1, sub e. Afstemming op de omgevingskwaliteit en structuren ... waaronder de met deze verordening te beschermen en te ontwikkelen waarden

De planlocatie is gelegen in een landelijk woonmilieu, dat wordt gekenmerkt door rust, groen en ruimte. Door herontwikkeling naar woningbouw met een beperkt woonprogramma waarbij wordt ingezet op behoud van de cultuurhistorische bebouwing middels een stedenbouwkundig plan dat de (oorspronkelijke) opzet van het terrein respecteert ontstaat een inrichting die passend is bij het bebouwingsbeeld van het kazerneterrein en passend is binnen het landelijk woonmilieu. In relatie met het bestaande, omliggende woonmilieu worden grondgebonden woningen in de categorie vrije sector gerealiseerd. Waarbij voor deze locatie een specifieke verdeling in de woningtypologie is afgestemd. Grondgebonden woningen in de hogere prijsklassen sluiten aan bij de wens van de gemeente om differentiatie in woonmilieus te creëren. Breda wil immers een breed pallet aan gevarieerde woonmilieus bieden, die tegemoetkomt aan de diversiteit van de bewoners (Breda Mozaïek).⁴ Een ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt getoetst aan de hand van de aspecten gebruikswaarde (functionele verbetering, woningtypologieën), belevingswaarde (stedenbouwkundige context) en toekomstwaarde (duurzaam wonen).

De optimale inrichting van het terrein in een landelijk woonmilieu vraagt om een zachte overgang van het plangebied naar de omgeving. Middels de positionering van de bouwblokken en in de bestemmingsregels wordt de bebouwing optimaal ingepast. Aan drie zijden van het plangebied is de bestemming Natuur opgenomen waarbinnen de bouw mogelijkheden uitermate beperkt zijn en het behoud, het herstel en de ontwikkeling van ecologische en landschappelijke waarden centraal staan. De nieuwe bewoners wonen als het ware in de natuur, dus geen harde afscheiding als een hekwerk, maar wel een sloot.

De wens om realisatie van een natuurstrook bestond al langer maar de financiële middelen waren nog niet beschikbaar. Door de afdracht in het kader van de transformatie van het kazerneterrein kan de gemeente de aanleg van de natuurstrook gefinancierd krijgen. Het totale budget voor de aanleg van de natuurstrook is daarmee rond en staat in de financiële begroting in het kader van biodiversiteit. De start voor de aanleg staat gepland voor medio 2025.

Lid 1, sub f. De inrichting houdt rekening met een duurzame afronding van het Stedelijk gebied

De optimale inrichting van het terrein in een landelijk woonmilieu vraagt om een zachte overgang van het plangebied tot naar de omgeving. Middels de positionering van de bouwblokken en in de bestemmingsregels wordt de bebouwing optimaal ingepast. Aan drie zijden van het plangebied is de bestemming Natuur opgenomen waarbinnen de bouw mogelijkheden uitermate beperkt zijn en het behoud, het herstel en de ontwikkeling van ecologische en landschappelijke waarden centraal staan. De nieuwe bewoners wonen als het ware in de natuur, dus geen harde afscheiding als een hekwerk, maar wel een sloot.

Lid 2, overeenkomstig van toepassing op planmatige ontwikkeling

Dit lid is niet relevant voor de beoogde ontwikkeling.

Lid 3, verwijzing naar artikel dat hier niet relevant is

Kaart 6: Instructieregels gemeenten: specifieke ontwikkelingen en maatwerk in Landelijk gebied

Op kaart 6 heeft het plangebied het werkingsgebied 'Bebouwd gebied'.

Artikel 5.57 Maatwerk in Bebouwd gebied

Lid 1: Een omgevingsplan ter plaatse van Bebouwd gebied kan een nieuwe bouw- of gebruiksactiviteit toedelen als:

- a. Dit past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12, en bij de omliggende functies;

⁴ Uit de Omgevingsvisie: "Het Bredaas Mozaïek (zie 'Ruimtelijke kwaliteit' in 3.2.2) vormt de basis voor de stedenbouwkundige afweging van ruimtelijke initiatieven en biedt een stedenbouwkundige context voor de (her)inrichting van de openbare ruimte. "

- b. Dat aantoonbaar bijdraagt aan het fysiek versterken van de omgevingskwaliteit van het gebied, zoals door sloop van bebouwing, ontwikkeling van landschapskwaliteit, sanering van een milieuhinderlijke activiteit of behoud en herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken;
- c. Het versterken van de omgevingskwaliteit wordt geborgd;
- d. De fysieke tegenprestatie gericht op het versterken van omgevingskwaliteit bij de toedeling van een nieuwe woonfunctie qua omvang in verhouding staat tot de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimtekael;
- e. De activiteit vanuit een bij de omgeving passende rood-groenverhouding van het gebied, die wordt vastgelegd in het omgevingsplan, aanvaardbaar is;
- f. Voor zover van toepassing is voldaan aan de bepalingen uit Paragraaf 5.2.5 of Paragraaf 5.2.6;
- g. Bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

Lid 2: In het geval dat een toegelaten bouw- of gebruiksactiviteit in of aansluitend op Bebouwd gebied leidt tot een stedelijke ontwikkeling, is artikel 5.56 van overeenkomstige toepassing en wordt de omvang van de fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit mede bepaald op grond van de voor het gebied te bereiken doelen.

Toetsing artikel 5.57

Lid 1 nieuwe bouw of gebruiksactiviteit in bebouwd gebied

- a. Bij artikel 5.12 wordt uitgebreid ingegaan op de toetsing aan de ontwikkelingsrichting;
- b. De fysieke verbetering wordt getoetst bij artikel 5.10 en 5.11.
- c. De versterking van de omgevingskwaliteit wordt geborgd middels de positionering van de bouwvlakken, maximale maatvoering en maximaal aantal woningen. Daarnaast is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van de te realiseren waterberging. Tevens zijn de afspraken over de financiële afdracht privaatrechtelijk geborgd.
- d. Hierbij wordt achtereenvolgens ingegaan op de motivering waarom voor de fysieke tegenprestatie bij onderhavige ontwikkeling qua omvang niet is aangesloten bij de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimtekael maar juist is bepaald op grond van de voor het gebied te bereiken doelen. Vervolgens wordt ingegaan op de vereiste uit artikel 5.56.

De fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit is mede bepaald op grond van de voor het gebied te bereiken doelen

Voorkomen van leegstand

Eén van de veelgenoemde ambities in de Omgevingsvisie Breda 2040 is het beperken en voorkomen van leegstand. Het voornemen tot herontwikkeling komt tegemoet aan deze ambitie. De marechausseekazerne is verdwenen uit de bestaande panden op de locatie waarmee de gebouwen hun functie zijn verloren en leeg zijn komen te staan.

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in stand houden

Het kazerneterrein is niet meer in gebruik door de Koninklijke Marechaussee waarmee de gebouwen hun functie hebben verloren en leeg zijn komen te staan. Het hoofdgebouw is een cultuurhistorisch waardevol gebouw, evenals de voormalige wagenloods. Een aanwijzing tot gemeentelijk monument is in voorbereiding. Het tegengaan van leegstand en het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zijn ten minste twee belangrijke ambities voor deze locatie. Met de transformatie naar een woongebied is een toekomstig bestendige invulling gevonden.

Onbenutte bouw- en gebruiksmogelijkheden transformeren

Transformatie draagt bij aan het zorgvuldig ruimtegebruik doordat er geen sprake is van nieuw ruimtebeslag. Op basis van het huidige bestemmingsplan "Dr. Batenburglaan e.o." beschikt de planlocatie over ruime bouw- en gebruiksmogelijkheden. De locatie heeft de bestemming 'Bijzondere doeleinden I (BD I)'. Op grond van deze bestemming zijn de gronden aangewezen voor openbare, sociale en militaire doeleinden, dienstwoningen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming. Woondoeleinden zijn niet toegestaan. Voor het voorste gedeelte van het perceel, ter plaatse van het bestaande hoofdgebouw en direct gelegen aan de Dr. Batenburglaan, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming 'Bijzondere doeleinden I (BD I)' gewijzigd kan worden in de bestemming 'Woondoeleinden (W)'. Deze onbenutte bouw- en gebruiksmogelijkheden worden omgezet naar een bestemming die bijdraagt aan de duurzame instandhouding van het complex en aan de invulling van de woningbouwopgave.

Financiële afdracht wordt geïnvesteerd in de aanleg van een natuurstrook

De ontwikkeling is getoetst aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda (LIR). Om de landschappelijke impact van een ontwikkeling en de daarmee gepaarde kwaliteitsverbetering vast te stellen zijn er 3 categorieën opgenomen in de LIR Breda. Vanwege het specifieke karakter van de ontwikkeling is de ontwikkeling aangemerkt als categorie 3. Dit is een categorie voor ontwikkelingen waarbij vanwege hun specifieke karakter een maatwerkberekening wordt gemaakt. De ontwikkeling moet voldoen aan een kwaliteitsverbetering van het landschap van 20% van de bestemmingswinst, of een compensatie die dezelfde waarde vertegenwoordigt. De berekening van de afdracht is inzichtelijk gemaakt in bijlage 2 van de toelichting. De hoogte van de afdracht is afgestemd met de provincie en vervolgens is deze privaatrechtelijk geborgd. Met deze afdracht wordt het financieel mogelijk om een natuurstrook aan te leggen over een bestaand viaduct. Het betreft het huidige viaduct van de weg Ruitersboslaan over de Graaf Engelbertlaan. De natuurstrook heeft tot doel het grote ecologisch ingerichte Zaaipark met het dal van de Aa of Weerij te verbinden. Op dit moment ligt er namelijk alleen langs de Aa of Weerij slechts aan de westzijde van de Aa of Weerij een loopplank onder de Graaf Engelbertlaan. Vooral kleine zoogdieren zijn als doelsoort gekozen.

De wens om realisatie van een natuurstrook bestond al langer maar de financiële middelen waren nog niet beschikbaar. Door de afdracht in het kader van de transformatie van het kazerneterrein kan de gemeente de aanleg van de natuurstrook gefinancierd krijgen. Het totale budget voor de aanleg van de natuurstrook is daarmee rond en staat in de financiële begroting in het kader van biodiversiteit. De start voor de aanleg staat gepland voor medio 2025.

Samenvattend: De fysieke tegenprestatie die gericht is op het versterken van omgevingskwaliteit bij de toedeling van een nieuwe woonfunctie staat qua omvang in verhouding tot de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimtekavel. Het betreft zowel de afdracht van 20% van de bestemmingswinst als de investeringen in behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Daarnaast mag niet voorbij worden gegaan aan het gegeven dat ter plaatse van de planlocatie reeds bebouwing aanwezig is en dat het bestemmingsplan "Dr. Batenburglaan e.o." ruime bouw- en gebruiksmogelijkheden kent.

- e. De verhouding tussen bebouwing en groen is vastgelegd in het bestemmingsplan. De versterking van de omgevingskwaliteit wordt geborgd middels de positionering van de bouwvlakken, maximale maatvoering en maximaal aantal woningen. Daarnaast is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van de te realiseren waterberging. Tevens zijn de afspraken over de financiële afdracht privaatrechtelijk geborgd.
- e. Paragraaf 5.2.5 Natuurnetwerk Brabant is niet relevant, paragraaf 5.2.6 Aardkundige, cultuurhistorische en groenblauwe waarden met daarin artikel 5.46 wordt in dat betreffende artikel getoetst;
- f. De provincie is op diverse momenten bij de planvorming betrokken.

Lid 2

Bij artikel 5.56 wordt getoetst aan dit betreffende artikel.

Afdeling 5.6 Vitaal platteland

Deze afdeling is niet relevant voor de beoogde ontwikkeling.

Kaart 1 Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur, water en wegen

Op kaart 1 heeft het plangebied het werkingsgebied 'Beperkingen veehouderij' dit is niet relevant voor het bestemmingsplan.

Conclusie

Het plangebied is in de Omgevingsverordening Noord-Brabant aangemerkt als Groenblauwe waarde, Bebouwd gebied en Landelijk gebied waarmee er, onder voorwaarden, mogelijkheden zijn voor herontwikkeling naar woningbouw. De gewenste ontwikkeling voldoet aan de gestelde voorwaarden. De vaststelling van het bestemmingsplan levert geen strijd op met de relevante provinciale instructieregels uit de Omgevingsverordening.