

**ZIENSWIJZENNOTA BESTEMMINGSPLAN
'BREDAS ZUID WEST, DOCTOR BATENBURGLAAN 178-182'**

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Breda Zuid West, Doctor Batenburglaan 178-182' voorziet in de herontwikkeling van het kazerneterrein aan de Doctor Batenburglaan 178-182 middels de realisatie van 18 woningen waarvan 5 woningen reeds zijn gerealiseerd. Voorliggende zienswijzennota bestaat uit de volgende twee onderdelen:

A. Zienswijzennota

Deel A betreft de samenvatting en beantwoording van de ontvangen zienswijzen.

B. Staat van wijzigingen

Deel B bevat het overzicht met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

A. Zienswijzennota bestemmingsplan 'Breda Zuid West, Doctor Batenburglaan 178-182'

Burgemeester en wethouders van Breda hebben op 5 juli 2023 het ontwerpbestemmingsplan 'Breda Zuid West, Doctor Batenburglaan 178-182' ter inzage gelegd. Dit bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van het kazerneterrein aan de Doctor Batenburglaan 178-182 middels de realisatie van 18 woningen waarvan 5 woningen reeds zijn gerealiseerd.

Voor het ontwerpplan liep de inzagetermijn van 6 juli 2023 tot en met 16 augustus 2023. Gedurende deze termijn bestond de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn in totaal 3 zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan en 1 zienswijze tegen het verzoek om herbegrenzing.

Voor de zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan is de gemeenteraad het bevoegd gezag om hier een besluit op te nemen. Voor de zienswijzen ingediend tegen het voorgenomen verzoek om herbegrenzing is het college van burgemeester en wethouders het bevoegd gezag om hier een besluit op te nemen.

De ingediende zienswijzen zijn in deze nota samengevat weergegeven. Bij iedere samenvatting is de reactie van de gemeente opgenomen en gelijklopende zienswijzen zijn gezamenlijk beantwoord.

In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) zijn de zienswijzen geanonimiseerd en worden de persoonsgegevens van de indieners van de zienswijzen niet openbaar gemaakt.

Zienswijze 1. over het voorgenomen verzoek om herbegrenzing

Deze zienswijze richt zich tegen het voorgenomen verzoek tot herbegrenzing. Ten behoeve van de realisatie van het plan was een herbegrenzing van de Interim omgevingsverordening (Iov) nodig. Het plangebied lag namelijk in 'Landelijk gebied (groenblauwe mantel)' waarbinnen geen mogelijkheden bestaan voor een dergelijke ontwikkeling. Het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' was wenselijk. Het voornemen tot herbegrenzing is bekend gemaakt bij vrijgave van het ontwerp bestemmingsplan. Hiertegen kon een ieder een zienswijze indienen. Het daadwerkelijke verzoek om herbegrenzing is echter nog niet ingediend.

We willen het plan als 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 1, 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.

Het bestemmingsplan moet in overeenstemming zijn met de provinciale kaders. Tot 1 januari 2024 was dat de Iov. Per 1 januari 2024 is de Omgevingsverordening Noord-Brabant, hierna Omgevingsverordening, in werking getreden. Op het bestemmingsplan blijft de Iov van toepassing (overgangsrecht) en dus blijft in eerste instantie de herbegrenzing naar het werkingsgebied '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. In overleg met initiatiefnemer en ambtelijk vertegenwoordiging van de provincie is afgesteld hoe de vaststelling van het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale kaders.

Het plangebied is in de Omgevingsverordening aangemerkt als Bebouwd gebied waarmee er, onder voorwaarden, mogelijkheden voor de woningbouwontwikkeling ontstaan. De Omgevingsverordening biedt daarmee ruimte voor het mogelijk maken van de ontwikkeling waarin het bestemmingsplan voorziet. 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 toelichting van het bestemmingsplan is uiteen gezet dat de herontwikkeling van het kazerneterrein voldoet aan de voorwaarden uit de Omgevingsverordening voor wat betreft het onderwerp Maatwerk in Bebouwd gebied en dat het plan in overeenstemming met provinciale kaders kan worden vastgesteld.

Hieronder wordt de zienswijze inhoudelijk behandeld en wordt in beginsel aangesloten bij de Iov.

Zienswijze	Beantwoording
a. Het bestemmingsplan bevat geen of onvoldoende gegevens om de behoefte te onderbouwen conform de Ladder van Duurzame Verstedelijking. Zo ontbreekt iedere onderbouwing van de wens om hier vooral dure en middeldure woningen te bouwen en is er geen motivering waarom er niet binnen het bestaande stedelijke gebied van Breda in de behoefte kan worden voorzien. Er is geen noodzaak voor herbegrenzing. Naar het oordeel van De Prinsenhoef beschikt de Gemeente Breda over zeer veel ruimte binnen stedelijke contouren, te weten 'stedelijk gebied' en 'verstedelijking afweegbaar'.	Vooropgesteld, ter plaatse van de planlocatie is reeds bebouwing aanwezig en biedt het bestemmingsplan "Dr. Batenburglaan e.o." 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 wijzigingsbevoegdheid is niet van toepassing op het achterste gedeelte van het perceel. 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 mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, 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. Echter, vanwege het specifieke karakter van de omschakeling, te weten van (hoofdzakelijk) openbare, sociale en militaire doeleinden naar wonen, wordt onderhavige ontwikkeling wel beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom wordt veel gewicht toegekend aan de onderbouwing van de behoefte c.q. noodzaak aan onderhavige ontwikkeling. De noodzaak van onderhavige ontwikkeling kent zowel een kwalitatieve als een kwantitatieve oorzaak. Hieronder wordt dat nader toegelicht.

	<i>Instandhouding cultuurhistorisch waardevolle bebouwing</i> De aanwezige bebouwing is grotendeels cultuurhistorisch waardevol (het hoofdgebouw en de wagenloods) en komt in aanmerking voor de status van gemeentelijk monument. Aan de instandhouding van deze bebouwing wordt veel belang gehecht. <i>Voorkomen van leegstand</i> Eén van de veelgenoemde ambities in de Omgevingsvisie Breda 2040 is het beperken en voorkomen van leegstand. De Koninklijke Marechaussee is verdwenen uit de bestaande panden op de locatie waarmee de gebouwen hun functie zijn verloren en leeg zijn komen te staan. Het voornemen tot herontwikkeling is passend binnen dit plan van aanpak. Transformatie is dus wenselijk. Hierbij is ingezet op een stedenbouwkundig plan dat de (oorspronkelijke) opzet van het terrein respecteert. Dat betekent dat niet iedere invulling inpasbaar is. <i>Karakter van de planlocatie en omgeving</i> De planlocatie is gelegen in een landelijk woonmilieu, dat wordt gekenmerkt door rust, groen en ruimte. Bij de transformatie moet rekening worden gehouden met de omgeving. Verregaande intensivering van bebouwing en/of gebruik, bijvoorbeeld in woningaantal of door het mogelijk maken van verkeersaantrekkende functies, zet het bestaande landelijk woonmilieu onder druk. Dit onder andere door meer versterking en door een grotere verkeersaantrekkende werking. <i>Behoeft aan woningbouwprogramma</i> Zoals hiervoor reeds toegelicht moet de transformatie het landelijk woonmilieu respecteren. Verregaande intensivering van bebouwing, bijvoorbeeld in woningaantal, zet het bestaande landelijk woonmilieu onder druk. In het bouwplan zit een woningdifferentiatie in het koopsegment bestaande uit 13 nieuwe woningen in de categorie vrije sector waarbij een voor deze locatie specifieke verdeling met de gemeente is afgestemd. Dit is als volgt verdeeld: - 4 woningen in de vrije sector koop laag € 390.000,- t/m € 470.000,- - 2 woningen in de vrije sector koop midden € 470.000,- t/m € 570.000,- - 7 woningen in de vrije sector koop hoog boven € 570.000,- Realisatie van sociale danwel middeldure huur op voorliggende locatie vraagt om meer intensiteit, zowel voor het bouwprogramma als voor de parkeernorm. Dit betekent een ander plan met wellicht gestapelde woningen ter vervangen van het noordelijk woonblok om het financieel haalbaar te maken. In relatie met het bestaande, omliggende woonmilieu worden grondgebonden woningen in de categorie vrije sector gerealiseerd. 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 tegemoet komt aan de diversiteit van de bewoners (Breda Mozaïek). Een ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt getoetst aan de hand van de aspecten gebruikswaarde (functionele verbetering, woningtypologieën), belevingswaarde (stedenbouwkundige context) en toekomstwaarde (duurzaam wonen). Gelet op het voorgaande is onderbouwd dat er zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zin voldoende behoefte c.q. noodzaak is aan onderhavige ontwikkeling.
b. Met de wijziging van het hoofdgebouw naar 'woondoeleinden' is er geen hoofdgebouw meer in het kader van 'Bijzondere doeleinden I'. In een dergelijke situatie rust een plicht om overtollige bijgebouwen, zoals	Het is niet duidelijk waar indieners op doelen. Het hoofdgebouw van de voormalige kazerne is qua bestemming niet gewijzigd naar 'woondoeleinden'. Met een omgevingsvergunning is toestemming gegeven om van het huidige bestemmingsplan af te wijken ten behoeve van de splitsing naar 5 wooneenheden. Het bestemmingsplan is hiermee niet gewijzigd. Deze vergunning is verleend via een reguliere procedure, de zogenaamde kruimelgevallenregeling. Dit type ontwikkelingen vallen buiten het toepassingsbereik van de Interim omgevingsverordening en buiten toepassing van de

de pantservoertuigenshuur, weg te bestemmen.	Landschapsinvesteringsregeling Breda. De regels voor zorgvuldig ruimtegebruik en kwaliteitsverbetering van het landschap, waaronder de sloopverplichting, zijn daarmee niet van toepassing.
c. Een herbegrenzingsverzoek is niet nodig voor het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.	Het klopt dat de Interim omgevingsverordening (lov) binnen het werkingsgebied 'Landelijk gebied' de mogelijkheid biedt voor de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing. Het hoofdgebouw is een cultuurhistorisch waardevol gebouw, evenals de voormalige wagenloods. Door de beoogde ontwikkeling blijven beide cultuurhistorisch waardevolle objecten behouden en wordt deze zelfs versterkt door het toekennen van een nieuwe, duurzame functie. Het hoofdgebouw (cultuurhistorisch waardevol) is gesplitst naar 5 woningen, reeds volledig verbouwd inclusief de aanbouw van tuinkamers aan de achterzijde. Voor deze ontwikkeling is een omgevingsvergunning verleend. Het onderhavige plan is echter meeromvattend dan enkel de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Het plan omvat 13 grondgebonden woningen op het achterterrein achter het hoofdgebouw. Hiervan worden er 3 gerealiseerd ter plaatse van de voormalige paardenstal (cultuurhistorisch waardevol). Vervolgens worden er 4 en 6 woningen gerealiseerd aan de west- en noordkant van het perceel. Hiervoor wordt de aanwezige, niet cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gesloopt. Door de totale ontwikkeling te bundelen in een bestemmingsplan kan de herontwikkeling in zijn totaliteit beoordeeld en geborgd worden. Er wordt namelijk veel waarde gehecht aan een optimale inpassing van de totale ontwikkeling in de omgeving en het creëren van een ruimtelijke eenheid met het cultuurhistorisch waardevol vastgoed. Tevens kan daarbij ingezet worden op een goede landschappelijke inpassing die in het totale plan wordt uitgewerkt.
d. Bij de beoordeling van het initiatief is ten onrechte betekenis toegekend aan de bestaande planologische mogelijkheden. Deze zijn al 16 jaar niet benut en hadden wegbestemd moeten worden.	Het actief wegbestemmen van onbenutte planologische rechten dient goed gemotiveerd te worden en moet ruim van te voren aangekondigd worden. Dat planologische mogelijkheden niet benut zijn is geen reden om over te gaan tot het wegbestemmen. Een nieuwe ontwikkeling is een natuurlijk moment om de bestaande mogelijkheden te heroverwegen.
e. Indiener verzet zich tegen het idee dat dit buitengebied zou kwalificeren als 'Stedelijk gebied'. Indiener wijst hierbij naar de kaarten van de provincie waaruit blijkt dat het gebied geenszins aanleiding geeft tot de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar'.	In het algemeen geldt dat de bij de provinciale beleidsstukken behorende kaarten, waar indiener naar verwijst, opgesteld zijn in een grote schaal. Deze bevatten veelal slechts een globale begrenzing van de werkingsgebieden. De concrete begrenzing daarvan dient op perceelsniveau plaats te vinden, bijvoorbeeld in een bestemmingsplan, zie de uitspraak van 24 augustus 2011 in zaak nr. 201004592/1 en uitspraak van 2 november 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BU3150. Een herbegrenzingsverzoek is niet ongebruikelijk maar moet, vanzelfsprekend, gepaard gaan met een goede motivering. Anders dan indieners stellen is het niet het voornemen om het plangebied bij het stedelijk gebied te betrekken. Voor stedelijke ontwikkeling zijn er in de Interim omgevingsverordening (lov) twee werkingsgebieden opgenomen: 1. Stedelijk gebied met een onderverdeling in: a. stedelijk concentratiegebied b. kernen in landelijk gebied 2. Verstedelijking afweegbaar Er is een basisregeling geformuleerd voor een duurzame stedelijke ontwikkeling. Uitgangspunt daarbij is dat eerst de mogelijkheden in 'Stedelijk gebied' worden benut of de mogelijkheden in leegkomend of leegstaand erfgoed elders in de gemeente. Als daarbinnen vanuit kwalitatieve- of kwantitatieve overwegingen geen ruimte beschikbaar is, kan een afweging worden gemaakt voor nieuw ruimtebeslag in 'Verstedelijking afweegbaar'. In onderhavig geval was er sprake van een voorgenomen herbegrenzing waarbij het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' wordt toegevoegd aan het 'Landelijk

	gebied (groenblauwe mantel)'. Aan de rand van het stedelijk gebied is dit geen ongebruikelijk werkingsgebied. Onder a. is reeds uiteen gezet waarom een herbegrenzing voor de hand ligt. Kort gezegd komt het neer op het volgende. De planlocatie: - beschikt over bestaande planologische mogelijkheden; - heeft bestaande bebouwing; - ligt aan de Doctor Batenburglaan, een bebouwingslint met relatief intensieve bebouwing; - is gelegen nabij verschillende functies, te weten naast agrarische gronden, woningen, nabij reguliere bedrijvigheid en horeca. Het bestemmingsplan moet in overeenstemming zijn met de provinciale kaders. Tot 1 januari 2024 was dat de Iov. Per 1 januari 2024 is de Omgevingsverordening Noord-Brabant, hierna Omgevingsverordening, in werking getreden. Het plangebied is in de Omgevingsverordening aangemerkt als Bebouwd gebied waarmee er, onder voorwaarden, mogelijkheden voor de woningbouwontwikkeling ontstaan. In de toelichting van het bestemmingsplan is uiteen gezet dat de herontwikkeling van het kazerneterrein aan de gestelde voorwaarden voldoet en dat de woningbouwontwikkeling inpasbaar is binnen de Omgevingsverordening. Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld zonder dat daarmee in strijd met de provinciale kaders wordt gehandeld. Samengevat komt de onderbouwing neer op het volgende. De transformatie van het kazerneterrein naar woningbouw is 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 ruime 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.
f. Onjuist is dat het bestemmingsplan aangeeft dat de 2 ^e lijnsbebouwing kenmerkend is voor het ensemble van bebouwing op het kazerneterrein van de Koninklijke Marechaussee.	Met 2^e lijns-bebouwing in de toelichting van het bestemmingsplan worden de grotere ensembles van bebouwing bedoeld zoals het terrein van Rijkswaterstaat, achter de lintbebouwing van de Dr. Batenburglaan. Ook het kazerneterrein van de Koninklijke Marechaussee is kenmerkend als een ensemble van een aantal gebouwen op het achterterrein. Met de stedenbouwkundige opzet van fase 2 met behoud van de wagenloods en 2 bouwblokken ter plaatse van de voormalige munitie-opslag en tankloods wordt een verwijzing gemaakt naar de inrichting van het kazerneterrein. Daarmee dus geen formeel hofje maar een verwijzing naar het voormalige kazerneterrein.
g. Indiener is van mening dat het plangebied bijzonder groot is en tal van mogelijkheden biedt voor een landschappelijke inpassing. De stelling van ontwikkelaar dat dit op deze locatie niet mogelijk is wordt door indiener betwist.	Bij onderhavige ontwikkeling wordt veel gewicht toegekend aan het behoud van het cultuurhistorische karakter van de planlocatie. Onder a. is dit reeds uitvoerig toegelicht. 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. Bij de transformatie is ingezet op behoud van de cultuurhistorische bebouwing middels een stedenbouwkundig plan dat de (oorspronkelijke) opzet van het terrein respecteert. Dat betekent dat niet iedere invulling inpasbaar is. De stedenbouwkundige opzet en een ruimtelijke eenheid creëren met het cultuurhistorisch waardevol vastgoed heeft hier geprevaleerd boven het maken van ruimte binnen het plangebied voor het realiseren van een robuuste natuuraanleg. Daarbij is tevens relevant dat de wens bestaat om een zachte overgang te creëren 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 bouwmogelijkheden 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. Voorgaande laat onverlet dat de ontwikkeling is getoetst aan de Landschapsinvesteringsregeling 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 3 van de toelichting. De hoogte van de afdracht is afgestemd met de provincie en vervolgens is deze privaatrechtelijk geborgd.
i. Ook behoort het tot de vereiste landschappelijke inpassing dat eventuele nieuwe gebouwen op het terrein geen grotere bouwhoogte zullen kennen dan zeven meter. Die hoogte sluit aan bij andere woningen die aan de Dr. Batenburg gebruikelijk zijn.	De stelling dat, in verband met de vereiste landschappelijke inpassing, de nieuwe gebouwen geen grotere bouwhoogte mogen hebben dan 7 meter is onjuist. Bij de transformatie is ingezet op behoud van de cultuurhistorische bebouwing middels een stedenbouwkundig plan dat de (oorspronkelijke) opzet van het terrein respecteert. Woningen aan de oost- en westzijde worden opgebouwd uit 2 bouwlagen met een kap met een goothoogte van 7 meter en bouwhoogte van 11 meter, aansluitend bij het bebouwingsbeeld van de woningen aan dit deel van de Batenburglaan. Het woningblok aan de zuidkant kent een bouwhoogte van maximaal 7,5 meter. De positionering van de woningen is zodanig gekozen dat er aangesloten wordt bij de opzet van het voormalig kazerneterrein.
j. Er is nog geen gebiedsvisie op basis waarvan het verzoek om herbegrenzing in behandeling kan worden genomen.	Met de provincie is intensief contact geweest over de herontwikkeling. Vanuit de provincie is aangegeven dat er kansen liggen om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Zij heeft daarbij in eerste instantie verzocht om een visie voor het totale gebied om te onderbouwen dat de ontwikkeling past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied. Er is gestart met het opstellen van de gebiedsvisie Breda Zuidwest maar deze heeft vertraging opgelopen. Hierover is op 27 mei 2020 reeds een brief gestuurd vanuit de gemeente aan de provincie, kenmerk BREDA-40989614-19833. Aangezien het onwenselijk werd geacht om de herontwikkeling van het kazerneterrein aan te houden tot de visie gereed was is de provincie verzocht om toestemming om voor deze ontwikkeling vooruitlopend op de gebiedsvisie Breda Zuidwest. Een gebiedsvisie is niet noodzakelijk, wel moet er gemotiveerd worden dat de transformatie van het kazerneterrein past in de ontwikkelingsrichting van het gebied. De gemeente Breda beschouwt de ontwikkeling 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 zijn 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. Transformatie is dus wenselijk. Bij de transformatie is ingezet op behoud van de cultuurhistorische bebouwing middels een stedenbouwkundig plan dat de (oorspronkelijke) opzet van het terrein respecteert. Dat betekent dat niet iedere invulling inpasbaar is. De planlocatie is gelegen in een landelijk woonmilieu, dat wordt gekenmerkt door rust, groen en ruimte. Bij de transformatie moet rekening worden gehouden met de omgeving. Met woningbouwontwikkeling wordt een inrichting beoogd passend bij het bebouwingsbeeld van het kazerneterrein en binnen het landelijk woonmilieu. In relatie met het bestaande, omliggende woonmilieu worden grondgebonden woningen in de categorie vrije sector gerealiseerd. Waarbij een voor deze locatie specifieke

	verdeling met de gemeente is afgestemd. Daarnaast sluiten grondgebonden woningen in de hogere prijsklassen aan bij de wens van de gemeente om differentiatie in woonmilieus te creëren. Breda wil immers een breed pallet aan gevarieerde woonmilieus bieden, die tegemoet komt aan de diversiteit van de bewoners (Breda Mozaïek). Een ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt getoetst aan de hand van de aspecten gebruikswaarde (functionele verbetering, woningtypologieën), belevingswaarde (stedenbouwkundige context) en toekomstwaarde (duurzaam wonen). Gelet op het voorgaande is de woningbouwontwikkeling een toekomstbestendige oplossing voor het invullen van het kazerneterrein en past de ruimtelijke ontwikkeling binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied. Zoals eerder is aangegeven is het 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 lov en die is na 1 januari 2024 niet meer in werking. In overleg met initiatiefnemer en ambtelijk vertegenwoordiging van de provincie is afgestemd hoe de vaststelling van het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale kaders. Er is voor gekozen om aansluiting te zoeken bij de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Het plangebied is in de Omgevingsverordening aangemerkt als Bebouwd gebied waarmee er, onder voorwaarden, mogelijkheden voor de woningbouwontwikkeling ontstaan. In de toelichting van het bestemmingsplan is uiteen gezet dat de herontwikkeling van het kazerneterrein voldoet aan de gestelde voorwaarden en dat de woningbouwontwikkeling inpasbaar is binnen de Omgevingsverordening. Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld zonder dat daarmee in strijd met de provinciale kaders wordt gehandeld. Samengevat komt de onderbouwing neer op het volgende. De transformatie van het kazerneterrein naar woningbouw is 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.
k. De ruimtelijke belangen, alsook de belangen van het landgoed, de omgeving en de natuurbelangen zijn vrijwel niet door de opstellers van het bestemmingsplan meegewogen.	Het is onduidelijk waar indieners op doelen. Ten behoeve van de ontwikkeling heeft een uitvoerig participatietraject plaatsgevonden. Wij verwijzen hiervoor naar het participatieplan en – verslag dat als bijlage bij de toelichting is gevoegd. Er hebben op diverse momenten bijeenkomsten plaatsgevonden met diverse belanghebbenden, te weten op: - 17 november 2018 - 13 mei 2020 - 18 mei 2020 - 29 juni 2020 - 22 september 2020 - 2 oktober 2020 - 12 oktober 2020 Uit het participatieverslag is duidelijk op te maken dat door initiatiefnemer langjarig, in verschillende vormen en intensief aan participatie met direct omwonenden en belanghebbenden is gedaan. Dit omvat tevens 1:1 gesprekken met directe omwonenden.

	Het doel van participatie is het in een vroeg stadium verzamelen van ideeën en kennis van belanghebbenden. Draagvlak is hierbij niet een doel op zich. Daarnaast is de transformatie zorgvuldig ingepast in de omgeving. Bij de transformatie is ingezet op behoud van de cultuurhistorische bebouwing middels een stedenbouwkundig plan dat de (oorspronkelijke) opzet van het terrein respecteert. De planlocatie is gelegen in een landelijk woonmilieu, dat wordt gekenmerkt door rust, groen en ruimte. Bij de transformatie moet rekening worden gehouden met de omgeving. Verregaande intensivering van bebouwing en/of gebruik, bijvoorbeeld in woningaantal of door het mogelijk maken van verkeersaantrekkende functies, zet het bestaande landelijk woonmilieu onder druk. Dit onder andere door meer versterking en door een grotere verkeersaantrekkende werking. In relatie met het bestaande, omliggende woonmilieu worden grondgebonden woningen in de categorie vrije sector gerealiseerd. 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 tegemoet komt aan de diversiteit van de bewoners (Breda Mozaïek). Een ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt getoetst aan de hand van de aspecten gebruikswaarde (functionele verbetering, woningtypologieën), belevingswaarde (stedenbouwkundige context) en toekomstwaarde (duurzaam wonen).
--	---

Zienswijze 2.

Zienswijze	Beantwoording
a. Het is niet toegestaan om woningen te bouwen in het landelijk gebied.	Vooropgesteld, ter plaatse van de planlocatie is reeds bebouwing aanwezig en biedt het bestemmingsplan "Dr. Batenburglaan e.o." ruimte 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 wijzigingsbevoegdheid is niet van toepassing op het achterste gedeelte van het perceel. Het toevoegen van 13 nieuwe woning past niet binnen deze huidige bestemming. Het plangebied lag tot 1 januari 2024 in het Landelijk gebied (Groenblauwe mantel), zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) van de provincie. Ook deze provinciale regeling laat geen ruimte voor het toevoegen van 13 nieuwe woningen. De inzet van de voorgelegde herontwikkeling is echter het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, die zich in een aanwijzingsprocedure tot monument bevindt, alsmede het in combinatie daarmee ontwikkelen van woningbouwprogramma dat aansluit bij de woonbehoefte in de gemeente. Met de herontwikkeling naar woningbouw worden middelen gegenereerd die bijdragen aan het duurzame behoud en renovatie van de (bijna) monumentale bebouwing. Daarbij wordt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering voor de locatie en voor de omgeving gerealiseerd. Enerzijds door het voorkomen van leegstand (en daarmee achteruitgang) van de waardevolle bebouwing, anderzijds door herinrichting en landschappelijke inpassing van het terrein. Met de herontwikkeling ontstaat een ruimtelijke eenheid met het cultuurhistorisch waardevol vastgoed, in een overgangsgebied van een bebouwingsconcentratie aan de rand van de stad naar het buitengebied, die op zorgvuldige wijze landschappelijk ingepast kan en moet worden. Het voorgaande was aanleiding om met de provincie in overleg te gaan om te bezien hoe de ontwikkeling in te passen in is het provinciale kader. Dit heeft geleid tot een verzoek voor om het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' toe te voegen aan

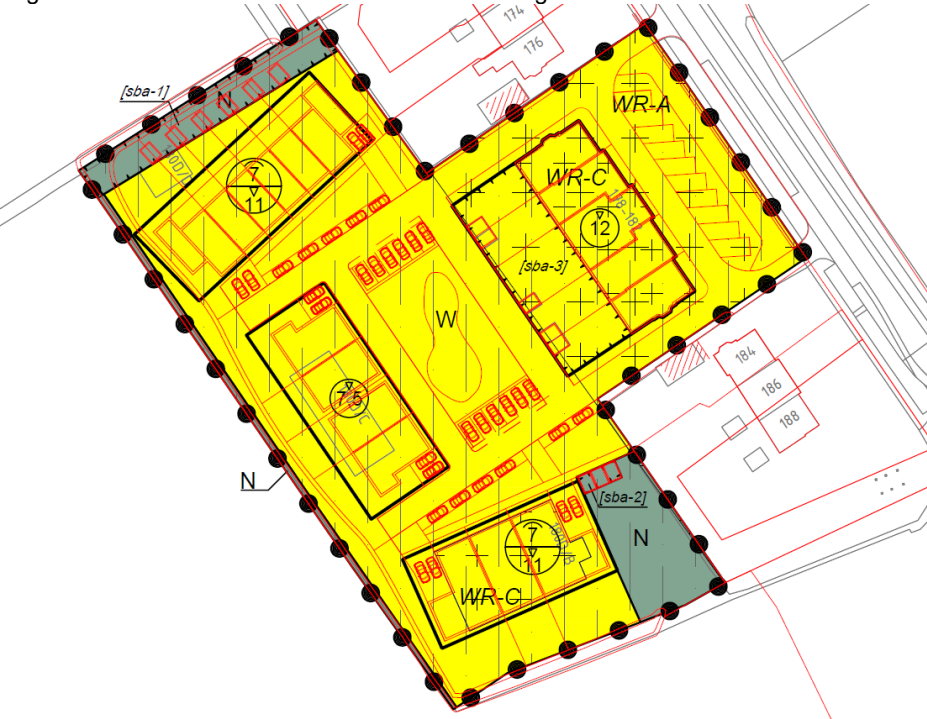
	het 'Landelijk gebied (groenblauwe mantel)'. Stedelijke ontwikkelingen in landelijk gebied zijn op grond van de IOV alleen toegestaan in het gebied "Verstedelijking afweegbaar". Het voornemen is bekend gemaakt bij vrijgave van het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan moet in overeenstemming zijn met de provinciale kaders. Tot 1 januari 2024 was dat de lov. Per 1 januari 2024 is de Omgevingsverordening Noord-Brabant, hierna Omgevingsverordening, in werking getreden. Het plangebied is in de Omgevingsverordening aangemerkt als Bebouwd gebied waarmee er, onder voorwaarden, mogelijkheden voor de woningbouwontwikkeling ontstaan. In de toelichting van het bestemmingsplan is uiteen gezet dat de herontwikkeling van het kazerneterrein voldoet aan de gestelde voorwaarden en dat de woningbouwontwikkeling inpasbaar is binnen de Omgevingsverordening.
b. Het bestemmingsplan voorziet niet in het juiste type woningen. Er worden al genoeg dure en middeldure woningen gebouwd, terwijl het segment voor lage en modale inkomens ernstig achterblijft.	In het bouwplan zit een woningdifferentiatie in het koopsegment bestaande uit 13 nieuwe woningen in de categorie vrije sector waarbij een voor deze locatie specifieke verdeling met de gemeente is afgestemd. Dit is als volgt verdeeld: - 4 woningen in de vrije sector koop laag € 390.000,- t/m € 470.000,- - 2 woningen in de vrije sector koop midden € 470.000,- t/m € 570.000,- - 7 woningen in de vrije sector koop hoog boven € 570.000,- Realisatie van sociale danwel middeldure huur op voorliggende locatie vraagt om meer intensiteit, zowel voor het bouwprogramma als voor de parkeernorm. Dit betekent een ander plan met wellicht gestapelde woningen ter vervangen van het noordelijk woonblok om het financieel haalbaar te maken. De planlocatie is gelegen in een landelijk woonmilieu, dat wordt gekenmerkt door rust, groen en ruimte. Bij de transformatie moet rekening worden gehouden met de omgeving. Verregaande intensivering van bebouwing en/of gebruik, bijvoorbeeld in woningaantal of door het mogelijk maken van verkeersaantrekkende functies, zet het bestaande landelijk woonmilieu onder druk.
c. In een brief aan de Provincie Noord-Brabant wordt gesteld dat de gemeente ontwikkelaar tegemoet heeft willen komen, omdat deze 'onevenredig wordt getroffen' door de 'huidige crisissituatie en de stikstofproblematiek'. Enige onderbouwing is hierbij niet gegeven. Voor zover bekend gaat het juist uitstekend met deze ontwikkelaar.	Zoals onder a. reeds uiteen is gezet past de ontwikkeling niet direct binnen provinciale kaders. Het voorgaande was aanleiding om met de provincie in overleg te gaan om te bezien hoe de ontwikkeling in te passen in is het provinciale kader. Vanuit de provincie is aangegeven dat er kansen liggen om deze ontwikkeling mogelijk te maken, zij vraagt hierbij om een visie voor het totale gebied om te onderbouwen dat de ontwikkeling past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied. In de brief waar indieners naar verwijzen, kenmerk BREDA-40989614-19833 van 27 mei 2020, wordt geconcludeerd dat de crisis en stikstof leiden tot vertraging bij de visie en dat deze ontwikkeling daardoor vertraging oploopt: <i>"Bij het opstellen van de gebiedsvisie is echter gebleken dat, onder meer de huidige crisissituatie en de stikstofproblematiek bij andere ontwikkelingen in het gebied, leiden tot een vertraging. De vertraging treft hiermee ook de initiatiefnemers van de marechausseekazerne onevenredig."</i> Vervolgens wordt de provincie verzocht om toestemming om voor deze ontwikkeling vooruit te mogen lopen op de gebiedsvisie Breda Zuidwest.
d. Voor het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is een herbegrenzingsverzoek niet nodig.	Het klopt dat de Interim omgevingsverordening (lov) binnen het werkingsgebied 'Landelijk gebied' de mogelijkheid biedt voor de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing. Het hoofdgebouw is een cultuurhistorisch waardevol gebouw, evenals de voormalige wagenloods. Door de beoogde ontwikkeling blijven beide cultuurhistorisch waardevolle objecten behouden en wordt deze zelfs versterkt door het toekennen van een nieuwe, duurzame functie. Het hoofdgebouw (cultuurhistorisch waardevol) is gesplitst naar 5 woningen, reeds volledig verbouwd inclusief de aanbouw van tuinkamers aan de achterzijde. Voor deze ontwikkeling is een omgevingsvergunning verleend.

	Het onderhavige plan is echter meeromvattend dan enkel de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Het plan omvat 13 grondgebonden woningen op het achterterrein achter het hoofdgebouw. Hiervan worden er 3 gerealiseerd ter plaatse van de voormalige paardenstal (cultuurhistorisch waardevol). Vervolgens worden er 4 en 6 woningen gerealiseerd aan de west- en noordkant van het perceel. Hiervoor wordt de aanwezige, niet cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gesloopt. Door de totale ontwikkeling te bundelen in een bestemmingsplan kan de herontwikkeling in zijn totaliteit beoordeeld en geborgd worden. Er wordt namelijk veel waarde gehecht aan een optimale inpassing van de totale ontwikkeling in de omgeving en het creëren van een ruimtelijke eenheid met het cultuurhistorisch waardevol vastgoed. Tevens kan daarbij ingezet worden op een goede landschappelijke inpassing die in het totale plan wordt uitgewerkt.
e. Onjuist is dat het bestemmingsplan aangeeft dat de 2 ^e lijnsbebouwing kenmerkend is voor het ensemble van bebouwing op het marechausseeterrein.	Met 2^e lijns-bebouwing in de toelichting van het bestemmingsplan worden de grotere ensembles van bebouwing bedoeld zoals het terrein van Rijkswaterstaat, achter de lintbebouwing van de Dr. Batenburglaan. Ook de Marechausseekazerne is kenmerkend als een ensemble van een aantal gebouwen op het achterterrein. Met de stedenbouwkundige opzet van fase 2 met behoud van de wagenloods en 2 bouwblokken ter plaatse van de voormalige munitie-opslag en tankloods wordt een verwijzing gemaakt naar de inrichting van het kazerneterrein. Daarmee dus geen formeel hofje maar een verwijzing naar het voormalige kazerneterrein.
f. De stelling van het bestemmingsplan dat het gebied, in breder verband, gekenmerkt zou worden door een zekere ritmiek van "grootschalige terreinen (...) afgewisseld met vrijstaande woningen". Iedereen die de Dr. Batenburglaan kent of bezoekt, kan vaststellen dat het in werkelijkheid gaat om een straat met juist zeer opvallende één-lijns-lintbebouwing, eindigend bij het landgoed van de Prinsenhoef. De bebouwing op het terrein van Rijkswaterstaat heeft geen relatie met de Dr. Batenburglaan. Er kan dan ook geen stedenbouwkundig argument op worden gebaseerd, dat de dubbele bebouwing van dit bestemmingsplan zou rechtvaardigen.	Zoals onder e. reeds uiteengezet is het juist dat de Dr. Batenburglaan wordt gekenmerkt door lintbebouwing georiënteerd op de straat. De term '2^e lijns-bebouwing' zoals de grootschalige terreinen die daar achter liggen is daarbij wellicht verwarrend. Er wordt bedoeld 'grootschalige bebouwing en terreinen die achter de lintbebouwing is gesitueerd' Daarvan is van oudsher ook altijd al sprake geweest bij het kazerneterrein van de Koninklijke Marechaussee. Dit terrein kenmerkt zich door de grote(re) ensembles van bebouwing achter de 1^e lijns-bebouwing. De nieuwe ontwikkeling zal aansluiten bij de oorspronkelijke inrichting van het terrein.
g. Indiener verzet zich tegen het idee dat dit buitengebied zou kwalificeren als 'stedelijk gebied'. Indiener wijst hierbij naar de kaarten van de provincie waaruit blijkt dat het gebied geenszins aanleiding geeft tot de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar'.	In het algemeen geldt dat de bij de provinciale beleidsstukken behorende kaarten, waar indiener naar verwijst, opgesteld zijn in een grote schaal. Deze bevatten veelal slechts een globale begrenzing van de werkingsgebieden. De concrete begrenzing daarvan dient op perceelsniveau plaats te vinden, bijvoorbeeld in een bestemmingsplan, zie de uitspraak van 24 augustus 2011 in zaak nr. 201004592/1 en uitspraak van 2 november 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BU3150. Een herbegrenzingsverzoek is niet ongebruikelijk maar moet, vanzelfsprekend, gepaard gaan met een goede motivering. Anders dan indieners stellen is het niet het voornemen om het plangebied bij het stedelijk gebied te betrekken.

	Voor stedelijke ontwikkeling zijn er in de Interim omgevingsverordening (lov) twee werkingsgebieden opgenomen: 1. Stedelijk gebied met een onderverdeling in: a. stedelijk concentratiegebied b. kernen in landelijk gebied 2. Verstedelijking afweegbaar Er is een basisregeling geformuleerd voor een duurzame stedelijke ontwikkeling. Uitgangspunt daarbij is dat eerst de mogelijkheden in 'Stedelijk gebied' worden benut of de mogelijkheden in leegkomend of leegstaand erfgoed elders in de gemeente. Als daarbinnen vanuit kwalitatieve- of kwantitatieve overwegingen geen ruimte beschikbaar is, kan een afweging worden gemaakt voor nieuw ruimtebeslag in 'Verstedelijking afweegbaar'. In onderhavig geval was er sprake van een voorgenomen herbegrenzing waarbij het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' wordt toegevoegd aan het 'Landelijk gebied (groenblauwe mantel)'. Aan de rand van het stedelijk gebied is dit geen ongebruikelijk werkingsgebied. Onder a. is reeds uiteen gezet waarom een herbegrenzing voor de hand ligt. Kort gezegd komt het neer op het volgende. De planlocatie: - beschikt over bestaande planologische mogelijkheden; - heeft bestaande bebouwing; - ligt aan de Doctor Batenburglaan, een bebouwingslint met relatief intensieve bebouwing; - is gelegen nabij verschillende functies, te weten naast agrarische gronden, woningen, nabij reguliere bedrijvigheid en horeca. Het bestemmingsplan moet in overeenstemming zijn met de provinciale kaders. Tot 1 januari 2024 was dat de lov. Per 1 januari 2024 is de Omgevingsverordening Noord-Brabant, hierna Omgevingsverordening, in werking getreden. Het plangebied is in de Omgevingsverordening aangemerkt als Bebouwd gebied waarmee er, onder voorwaarden, mogelijkheden voor de woningbouwontwikkeling ontstaan. In de toelichting van het bestemmingsplan is uiteen gezet dat de herontwikkeling van het kazerneterrein voldoet aan de gestelde voorwaarden en dat de woningbouwontwikkeling inpasbaar is binnen de Omgevingsverordening. Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld zonder dat daarmee in strijd met de provinciale kaders wordt gehandeld. Samengevat komt de onderbouwing neer op het volgende. De transformatie van het kazerneterrein naar woningbouw is 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.
h. Met de wijziging van het hoofdgebouw naar 'woondoeleinden' is er geen hoofdgebouw meer in het kader van 'Bijzondere doeleinden I'. In een dergelijke situatie rust een plicht om overtollige bijgebouwen, zoals de pantservoertuigenschuur, weg te bestemmen.	Het is niet duidelijk waar indieners op doelen. Het hoofdgebouw van de voormalige kazerne is qua bestemming niet gewijzigd naar 'woondoeleinden'. Met een omgevingsvergunning is toestemming gegeven om van het huidige bestemmingsplan af te wijken ten behoeve van de splitsing naar 5 wooneenheden. Het bestemmingsplan is hiermee niet gewijzigd. Deze vergunning is verleend via een reguliere procedure, de zogenaamde kruimelgevallenregeling. Dit type ontwikkelingen vallen buiten het toepassingsbereik van de Interim omgevingsverordening en buiten toepassing van de Landschapsinvesteringsregeling Breda. De regels voor zorgvuldig ruimtegebruik en

	kwaliteitsverbetering van het landschap, waaronder de sloopverplichting, zijn daarmee niet van toepassing.
i. Bij de beoordeling van het initiatief is ten onrechte betekenis toegekend aan de bestaande planologische mogelijkheden. Deze zijn al 16 jaar niet benut en hadden wegbestemd moeten worden.	Het actief wegbestemmen van onbenutte planologische rechten dient goed gemotiveerd te worden en moet ruim van te voren aangekondigd worden. Dat planologische mogelijkheden niet benut zijn is geen reden om over te gaan tot het wegbestemmen. Een nieuwe ontwikkeling is een natuurlijk moment om de bestaande mogelijkheden te heroverwegen.
j. Het bestemmingsplan is geen verbetering. De huidige planologische mogelijkheden hadden geen rol mogen spelen bij de afweging. Ook voor de hoeveelheid verharding geldt dat geen sprake is van een vooruitgang.	Bij de afweging of een initiatief wenselijk is worden alle relevante omstandigheden betrokken. Het initiatief moet voldoen aan bestaande wet- en regelgeving en de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief moet worden beoordeeld. Bij deze beoordeling kunnen bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden wel degelijk een rol spelen. In het huidige bestemmingsplan is bijvoorbeeld niets vastgelegd over de hoeveelheid verharding binnen het bestemmingsvlak. Dit betekent dat het plangebied op basis van het geldende bestemmingsplan voor 100% mag worden verhard. Feitelijk is het plangebied nagenoeg geheel verhard. De transformatie van het terrein gaat gepaard met een afname van de verharding. De binnenplaats tussen de woningen wordt groen ingericht en voorzien van een waterbergingsvoorziening in de vorm van een wadi. De aanleg van een waterbergingsvoorziening is geborgd in de regels middels een voorwaardelijke verplichting. De huidige bestemming 'Bijzondere doeleinden I (BD I)' wordt omgezet naar een bestemming Wonen en een bestemming Natuur. In de bestemming Natuur is de bomenrij aan de noordzijde en het bomencluster aan de zuidoostzijde van het plangebied opgenomen. De huidige sloot aan de westzijde van het plangebied heeft tevens de bestemming Natuur gekregen. De bestemming Natuur borgt hiermee de instandhouding van het aanwezige groen.
k. Het bestemmingsplan bevat geen of onvoldoende gegevens om de behoefte te onderbouwen conform de Ladder van Duurzame Verstedelijking. Zo ontbreekt iedere onderbouwing van de wens om hier vooral dure en middeldure woningen te bouwen en is er geen motivering waarom er niet binnen het bestaande stedelijke gebied van Breda in de behoefte kan worden voorzien.	Vooropgesteld, ter plaatse van de planlocatie is reeds bebouwing aanwezig en biedt het bestemmingsplan "Dr. Batenburglaan e.o." ruimte 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 wijzigingsbevoegdheid is niet van toepassing op het achterste gedeelte van het perceel. 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 mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, 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. Echter, vanwege het specifieke karakter van de omschakeling, te weten van (hoofdzakelijk) openbare, sociale en militaire doeleinden naar wonen, wordt onderhavige ontwikkeling wel beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom wordt veel gewicht toegekend aan de onderbouwing van de behoefte c.q. noodzaak aan onderhavige ontwikkeling. De noodzaak van onderhavige ontwikkeling kent zowel een kwalitatieve als een kwantitatieve oorzaak. Hieronder wordt dat nader toegelicht. <i>Instandhouding cultuurhistorisch waardevolle bebouwing</i>

	De aanwezige bebouwing is grotendeels cultuurhistorisch waardevol (het hoofdgebouw en de wagenloods) en komt in aanmerking voor de status van gemeentelijk monument. Aan de instandhouding van deze bebouwing wordt veel belang gehecht. <i>Voorkomen van leegstand</i> Eén van de veelgenoemde ambities in de Omgevingsvisie Breda 2040 is het beperken en voorkomen van leegstand. De Koninklijke Marechaussee is verdwenen uit de bestaande panden op de locatie waarmee de gebouwen hun functie zijn verloren en leeg zijn komen te staan. Het voornemen tot herontwikkeling is passend binnen dit plan van aanpak. Transformatie is dus wenselijk. Hierbij is ingezet op een stedenbouwkundig plan dat de (oorspronkelijke) opzet van het terrein respecteert. Dat betekent dat niet iedere invulling inpasbaar is. <i>Karakter van de planlocatie en omgeving</i> De planlocatie is gelegen in een landelijk woonmilieu, dat wordt gekenmerkt door rust, groen en ruimte. Bij de transformatie moet rekening worden gehouden met de omgeving. Verregaande intensivering van bebouwing en/of gebruik, bijvoorbeeld in woningaantal of door het mogelijk maken van verkeersaantrekkende functies, zet het bestaande landelijk woonmilieu onder druk. <i>Behoeft aan woningbouwprogramma</i> Zoals hiervoor reeds toegelicht moet de transformatie het landelijk woonmilieu respecteren. Verregaande intensivering van bebouwing, bijvoorbeeld in woningaantal, zet het bestaande landelijk woonmilieu onder druk. In het bouwplan zit een woningdifferentiatie in het koopsegment bestaande uit 13 nieuwe woningen in de categorie vrije sector waarbij een voor deze locatie specifieke verdeling met de gemeente is afgestemd. Dit is als volgt verdeeld: - 4 woningen in de vrije sector koop laag € 390.000,- t/m € 470.000,- - 2 woningen in de vrije sector koop midden € 470.000,- t/m € 570.000,- - 7 woningen in de vrije sector koop hoog boven € 570.000,- Realisatie van sociale danwel middeldure huur op voorliggende locatie vraagt om meer intensiteit, zowel voor het bouwprogramma als voor de parkeernorm. Dit betekent een ander plan met wellicht gestapelde woningen ter vervangen van het noordelijk woonblok om het financieel haalbaar te maken. De planlocatie is gelegen in een landelijk woonmilieu, dat wordt gekenmerkt door rust, groen en ruimte. Bij de transformatie moet rekening worden gehouden met de omgeving. Verregaande intensivering van bebouwing en/of gebruik, bijvoorbeeld in woningaantal of door het mogelijk maken van verkeersaantrekkende functies, zet het bestaande landelijk woonmilieu onder druk. Dit onder andere door meer versterking en door een grotere verkeersaantrekkende werking. In relatie met het bestaande, omliggende woonmilieu worden grondgebonden woningen in de categorie vrije sector gerealiseerd. 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 tegemoet komt aan de diversiteit van de bewoners (Breda Mozaïek). Een ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt getoetst aan de hand van de aspecten gebruikswaarde (functionele verbetering, woningtypologieën), belevingswaarde (stedenbouwkundige context) en toekomstwaarde (duurzaam wonen). Gelet op het voorgaande is onderbouwd dat er zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zin voldoende behoefte c.q. noodzaak is aan onderhavige ontwikkeling.
I. In het concept-bestemmingsplan stonden duidelijk de bouwhoogtes e.d. beschreven (artikel 4.2). Nu	Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, een set regels en een verbeelding. Het is niet ongebruikelijk om de bouwhoogtes op de verbeelding op te nemen en in de planregels te volstaan met een verwijzing naar de maatvoeringsaanduiding op de

ontbreekt een dergelijk artikel compleet. In de toelichting wordt slechts verwezen naar de 'verbeelding'. Het is indiener onduidelijk welke verbeelding wordt bedoeld. Bouwhoogtes e.d. behoren naar het oordeel van indiener in de artikelen van een bestemmingsplan en niet of vrijwel onnavolgbaar op enig plaatje. Indiener stelt dan ook dat de bouwhoogtes en goothoogtes onvoldoende afdwingbaar zijn vastgelegd in het bestemmingsplan.	verbeelding. Temeer niet als er binnen het plangebied en binnen dezelfde bestemming een gedifferentieerde maatvoering geldt. Het opnemen op de maatvoering op de verbeelding is voldoende afdwingbaar. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 27 februari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:607 en nogmaals de bevestiging van deze lijn in een uitspraak van 23 maart 2022, ECLI:NL:RVS:2022:846) vormen de verbeelding en de regels het juridisch bindend deel.
m. Het ontwerpbestemmingsplan bevat tegenstrijdige kaarten wat betreft de perceelsgrenzen en de sloot. De bouwvlakken zijn ingetekend boven op de 'contour van de nieuwe sloot'. In de uiteindelijke tekening blijkt dat de ontwikkelaar de nieuwe contour van de sloot is vergeten.	De verbeelding met daaronder het stedenbouwkundig ontwerp met bouwblokken en contour van nieuwe sloot geprojecteerd (zoals weergegeven op onderstaande afbeelding) maakt inzichtelijk dat de ontwikkeling volledig op eigen terrein wordt uitgevoerd en dat de sloot buiten de bouwvlakken gerealiseerd kan worden. 
n. Indiener is van mening dat het plangebied bijzonder groot is en tal van mogelijkheden biedt voor een landschappelijke inpassing. De stelling van ontwikkelaar dat dit op deze locatie niet mogelijk is wordt door indiener betwist.	Bij onderhavige ontwikkeling wordt veel gewicht toegekend aan het behoud van het cultuurhistorische karakter van de planlocatie. Onder a. en k. is dit reeds uitvoerig toegelicht. Bij de transformatie is ingezet op behoud van de cultuurhistorische bebouwing middels een stedenbouwkundig plan dat de (oorspronkelijke) opzet van het terrein respecteert. Dat betekent dat niet iedere invulling inpasbaar is. De stedenbouwkundige opzet en een ruimtelijke eenheid creëren met het cultuurhistorisch waardevol vastgoed heeft hier geprevaleerd boven het maken van ruimte binnen het plangebied voor het realiseren van een robuuste natuuraanleg. Daarbij is tevens relevant dat de wens bestaat om een zachte overgang te creëren 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. Voorgaande laat onverlet dat de ontwikkeling is getoetst aan de Landschapsinvesteringsregeling 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 3 van de toelichting. De hoogte van de afdracht is afgestemd met de provincie en vervolgens is deze privaatrechtelijk geborgd.
o. De ontwikkelaar heeft op geen enkele manier financieel inzichtelijk gemaakt dat er een bedrijfs-/project-economische noodzaak zou bestaan voor de hoeveelheid woningen waarvoor men nu kiest.	Een bedrijfs-/project economische noodzaak wordt niet geëist. Gemeente toetst of een plan zich verhoudt met een goede ruimtelijke ordening. De financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan wordt daarbij eveneens beoordeeld. De gemeente en initiatiefnemer hebben voor deze ontwikkeling een anterieure overeenkomst afgesloten waarin onder meer het kostenverhaal, de bijdrage aan de landschapsinvesteringsregeling en eventuele planschade zijn geregeld. Een exploitatieplan is om deze reden niet noodzakelijk. Voor de sloop, planontwikkeling en uitvoering zijn door de initiatiefnemer voldoende middelen gereserveerd. Het is in eerste instantie aan initiatiefnemer om te beoordelen of zij het project kan uitvoeren en of dit voor haar rendabel is. Niet is gebleken van omstandigheden aan de zijde van initiatiefnemer die op voorhand hadden moeten leiden tot de conclusie of het vermoeden dat het project niet uitvoerbaar is. Alleen op het moment dat op voorhand wordt getwijfeld of een project niet uitvoerbaar is, is van belang om nadere gegevens op te vragen.
p. Ontwikkelaar zal naar mening van indiener over de volledige west-grens en zuidgrens een groenblijvende structuur moeten aanleggen, met struiken tot vier meter en bomen tot tien meter, zodat de woningen in beginsel niet zichtbaar zijn.	Bij onderhavige ontwikkeling wordt veel gewicht toegekend aan het behoud van het cultuurhistorische karakter van de planlocatie. Onder a., k. en n. is dit reeds uitvoerig toegelicht. Bij de transformatie is ingezet op behoud van de cultuurhistorische bebouwing middels een stedenbouwkundig plan dat de (oorspronkelijke) opzet van het terrein respecteert. Dat betekent dat niet iedere invulling inpasbaar is. Dus ook niet de door indiener voorgesteld groenblijvende structuur.
q. In het bestemmingsplan staat beschreven dat de westelijke woningen tot maar liefst 12 meter hoog uitgebouwd mogen worden. Indiener beoordeeld dat voor die woningen nog slechts een tuin van 4-5 meter resteert. Als deze tuinen volledig verhard mogen worden met bijvoorbeeld een trampoline erop, is des te meer duidelijk dat er sprake is van een nieuw stedelijk gebied dat keihard grenst aan eigendom van indiener.	De transformatie kan van invloed zijn op het woon- en leefklimaat van direct omwonenden. Er ontstaat immers een woonhofje. De effecten zijn beoordeeld en echter niet zodanig van invloed op direct omwonende dat er geen sprake meer is of kan zijn van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij merken we op dat er van vergaande intensivering geen sprake is. De planlocatie is gelegen in een landelijk woonmilieu, dat wordt gekenmerkt door rust, groen en ruimte. Bij de transformatie moet rekening worden gehouden met de omgeving. Een transformatie naar meer woningen of naar andere functies met een verkeersaantrekkende werking is niet passend op deze locatie en wordt dan ook niet mogelijk gemaakt.

Conclusie:

De zienswijze tegen het bestemmingsplan is deels gegrond. De plantoelichting zal worden aangepast voor zover het een actualisatie betreft van provinciale kaders en een aanvulling c.q. aanscherping van de behoefte aan de ontwikkeling. De planregels en de verbeelding hoeven niet te worden gewijzigd.

Zienswijze 3.

Zienswijze	Beantwoording
a. De transformatie moet bijdragen aan een verdere 'versterking van het buurtje' en bijdragen aan het gemeenschapsgevoel maar doordat de locatie geen openbaar gebied is en (daarmee) niet toegankelijk is voor niet-bewoners is het geen toevoeging voor de buurt.	Het wel of niet toegankelijk zijn van de planlocatie voor derden is niet bepalend voor de vraag of de ontwikkeling een versterking is van de buurt. De ontwikkeling draagt namelijk op diverse wijze bij aan versterking c.q. verbetering van het gebied. Een (ruimtelijke) kwaliteitsverbetering wordt getoetst aan de hand van de aspecten gebruikswaarde (functionele verbetering, woningtypologieën), belevingswaarde (stedenbouwkundige context) en toekomstwaarde (duurzaam wonen). De transformatie komt hieraan op de volgende wijze tegemoet: - de woningbouwontwikkeling is een toekomstbestendige oplossing om de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in stand te houden en om leegstand te voorkomen. Beide aspecten hebben een positief effect op de omgeving. - de transformatie behelst een stedenbouwkundig plan dat de (oorspronkelijke) opzet van het terrein respecteert. Dat betekent dat niet iedere invulling inpasbaar is. - de planlocatie is gelegen in een landelijk woonmilieu, dat wordt gekenmerkt door rust, groen en ruimte. Bij de transformatie moet rekening worden gehouden met de omgeving. Verregaande intensivering van bebouwing en/of gebruik, bijvoorbeeld in woningaantal of door het mogelijk maken van verkeersaantrekkende functies, zet het bestaande landelijk woonmilieu onder druk. - in relatie met het bestaande, omliggende woonmilieu worden grondgebonden woningen in de categorie vrije sector gerealiseerd. 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 tegemoet komt aan de diversiteit van de bewoners (Breda Mozaïek).
b. Ten opzichte van de overige bebouwing in de laan wordt er teveel gebouwd en ook niet waar de woningmarkt om vraagt. Indiener stelt voor om bijvoorbeeld vier patiowoningen te bouwen. Zo kan er ook meer groen bij en ook meer intern gericht wat beter in de omgeving past.	Bij onderhavige ontwikkeling wordt veel gewicht toegekend aan het behoud van het cultuurhistorische karakter van de planlocatie. Enerzijds wordt bescherming en behoud gefaciliteerd door het voorkomen van leegstand (en daarmee achteruitgang) van de waardevolle bebouwing, anderzijds door herinrichting en landschappelijke inpassing van het terrein. Met de herontwikkeling ontstaat een ruimtelijke eenheid met het cultuurhistorisch waardevol vastgoed, in een overgangsgebied van een bebouwingsconcentratie aan de rand van de stad naar het buitengebied, die op zorgvuldige wijze landschappelijk ingepast kan en moet worden. Met de stedenbouwkundige opzet van fase 2 met behoud van de wagenloods en 2 bouwblokken ter plaatse van de voormalige munitie-opslag en tankloods wordt een verwijzing gemaakt naar de inrichting van het kazerneterrein. Daarmee dus geen formeel hofje maar een verwijzing naar het voormalige kazerneterrein. Ten aanzien van de opmerking dat er meer groen in het plangebied opgenomen moet of kan worden het volgende. De stedenbouwkundige opzet en een ruimtelijke eenheid creëren met het cultuurhistorisch waardevol vastgoed heeft hier geprevaleerd boven het maken van ruimte binnen het plangebied voor het realiseren van een robuuste natuuraanleg. Daarbij is tevens relevant dat de wens bestaat om een zachte overgang te creëren 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. Voorgaande laat onverlet dat de ontwikkeling is getoetst aan de Landschapsinvesteringsregeling 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 3 van de toelichting. De hoogte van de afdracht is afgestemd met de provincie en vervolgens is deze privaatrechtelijk geborgd.
c. Er is geen sprake geweest van inspraak of een overleg tussen ontwikkelaar en omwonenden /belanghebbenden.	Ten behoeve van de ontwikkeling heeft een uitvoerig participatietraject plaatsgevonden. Wij verwijzen hiervoor naar het participatieplan en – verslag dat als bijlage bij de toelichting is gevoegd. Initiatiefnemer heeft gekozen voor de participatieniveaus Informeren en Raadplegen. 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. Een hoger niveau van participatie is niet realistisch. Het plangebied is geen blanco canvas, er is bebouwing aanwezig waarvan een deel zelfs cultuurhistorisch waardevol. Dat gegeven alleen al beperkt de mogelijkheden om het plan vanaf nul gezamenlijk te ontwikkelen met omwonenden. Voorgaande betekent echter niet dat de ontwikkelaar geen rekening heeft gehouden met individuele wensen van omwonenden. Hierover zijn aparte gesprekken gevoerd en waar mogelijk zijn de wensen verwerkt in het plan. Er hebben op diverse momenten bijeenkomsten plaatsgevonden met diverse belanghebbenden, te weten op: - 17 november 2018 - 13 mei 2020 - 18 mei 2020 - 29 juni 2020 - 22 september 2020 - 2 oktober 2020 - 12 oktober 2020 Uit het participatieverslag is op te maken dat door initiatiefnemer langjarig, in verschillende vormen en intensief aan participatie met direct omwonenden en belanghebbenden is gedaan. Dit omvat tevens 1:1 gesprekken met diverse omwonenden, waaronder de indiener van de zienswijze. Per mail en via de app is nog contact geweest en is vanuit de ontwikkelaar wel degelijk gereageerd. Alles afwegende kan geconcludeerd worden dat er een voldoende zorgvuldig participatietraject is doorlopen.
d. De Dr. Batenburglaan is buitengebied. In de Omgevingsvisie Breda 2040 staat dat er behoefte is aan ruimere percelen. Indiener vraagt waarom dat dit niet kan op deze plek.	De Omgevingsvisie is helder over de bescherming van het Bredaase buitengebied. Het is tegenstrijdig om onbebouwde (agrarische) gronden te benutten voor het toevoegen van woningen in een tijd waarin gezocht wordt naar her-ontwikkelingsmogelijkheden op bestaande (en benutte) bouwvlakken. Daarnaast voorzien de vrijstaande woningen op ruime percelen niet direct in de Bredase woningbouwopgave die met name gericht is op het voorzien in voldoende bereikbare woningen. In beginsel gaan we dan ook terughoudend om met het toestaan van extra bouw- en gebruiksmogelijkheden of nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Daarnaast moet – mede op basis van provinciaal beleid – iedere ruimtelijke ontwikkeling een kwaliteitsverbetering inhouden. In lijn met deze gedachte is er nagenoeg geen ruimte voor het toevoegen van extra woningen in het buitengebied. Tenzij het gaat om het toevoegen van een ruimte-voor-ruimte woning ter plaatse van gronden die reeds zijn bebouwd dan wel beschikken over (planologische) bouw- en gebruiksmogelijkheden. Ook het toevoegen van een woning om cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te herstellen c.q. te behouden en het ontwikkelen van nieuwe landgoederen is voorstelbaar. De planlocatie is geen blanco canvas. De aanwezige bebouwing is grotendeels cultuurhistorisch waardevol en komt in aanmerking voor de status van gemeentelijk monument. Aan de instandhouding van deze bebouwing wordt veel belang gehecht. Tevens wordt gestreefd naar het beperken en voorkomen van leegstand. De Koninklijke Marechaussee is verdwenen uit de bestaande panden op de locatie waarmee de gebouwen hun functie zijn verloren en leeg zijn komen te staan. Transformatie is dus

	wenselijk en daarbij moet rekening gehouden worden met een passende invulling van het terrein en tevens met de omgeving. Dat betekent dat niet iedere invulling mogelijk is. De stedenbouwkundige opzet respecteren en een ruimtelijke eenheid creëren met het cultuurhistorisch waardevol vastgoed is hier bepalend geweest. Een extensivering in de vorm van woningen op ruimere percelen is daarbij niet passend geacht
e. Hoogbouw (3-laags) is niet in lijn met de bebouwing in de directe omgeving.	Er bevinden zich meerdere ensembles van bebouwing in de omgeving. Zo is daar de lintbebouwing aan de Doctor Batenburglaan die is georiënteerd op de straat. De 2e lijns-bebouwing wordt gevormd door de grotere ensembles van bebouwing zoals het terrein van Rijkswaterstaat, achter de lintbebouwing van de Doctor Batenburglaan. Ook de Marechausseekazerne is kenmerkend als een ensemble van een aantal gebouwen op het achterterrein. Bij de transformatie is ingezet op behoud van de cultuurhistorische bebouwing middels een stedenbouwkundig plan dat de (oorspronkelijke) opzet van het terrein respecteert en tegelijkertijd aansluit bij de ensembles van bebouwing in de omgeving. Woningen aan de oost- en westzijde worden opgebouwd uit 2 bouwlagen met een kap met een goothoogte van 7 meter en bouwhoogte van 11 meter, aansluitend bij het bebouwingsbeeld van de woningen aan dit deel van de Batenburglaan. Het woningblok aan de zuidkant kent een bouwhoogte van maximaal 7,5 meter. De positionering van de woningen is zodanig gekozen dat er aangesloten wordt bij de opzet van het voormalig kazerneterrein.
f. De bouw van 18 woningen kan invloed hebben op de leefbaarheid van de omgeving. Zo verandert het uitzicht voor indieners.	De transformatie kan van invloed zijn op het woon- en leefklimaat van direct omwonenden. Er ontstaat immers een woonhofje. De effecten zijn beoordeeld en deze zijn niet zodanig van invloed op direct omwonende dat er geen sprake meer is of kan zijn van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij merken we op dat er van vergaande intensivering geen sprake is. De planlocatie is gelegen in een landelijk woonmilieu, dat wordt gekenmerkt door rust, groen en ruimte. Bij de transformatie moet rekening worden gehouden met de omgeving. Een transformatie naar meer woningen of naar andere functies met een verkeersaantrekkende werking is niet passend op deze locatie en wordt dan ook niet mogelijk gemaakt. De transformatie wordt vanwege de volgende aspecten beschouwd als een (ruimtelijke) kwaliteitsverbetering: - de woningbouwontwikkeling is een toekomstbestendige oplossing om de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in stand te houden en om leegstand te voorkomen. Beide aspecten hebben een positief effect op de omgeving. - de transformatie behelst een stedenbouwkundig plan dat de (oorspronkelijke) opzet van het terrein respecteert. Dat betekent dat niet iedere invulling inpasbaar is. - de planlocatie is gelegen in een landelijk woonmilieu, dat wordt gekenmerkt door rust, groen en ruimte. Bij de transformatie moet rekening worden gehouden met de omgeving. Verregaande intensivering van bebouwing en/of gebruik, bijvoorbeeld in woningaantal of door het mogelijk maken van verkeersaantrekkende functies, zet het bestaande landelijk woonmilieu onder druk. In relatie met het bestaande, omliggende woonmilieu worden grondgebonden woningen in de categorie vrije sector gerealiseerd. 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 tegemoet komt aan de diversiteit van de bewoners (Breda Mozaïek).
g. Het is indieners niet duidelijk waarom de ontwikkeling niet gepaard gaat met de aanleg van zebrapaden en een voetpad.	Het bestemmingsplan is bedoeld om de transformatie van het kazerneterrein van de Koninklijke Marechaussee mogelijk te maken. Verkeerskundige maatregelen buiten het plangebied vallen buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan.

Conclusie:

De zienswijze tegen het bestemmingsplan is ongegrond.

Zienswijze 4.

Deze zienswijze is ingediend door de bewoners van het hoofdgebouw van het voormalig kazerneterrein. Dit is fase 1 van de totale herontwikkeling. Deze bewoners waren ten tijde van aankoop op de hoogte van de plannen voor het achterterrein. Privaatrechtelijk zijn in de koopovereenkomsten diverse afspraken gemaakt. Onder meer over het eigendom, onderhoud en de inrichting van het gemeenschappelijke terrein. Het bestemmingsplan is niet bedoeld om de privaatrechtelijke afspraken omtrent deze zaken ter discussie te stellen. Voor zover de onderdelen van de zienswijze hierop betrekking hebben wordt volstaan met een verwijzing naar de privaatrechtelijke afspraken tussen bewoners en ontwikkelaar. De gemeente Breda is hierbij geen partij.

Zienswijze	Beantwoording
a. Indieners missen in het plan een goede analyse van en oplossingen voor de impact van de woningbouw-ontwikkeling op de leefomgeving rondom de Doctor Batenburglaan. Indieners vrezen voor een negatief effect van de 13 grondgebonden woningen op het achterterrein.	Indieners hebben hun woningen gekocht in de wetenschap dat ter plaatse van het achtererfgebied nog woningen toegevoegd zouden gaan worden. Zij hebben de effecten van de woningbouwontwikkeling op het achterterrein in hun aankoopbeslissing mee kunnen wegen. Dit laat echter onverlet dat de transformatie van invloed is op het woon- en leefklimaat van direct omwonenden. Daarnaast moet ter plaatse van het plangebied zelf eveneens sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. De effecten van de transformatie zijn beoordeeld en de conclusie kan getrokken worden dat er zowel ter plaatse van het plangebied als in de directe omgeving sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hierbij is het volgende meegewogen: - ter plaatse van de planlocatie is reeds bebouwing aanwezig en biedt het bestemmingsplan "Dr. Batenburglaan e.o." ruimte bouw- en gebruiksmogelijkheden. - de woningbouwontwikkeling is een toekomstbestendige oplossing om de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in stand te houden en om leegstand te voorkomen. Beide aspecten hebben een positief effect op de omgeving. - de transformatie behelst een stedenbouwkundig plan dat de (oorspronkelijke) opzet van het terrein respecteert. Dat betekent dat niet iedere invulling inpasbaar is. - de planlocatie is gelegen in een landelijk woonmilieu, dat wordt gekenmerkt door rust, groen en ruimte. Bij de transformatie moet rekening worden gehouden met de omgeving. Verregaande intensivering van bebouwing en/of gebruik, bijvoorbeeld in woningaantal of door het mogelijk maken van verkeersaantrekkende functies, zet het bestaande landelijk woonmilieu onder druk. - in relatie met het bestaande, omliggende woonmilieu worden grondgebonden woningen in de categorie vrije sector gerealiseerd.
b. De zorgen om de huidige verkeerssituatie is al eerder geuit richting gemeente. De realisatie van 13 extra woningen en de locatie van de in- en uitrit werkt verdere verkeersonveiligheid verder in de hand. Het plan beschrijft onvoldoende of de Dr. Batenburglaan deze toename wel kan dragen en welke maatregelen buiten het plangebied daarvoor worden genomen.	De planlocatie is gelegen in een landelijk woonmilieu, dat wordt gekenmerkt door rust, groen en ruimte. Bij de transformatie is rekening gehouden met de omgeving. Verregaande intensivering van bebouwing en/of gebruik, bijvoorbeeld in woningaantal of door het mogelijk maken van verkeersaantrekkende functies, zet het bestaande landelijk woonmilieu onder druk en is onwenselijk. Door het toevoegen van woningen heeft de ontwikkeling een beperkte verkeersaantrekkende werking. De verkeersgeneratie voor de 18 woningen bedraagt circa 127,8 mototvoertuigen per etmaal, hierna mvt/etmaal. Voor een maatgevende werkdag moet dit aantal volgens het CROW nog worden vermenigvuldigd met 1,11. Op een gemiddelde werkdag gaat het zodoende om circa 145 mvt/etmaal. In het drukste uur van de dag wordt doorgaans niet meer dan 10% van de etmaalwaarde afgewikkeld. Dit betekent circa 15 mvt in het drukste uur. Het plangebied wordt goed ontsloten voor het gemotoriseerd verkeer en langzame verkeer. De Doctor Batenburglaan beschikt door zijn aard en inrichting over voldoende capaciteit om de toename aan verkeer goed op te vangen en af te wikkelen. De afwikkeling zal voornamelijk in noordelijke richting plaatsvinden op de Graaf Engelbertlaan. Dit aantal is daarbij dusdanig beperkt dat de circa 15 mvt in het drukste uur op de Graaf Engelbertlaan zal opgaan in het heersende verkeersbeeld.
c. Indieners halen diverse aandachtspunten aan ten aanzien van het reguleren	Het terrein zelf is privaat bezit en niet aan te merken als openbaar gebied. Privaatrechtelijk zijn in de koopovereenkomsten diverse afspraken gemaakt. Onder meer over het eigendom, onderhoud en de inrichting van het gemeenschappelijke

van de verkeerssituatie op het terrein zelf.	terrein. Het is dan ook aan de eigenaren zelf om de verkeerssituatie op het terrein te reguleren.
d. Indieners zijn tevreden over het aantal parkeerplaatsen maar het is hen onduidelijk of het openbare plaatsen zijn of worden toegewezen/in eigendom komen bij de bewoner van fase 2.	In het kader van het bestemmingsplan is het relevant of er in het plangebied voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Dat is het geval. Hoe deze parkeerplaatsen vervolgens worden verdeeld is voor het bestemmingsplan niet relevant.
e. Vanaf het begin van de planafwikkeling is aangegeven dat er een oplossing nodig is voor het inzamelen en aanbieden van huishoudelijk afval. Indieners zien graag een integrale oplossing voor de gehele Doctor Batenburglaan waar het huishoudelijk afval veilig en zonder overlast kan worden aangeboden.	De wijze waarop de inzameling en aanbidding van het huishoudelijk afval plaatsvindt is een uitvoeringsvraagstuk en valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. Er hebben echter wel gesprekken plaatsgevonden met de gemeente over dit onderwerp. De wijze waarop de inzameling en aanbidding van het huishoudelijk afval plaatsvindt is gelijk aan de wijze waarop dit in de rest van de Doctor Batenburglaan plaatsvindt. Er worden plekken aangeduid aan de Doctor Batenburglaan waar de containers kunnen worden aangeboden. Deze vlakken bevinden zich buiten het plangebied.
f. In fase 2 krijgen twee percelen de bestemming 'Natuur'. Voor indieners is het niet helder welke beelden er zijn bij het beheer en instandhouding en bij wie deze delen in de toekomst in beheer en eigendom komen.	De bomenrij aan de noordzijde en het bomencluster aan de zuidoostzijde van het plangebied zijn bestemd als Natuur. In de bestemming Natuur zijn de bouwmogelijkheden uitermate beperkt en staat het behoud, het herstel en de ontwikkeling van ecologische en landschappelijke waarden centraal. Hierdoor zijn de bomen beschermd en geldt een vergunningplicht voor onder andere het kappen van de bomen. Op de gronden met de bestemming Natuur en daarbij de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' zijn tuinen ten behoeve van de naastgelegen woningen toegestaan en vrijstaande bijgebouwen zonder fundering. De voorwaarde dat deze bijgebouwen niet gefundeerd mogen worden is gesteld om de boomwortels te beschermd tegen beschadigingen. Ter plaatse van de bestemming Natuur en de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' zijn aaneengebouwde bijgebouwen toegestaan voor de naastgelegen woningen. De huidige sloot aan de westzijde van het plangebied heeft tevens de bestemming Natuur gekregen. Tussen ontwikkelaar en eigenaren woningen zijn afspraken gemaakt over het beheer en onderhoud.
g. Indieners zijn van mening dat onvoldoende rekening gehouden is met het toekomstige beheer van het terrein en daarmee de sociale veiligheid en leefbaarheid. Indieners pleiten er voor dat de gemeente het beheer en eigendom overneemt van de buitenruimte inclusief de toeleidende wegen van en naar fase 2 die al in fase 1 zijn aangelegd.	De gronden behoren niet tot het openbaar gebied en tussen ontwikkelaar en eigenaren van de woningen zijn afspraken gemaakt over het beheer en onderhoud. De gemeente is wel bereid om in overleg te treden over het beheer en onderhoud.

Conclusie:

De zienswijze tegen het bestemmingsplan is ongegrond.

B. Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Breda Zuid West, Doctor Batenburglaan 178-182'

Toelichting

Algemeen

Enkele teksten/zinnen in de toelichting zijn geactualiseerd en/of verduidelijkt.

- In diverse paragrafen wordt gesproken over (middel)dure grondgebonden woningen. Dit is aangepast in grondgebonden vrije sector woningen.

Specifiek

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Motivering aangepast naar aanleiding van inwerkingtreding Omgevingswet en Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Provinciaal beleid

De toetsing van het plan aan de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is aangevuld met de toetsing van het plan aan de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.4.2 Brabantse Agenda Wonen

De splitsing van verschillende type woningen binnen de vrije sector is verwijderd.

3.5.3 Aanvulling op de Woonvisie 2013 en 3.5.4 Doelgroepenverordening gemeente Breda 2023

Verwijderd dat de splitsing tussen middelduur versus duur anterior is vastgelegd.

6.5 Algemene regels

In de juridische planbeschrijving is het stukje over Algemene aanduidingsregels verwijderd aangezien het plan geen aanduiding voor de herbegrenzing van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant meer bevat.

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1: als nieuwe bijlage is een onderbouwing van de toets aan de Omgevingsverordening Noord-Brabant toegevoegd;
- Bijlage 9, 10 en 11: er is een geactualiseerde stikstofmemo met bijbehorende stikstofberekeningen voor de aanleg- en gebruiksfase toegevoegd.

Regels

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels met hierin opgenomen de gebiedsaanduiding 'overige zone – in Interim omgevingsverordening toe te voegen verstedelijking afweegbaar' is verwijderd.

Verbeelding

De aanduiding 'overige zone – in Interim omgevingsverordening toe te voegen verstedelijking afweegbaar' is van de verbeelding verwijderd.