

Voorgesteld besluit

1. De tegen het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22o Kemelstede 2 naar voren gebrachte zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren, overeenkomstig wat aangegeven is in de 'Zienswijzennota TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22o Kemelstede 2 d.d. 16-12-2025;
2. Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22o Kemelstede 2 met planidentificatienummer 'NL.IMRO.0758.TAM2025209005-VG01' ten opzichte van het ontwerp TAM-omgevingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22o Kemelstede 2 in het raadsvoorstel;
3. Het beeldkwaliteitsplan 'Kemelstede' d.d. 6 juni 2025 vast stellen als toevoeging van de beleidsregels ex.4:19 Omgevingswet en artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht.

Portefeuillehouder:
Wethouder Förster

Samenvatting

Medio 2023 is door de ontwikkelaar BVR gestart met het opstellen van een ontwikkelvisie voor de locatie Kemelstede 2. In deze fase heeft BVR omwonenden en woningzoekenden, de wijkraad en andere belanghebbenden benaderd om een reactie op het planvoornemen te uiten. Op 20 november 2024 is de ontwikkelvisie Kemelstede door het college vastgesteld.

Daarna is het plan verder uitgewerkt ten behoeve van de opstellen van het TAM-omgevingsplan. Het uitgewerkte plan is door BVR besproken met belanghebbenden middels een informatiebijeenkomst en gesprekken met een adviesgroep bestaande uit omwonenden, woningzoekenden en andere geïnteresseerden.

Het TAM-omgevingsplan voorziet in de bouw van vijf woongebouwen met maximaal 350 appartementen en een bovengrondse parkeergarage. De gebouwen staan in een groene, openbaar toegankelijke ondergrond, onder andere met een nieuw buurtpark.

Participatie

Medio 2023 is door de ontwikkelaar BVR gestart met het opstellen van een ontwikkelvisie. In deze fase heeft BVR omwonenden en woningzoekenden (deels via een enquête), de wijkraad en andere belanghebbenden benaderd om een reactie op het planvoornemen te uiten. Van de zorgen, wensen en ideeën die in deze periode zijn opgehaald, is een verslag gemaakt en vormde belangrijke input bij het opstellen van de ontwikkelvisie.

Nadat de ontwikkelvisie op 20 november 2024, onder voorwaarden is vastgesteld, is het plan verder uitgewerkt. Het uitgewerkte plan is besproken met belanghebbenden. Op een informatiebijeenkomst op 14 januari 2025 is de ontwikkelvisie toegelicht en belanghebbenden konden vragen stellen. Hiernaast heeft BVR separaat ook gesprekken gevoerd met verschillende partijen die anderszins belanghebbend zijn.

Vaststellen TAM-omgevingsplan

Het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22o Kemelstede 2 heeft van 29 september tot en met 10 november 2025 ter inzage gelegen. Op 7 oktober 2025 heeft een informatieavond plaatsgevonden. Belanghebbenden konden vragen stellen. Er waren circa 60 bezoekers aanwezig.

Er zijn 48 zienswijzen naar voren gebracht. Van de zienswijzen zijn 46 door omwonenden ingediend. Deze zijn gezamenlijk per onderwerp (26 onderwerpen) samengevat. Daarnaast heeft de wijkraad Heusdenhout een zienswijze ingediend waarbij dezelfde zorgen geuit zijn.

Ook heeft Erfgoedvereniging Bond Heemschut, commissie Noord-Brabant een zienswijze ingediend om te wijzen op het belang van de monumentale Buitenplaats Huis Weilust en het effect van het plan Kemelstede hierop.

De belangrijkste reacties gaan over:

- *De omvang van het plan qua hoogte en aantal woningen en bewoners.*
In de Hoogbouwvisie is op deze locatie hoogbouw voorzien. Hierbij is de richtinggevende hoogte van ca. 70 meter benoemd. Het past bij de gebiedskarakteristiek van de wijk Heusdenhout dat hogere gebouwen aan hoofdwegen het straatbeeld bepalen. De hoogbouw wordt hier ingezet om de entree van de stad en het nieuwe woongebied te markeren. In het plangebied wordt een overgang naar de bestaande wijk gemaakt door de hoogte per toren af te bouwen en royaal afstand te houden tot de bestaande woningen. In de Omgevingsvisie Breda 2040 is aangegeven dat er ruim 25.000 woningen gebouwd moeten worden tot 2040. De focus bij ontwikkeling van woningbouw ligt op inbreidingslocaties boven uitbreiding in het buitengebied. De keuze voor inbreiding resulteert in meer woningen in de wijken van Breda.
- *De invloed van de hoeveel nieuwe bewoners van het plan Kemelstede en andere (nog te realiseren projecten) op de wijk, onder ander op voorzieningen (detailhandel, maatschappelijk, sociaal) en leefbaarheid van de wijk.*
Deze zorg van de wijk Heusdenhout is ook al gesignaleerd bij het opstellen van het Wijkplan Heusdenhout in 2025. De toevoeging van bewoners door het plan Kemelstede veroorzaakt op dit moment geen druk die als disproportioneel wordt beschouwd voor de wijkvoorzieningen. Wel zal dit in de toekomst gemonitord worden. In het plan Kemelstede zelf is ruimte gereserveerd voor 400 m² maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening of daghoreca. Deze ruimte kan een bijdrage leveren aan de behoeften in de wijk.
- *De verkeers- en parkeereffecten van het plan op de wijk.*
De verkeersintensiteiten zullen toenemen door de ontwikkeling van het plan Kemelstede. In de onderzoeken omtrent het effect hiervan op de Heerbaan en Kemelstede komt naar voren dat door een evenredige verdeling van de verwachte verkeersbewegingen vanaf Kemelstede richting noord en zuid en een veiligere inrichting van de Heerbaan (is recent heringericht) gezorgd kan worden voor een goede en veilige afwikkeling van het verkeer. Bij de recente herinrichting van de Heerbaan is rekening gehouden met de toename van verkeer als gevolg van deze ontwikkeling.
Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen voor de nieuw bewoners en bezoekers voldoet aan Nota Parkeernormen Breda 2021. Het plan wordt dusdanig ingericht dat het logisch is dat bewoners parkeren in de parkeergarage (direct ontsloten op de Heerbaan) en bezoekers geconcentreerd op twee plekken op maaiveld (een plek direct ontsloten op de Heerbaan, andere plek ontsloten aan Kemelstede) parkeren. Door de aanleg van voldoende parkeerplaatsen is de verwachting dat er geen parkeeroverlast in de nabijgelegen woonbuurt ontstaat.

Bij ieder punt van de zienswijzen is de reactie van de gemeente opgenomen. De zienswijzen zijn grotendeels ongegrond, enkele zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing in de planregels. Daarnaast is een aantal ambtshalve aanpassingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpplan, deze aanpassingen zijn opgenomen in het raadsvoorstel. Aan de raad wordt nu de vaststelling van het gewijzigde TAM-omgevingsplan en het ongewijzigde beeldkwaliteitsplan voorgelegd.

Beeldkwaliteitsplan

Voor de beoogde ontwikkeling is het beeldkwaliteitsplan 'Kemelstede' opgesteld. In het beeldkwaliteitsplan worden de basisprincipes en kwaliteitseisen ten aanzien van bebouwing en openbare ruimte toegelicht. Het beeldkwaliteitsplan bevat beleidsregels voor dit gebied. De criteria uit het beeldkwaliteitsplan worden door de het college van B&W gehanteerd bij de beoordeling van de bouwplannen. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij de toelichting van het TAM-omgevingsplan opgenomen.

Beoogd effect van het besluit

TAM-omgevingsplan

Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22o Kemelstede biedt het juridisch planologisch kader voor de bouw van 350 woningen.

Deze ontwikkeling voorziet in een provinciale, regionale en gemeentelijke behoefte aan meer woningen. Het plan past daarmee in het relevante provinciale en gemeentelijke beleidskader.

Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader voor de toekomstige bouwplannen en de inrichting van de openbare ruimte. De criteria uit het beeldkwaliteitsplan worden door het college van B&W gehanteerd bij de beoordeling van de bouwplannen.

Uitvoering van het besluit

Na vaststelling van het TAM-omgevingsplan door de gemeenteraad wordt het TAM-omgevingsplan gepubliceerd en ter inzage gelegd en start de beroepstermijn van zes weken. De bekendmaking vindt plaats door een publicatie in het Gemeenteblad en op overheid.nl. De afdeling Ruimte en Vastgoedontwikkeling begeleidt de ruimtelijke procedure en zorgt voor de noodzakelijke bekendmakingen.

Gedurende de periode van ter inzage legging van het vastgestelde TAM-omgevingsplan heeft een ieder de mogelijkheid in beroep te gaan tegen het plan. Als geen beroep wordt ingesteld tegen het TAM-omgevingsplan treedt het omgevingsplan na de periode van ter inzage legging in werking en kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Na het verkrijgen van de omgevingsvergunning kan gestart worden met de bouw.

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet beschikt de gemeente over één Omgevingsplan voor het gehele grondgebied. Voor een aantal wijzigingen aan het Omgevingsplan past de gemeente Breda de Tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) toe. In het kort betekent dit dat plannen via de 'oude' digitale systematiek verwerkt en gepubliceerd worden. Wel wordt er juridisch gezien aan de nieuwe regelgeving uit de Omgevingswet voldaan. De wijziging van het omgevingsplan wordt via deze TAM zichtbaar in zowel het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) en via "Regels op de kaart" in het omgevingsloket en is juridisch bindend. De wijzigingen van het Omgevingsplan die door middel van het TAM Omgevingsplan mogelijk worden gemaakt, moeten voor 2032 verwerkt worden in het Omgevingsplan van de gemeente Breda.

Motivering

TAM-omgevingsplan

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet beschikt de gemeente over één Omgevingsplan voor het gehele grondgebied. Voor een aantal wijzigingen aan het Omgevingsplan past de gemeente Breda de Tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) toe. In het kort betekent dit dat plannen via de 'oude' digitale systematiek verwerkt en gepubliceerd worden. Wel wordt er juridisch gezien aan de nieuwe regelgeving uit de Omgevingswet voldaan. De wijziging van het omgevingsplan wordt via deze TAM zichtbaar in zowel het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) en via "Regels op de kaart" in het omgevingsloket en is juridisch bindend. De wijzigingen van het Omgevingsplan die door middel van het TAM Omgevingsplan mogelijk worden gemaakt, moeten voor 2032 verwerkt worden in het Omgevingsplan van de gemeente Breda.

Beoogde ontwikkeling

Cultuurhistorie

Op basis van de beleidsadvieskaart 'Gebouwd erfgoed en Historische geografie' uit de Erfgoedverordening Breda 2022 heeft de bebouwing aan de Kemelstede een hoge cultuurhistorische waarde. Voorafgaand aan het opstellen van de ontwikkelvisie is onderzoek verricht naar de cultuurhistorische waarde van de locatie en het pand. Gezien de score van het pand op de erfgoedmeetlat is plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst voorstelbaar. Op grond van het gemeentelijk erfgoedbeleid wordt door het college niet zonder meer overgegaan tot aanwijzing tot gemeentelijk monument, zeker niet wanneer er sprake is van erfgoed als onderlegger voor ruimtelijke ontwikkelingen. Zowel sloop-nieuwbouw, transformatie met behoud van het gebouw en een hybride transformatie (gedeelte gebouw behouden) zijn onderzocht. Geconcludeerd is dat, om een financieel haalbaar project te hebben, een transformatiescenario en een hybride transformatie vraagt om een onevenredig aantal concessies ten opzichte van een sloop-nieuwbouwscenario.

Consequenties van het behoud van (een deel van) het gebouw zijn onder andere een toename van het totale bebouwde oppervlak, hogere bebouwing, meer woningen (met minder betaalbare woningen) en de daarbij behorende toename van verkeersbewegingen en een afname van de afstand van de bebouwing tot bestaande woningen rondom de ontwikkellocatie. Daarnaast kunnen andere beleidsdoelen, zoals bijvoorbeeld het groenkompas, niet gehaald worden.

Op basis van de onderzoeken en een integrale afweging heeft het college besloten het pand niet aan te wijzen als cultuurhistorisch element en een sloop-nieuwbouwscenario toe te staan. Tegen het besluit om het pand niet aan te wijzen als cultuurhistorisch element is beroep aangetekend. Dit beroep is nog in behandeling, maar heeft geen opschortende werking. Dat wil zeggen dat de procedure van onderhavig TAM-omgevingsplan niet hoeft te wachten op de uitspraak.

Aanpassing in besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Per 1 januari 2026 is het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) aangepast. Zo geldt dat voor de toegankelijkheid van de buitenruimte, waaronder balkons en dakterrassen, bij een woonfunctie bij nieuwbouw (artikel 4.182) een drempeleis van 0,02 m op de route tussen het verblijfsgebied en de toegang tot de verplichte buitenruimte. Dit houdt in dat er geen hoogteverschil meer mag zijn tussen de woning en aangrenzende dakterrassen. Dit houdt in dat bij het plan Kemelstede voor drie gebouwen de verdiepingshoogte per verdieping met maximaal 20 cm verhoogd moet worden om te kunnen voldoen aan deze aanpassing van het Bbl. Alle bouwlagen van de drie gebouwen zullen verhoogd worden om tot een gestandaardiseerd bouwproces te kunnen komen met gelijke bouwhoogten voor alle bouwlagen.

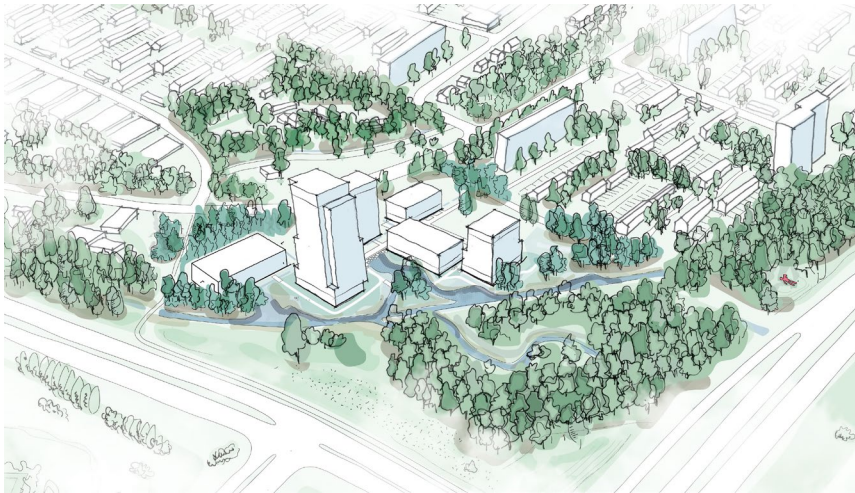
Tot eind 2025 was nog niet bekend of deze aanpassing doorgang zou vinden. In het ontwerp TAM-omgevingsplan is wel hiermee al rekening gehouden door in de planregels een mogelijkheid voor verhoging van de bouwlaag op te nemen. Nu bekend is dat de aanpassing per 1 januari 2026 ingaat, zal de verhoging rechtstreeks opgenomen worden in het vast te stellen TAM-omgevingsplan. Dit houdt in dat de maximale bouwhoogte voor drie gebouwen verhoogd is ten opzichte van het ontwerp TAM-omgevingsplan, namelijk 74,6 (i.p.v. 70 meter) voor gebouw A, 47,5 (i.p.v. 44,5 meter) voor gebouw B en 34 (i.p.v. 32 meter) voor gebouw C. De extra hoogte kan niet gebruikt worden voor een extra bouwlaag. Het maximaal aantal bouwlagen van de drie gebouwen is ook vastgelegd in de planregels.

Ruimtelijke opzet

Het landschap is de drager van het plan. De ecologische zone rond de Molenleij wordt uitgebreid tot in het plangebied. Aan de zijde van de Heerbaan wordt de parkachtige groenstructuur doorgetrokken tot tegen de gebouwen aan. De nieuwe gebouwen staan met de voeten in het groen. De vijf woongebouwen in de groene omgeving lopen qua hoogte trapsgewijs op van 5 bouwlagen aan de noordzijde (in aansluiting op bestaande woningen) via gebouwen met 10 en 14 bouwlagen naar een gebouw met 23 bouwlagen aan de zuidzijde. Zo ontstaat er een zachte overgang tussen de bestaande wijk en het plangebied. Aan de zuidzijde wordt ook een parkeergrage van 5 bouwlagen gesitueerd.

Omdat de locatie bij de afslag van de A27 naar Breda is gelegen, is deze locatie in de hoogbouwvisie van de gemeente Breda aangeduid zodat hier een gebouw kan komen om de entree van de stad te markeren. De hoogte van het hoogste gebouw is maximaal 74,6 meter (met, zoals gebruikelijk, teruggiggend ruimte voor installaties op het dak).

Door de groene invulling van de locatie ontstaat een goede woonplek voor zowel nieuwe bewoners als voor omwonenden. Het nieuwe buurtpark aan Kemelstede 2 is een plek waar men elkaar kan ontmoeten en waar ruimte is om te spelen en te recreëren. Centraal in het plan is in de plint van de gebouwen ruimte voor 400 m² maatschappelijke functies, dienstverlening en horeca 1 (daghoreca). De daghoreca is complementair aan de maatschappelijke bestemming en versterkt de levendigheid van het gebied zonder afbreuk te doen aan de woonfunctie.



Impressie van het hoofdopzet van het plan

Programma

Het college heeft in 2018 een principe uitspraak gedaan over de wens van de voormalige eigenaar tot herontwikkeling van de locatie naar wonen. In deze uitspraak is de voorwaarde opgenomen dat circa 10% van de woningen moet vallen in de categorie sociale huurwoning en 20% in de middeldure huur. De planontwikkeling is opgestart in 2019. Begin 2019 heeft Breda een doelgroepenverordening vastgesteld waarbij voor meer sociale en middeldure huurwoningen werd gepleit. Voor het project Kemelstede werd minimaal 20% sociale huurwoningen, minimaal 20% middeldure huurwoningen en maximaal 60% vrije sector woningen afgesproken.

In het (huidige) bestuursakkoord is opgenomen dat 30% van de woningen bestemd is voor sociale huur, 40% voor middelduur (middenhuurwoningen en sociale koopwoningen) en 30% voor de vrije sector. De meest recente doelgroepenverordening van de gemeente Breda is vastgesteld op 31 augustus 2023 en vormt het juridische kader waarmee de gemeente reguleert dat woningen in het sociale en betaalbare segment daadwerkelijk beschikbaar blijven voor de beoogde doelgroepen. Woningcorporatie Laurentius zal de sociale huurwoningen afnemen en gaan verhuren. Door de in december 2025 afgesloten overeenkomst met Laurentius is het mogelijk geworden de instandhouding van 30 jaar van de sociale huur te garanderen en daarmee te voldoen aan het beleid.

Het plan Kemelstede 2 voorziet in een woningbouwprogramma met maximaal 350 appartementen in de volgende segmenten:

	Segment	Aantal	Percentage
Betaalbaar	Sociale huur	104	30
	Middeldure huur	52	15
	Sociale koop	89	25
Vrije sector	Vrije sector koop	105	30
		350	100%

Afhankelijk van marktomstandigheden op het moment dat het plan in de verkoop gaat, is er de mogelijkheid sociale koopwoningen om te zetten naar middeldure huurwoningen. Beide type woningen vallen in het betaalbare segment. De mogelijkheid tot omzetting is reeds opgenomen in het omgevingsplan. Met deze omzetting van koop naar huur kan nog altijd worden voldaan aan de parkeernorm; de parkeernorm voor deze koopwoningen (waar het plan op is gebaseerd) is namelijk hoger dan die van de huurwoningen.

Uitvoerbaarheid

Voor het ontwerp TAM-omgevingsplan zijn diverse (milieutechnische) onderzoeken uitgevoerd waaronder een akoestisch onderzoek, bodemonderzoek, onderzoek naar mogelijke stikstofdepositie en alle andere juridisch planologisch relevante milieuthema's. Het TAM-omgevingsplan voldoet aan de eisen van een effectieve toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Hieronder wordt een aantal relevante aspecten toegelicht.

Bezonningsstudie

De nieuwe bebouwing kan effect hebben op zonuren op bestaande woningen. Dit is onderzocht middels een bezonningsstudie. Deze bezonningsstudie maakt onderdeel uit van de hoogbouweffectrapportage (bijlage 8 van de toelichting). De geringe verhoging van drie van de vijf gebouwen naar aanleiding van de aanpassingen van het Bbl heeft geen effect op de conclusie van de bezonningsstudie. Als ijkpunt wordt 21 maart en 23 september (voor- en najaar) aangehouden. In de zomer staat de zon namelijk dusdanig hoog dat er weinig tot geen schaduw op omliggende woningen ontstaat (behoudens bij opgaande en ondergaande zon). Dit is ook in de bezonningsstudie te zien op de studie van 21 juni. In de winter staat de zon dusdanig laag dat er al snel schaduw ontstaat, onder andere al van schuttingen en naastgelegen woningen. In de bezonningsstudie is te zien dat op 21 maart en 23 september geen schaduw van de nieuwe bebouwing op bestaande woningen valt, behoudens schaduw in de vroege ochtend bij opkomende zon.

Er is in Nederland geen wet- en regelgeving voor bezonning. Over het algemeen wordt in Nederland, als maatstaf de TNO-norm gehanteerd. De TNO norm is bedoeld om te toetsen of er voldoende daglicht valt ter plaatse van de ramen van de bestaande woningen en gaat uit van ten minste twee mogelijke bezonningsuren (niet noodzakelijkerwijs aansluitend) per dag in de periode van 19 februari tot 21 oktober. Uit de bezonningsstudie blijkt dat de gehanteerde TNO-norm niet wordt overschreden.

Verkeer en parkeren

Het aantal verkeersbewegingen op etmaalniveau neemt toe ten opzichte van de vroegere kantoorfunctie. De woonfuncties genereren voornamelijk uitgaande bewegingen tijdens de ochtendspits en inkomende bewegingen tijdens de avondspits. Door het aantal woningen in het plan is er een toename van het verkeer op de Heerbaan. Het aantal motorvoertuigbewegingen neemt met bijna 1.700 motorvoertuigbewegingen toe per werkdag-etmaal. Gedurende de spitsperiodes neemt het totaal aantal motorvoertuigbewegingen toe met meer dan circa 150 motorvoertuigbewegingen per spitsperiode. Onderzocht is wat het effect is op de afwikkeling en verkeersveiligheid op de Heerbaan en Kemelstede. We gaan uit van een evenredige verdeling van de verwachte verkeersbewegingen vanaf Kemelstede richting noord en zuid. Door een veiligere inrichting van de Heerbaan (apart project Heerbaan) wordt voor een goede en veilige afwikkeling gezorgd. Bij de herinrichting van de Heerbaan is rekening gehouden met de toename van verkeer als gevolg van deze ontwikkeling.

Wel is het kruispunt Heerbaan -Claudius Prinsenlaan nu al kritisch. De wachtrij in de spits wordt daar steeds langer. Het plan Kemelstede zorgt niet voor een significante verslechtering van deze situatie. Wel zal de opgave voor het kruispunt apart vanuit Mobiliteit bezien worden en indien nodig, wordt hier te zijner tijd een herinrichtingsvoorstel voor opgesteld.

De Nota Parkeernormen Breda 2021 vormt het toetsingskader voor auto- en fietsparkeren. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen bewoners, bezoekers en parkeren ten behoeve van de (maatschappelijke) functies. Op basis van de parkeerberekening dienen er 432 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd, er worden er 433 parkeerplaatsen aangelegd. De parkeercapaciteit wordt deels ondergebracht in een bovengrondse parkeergarage en een ondergrondse garages onder het gebouw van 70 meter hoog (325 parkeerplaatsen voor bewoners en werknemers) en deels op maaiveld (108 parkeervlakken voor bezoekers). Er is een clustering van parkeren toegepast ten behoeve van genoeg ruimte voor een goede landschappelijke inpassing. De parkeergarage ontsluit op de Heerbaan. het maaiveldparkeren is onderverdeeld in twee clusters waarvan er een ontsluit aan de Heerbaan en de ander aan Kemelstede. Bewoners dienen te parkeren in de parkeergarages. In de parkeernota is een richtlijn van maximaal 100 meter afstand tussen de parkeerfaciliteit en de woning opgenomen. Door de keuze voor clustering zullen bewoners van gebouw C vanaf de parkeergarage circa 155 meter moeten lopen. Door de keuze van clustering van het parkeren in één gebouw is dit acceptabel. Het TAM-omgevingsplan laat een ondergrondse parkeerkelder onder gebouw C toe. Indien die gerealiseerd wordt, zal een deel van de bewoners van gebouw C hier kunnen parkeren. Er wordt een logische en rechtstreekse route van de parkeergarage naar de entree van de gebouwen aangelegd. De plek voor het bezoekersparkeren (aan Kemelstede) wordt onder ander met hagen omzoomd en loopt niet rechtstreeks naar de gebouwen. Het gebruik van de parkeergarage wordt zo gestimuleerd.

Ook is rekening gehouden met stallingsplekken voor fietsen. Op basis van de parkeerberekening dienen er 1.120 fietsparkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Voor de appartementen groter dan 100 m² komt deze ruimte in de individuele bergingen. De overige parkeerbehoefte wordt opgevangen in gezamenlijke bergingen die inpassend worden gerealiseerd en in de parkeergarage.

Ook voor het parkeren/stallen voor scootmobielen dient er rekening te worden gehouden met voldoende ruimte binnen de ontwikkeling. Er zijn 35 plekken nodig voor het stallen van scootmobielen. Per gebouw wordt er aan deze norm voldaan.

Geluid

Het geluid vanwege gemeentewegen (onder andere Heerbaan en zuidelijke rondweg) bedraagt op meerdere gevels van alle bouwblokken meer dan de standaardwaarde, echter niet meer dan de grenswaarde.

Het geluid vanwege rijkswegen (A27) bedraagt op meerdere gevels van alle bouwblokken meer dan de standaardwaarde, en ter plaatse enkele gevels ook meer dan de grenswaarde. Voor gevels waar de grenswaarde wordt overschreden, worden bouwkundige voorzieningen toegepast. Dit betekent dat aan de betreffende gevels geen te openen delen worden gerealiseerd, of uitsluitend spuivoorzieningen worden toegepast die het geluid op de te openen delen reduceren tot onder de grenswaarde. Deze maatregelen zorgen niet alleen voor bescherming tegen verkeersgeluid, maar bieden ook extra weerstand tegen laagfrequent geluid zoals dat bij evenementen op Breepark kan optreden.

Daarnaast wordt bij de uitwerking van balkons en buitenruimtes gekeken naar de positionering ten opzichte van geluidsbronnen. Waar nodig worden balkons voorzien van een scherm of absorberende materialen. Dit draagt bij aan het beperken van hinder door luchtvaartgeluid en bastonen, en aan het realiseren van een gezond woon- en leefklimaat.

Bredaas Groenkompas

Vergroening, ecologische verbindingen en klimaatadaptatie zijn leidend voor de ruimtelijke inrichting. In overleg met ecologen van de gemeente en het Waterschap wordt een beeklandschap ontwikkeld en er is onderzocht op welke wijze deze bij kan dragen aan zowel de wateropgave, als de opgave voor verrijking van flora en fauna binnen de stadsnatuur. Het groen in het plan sluit aan op de reeds aanwezige groenstructuren (Molenleij aan de oostzijde, Heerbaan aan de westzijde) in de omgeving. In het stedenbouwkundig plan is dit vertaald naar een robuuste, geclusterde groenstructuur met een buurtpark en een uitbreiding van de ecologische zone rond de Molenleij. De nieuwe gebouwen staan letterlijk met de voeten in het groen. Er is aandacht voor biodiversiteit, waterberging en verkoeling. Ook worden natuurinclusieve maatregelen toegepast zoals inheemse beplanting en voorzieningen voor fauna. Minimaal de helft van de groene openbare ruimte bestaat uit natuurlijke en inheemse vegetaties.

De realisatie van een groene omgeving draagt bij een gezonde woon- en leefomgeving. Het plan bevat 63% groen en voldoet hiermee ruimschoots aan het groenkompas. Dit ligt ruim boven de verplichte 35% die is opgenomen in het groenkompas. Het groengebied wordt openbaar toegankelijk en kan en functie als buurtpark vervullen.



Inrichtingsplan met o.a. nieuwe bomen

Het plan is getoetst aan het Beleid Bescherming waardevolle bomen en boomstructuren van de gemeente Breda. Op de 'kaart Vergunningplichtige bomen & boomstructuren' wordt een strook aan de zuidzijde in het plangebied aangeduid als 'landschapselement'. Dit landschapselement, bestaande uit populieren, staat grotendeels op gemeentegrond en voor een klein gedeelte op grond van BVR. Om de waarde van de bomen te kunnen beoordelen is een boom effect analyse uitgevoerd. Hierin zijn de bomen op (toekomst)waarde beoordeeld. Een deel van de bomen zal gekapt worden. Dit zijn met name de bomen (exoten) langs de Kemelstede, slecht onderhouden platanen en een aantal beuken op het voormalig parkeerterrein. Met name langs de westzijde van het plangebied worden bomen behouden. Het nieuwe plan gaat uit van een kwalitatieve hoogwaardige en de groene buitenruimte bevat uiteraard een grote hoeveelheid nieuw aan te planten bomen.

Water

De benodigde hemelwaterretentie voor de toekomstige verharding in het plan bedraagt circa 182 m³. Binnen het plangebied wordt een slim watersysteem ingepast met een natuurinclusieve leefomgeving. Hiervoor is een waterrijk plan ontwikkeld. Middels wadi's wordt hemelwater afkomstig van daken en verharding lokaal geïnfiltreerd middels greppels en wadi's met een overloopmogelijkheid naar oppervlaktewater. De afvoer van hemelwater zal volledig zonder ondergrondse HWA-aansluitingen plaatsvinden.

Bij het planvoornemen wordt een beeklandschap ontwikkeld. Dit draagt zowel bij aan de wateropgave, als de opgave voor verrijking van flora en fauna binnen de stadsnatuur. Mogelijk wordt de watergang plaatselijk verbreed en worden de oevers flauwer aangelegd.

Ecologie

Ten behoeve van het planvoornemen is een ecologische quickscan en een vervolgonderzoek opgesteld. Geconcludeerd is dat de potentiële ecologische waarden van het voorgenomen plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid kan worden uitgevoerd. Er zullen maatregelen getroffen worden om de flora en fauna te beschermen. Zo zullen bijvoorbeeld minimaal 35 nestplaatsen voor de huismus, circa 8 nestplaatsen voor de zwarte roodstaart, minimaal 175 nestplaatsen voor de gewone dwergvleermuis en twee vleermuiszolders voor de grootoorvleermuis gerealiseerd worden. Daarnaast wordt er geschikte beplanting voor algemene dagvlinders en bosvlinders geplant, komen en lindebomen voor de grote bontespecht en dicht struweel voor de egel. In het plan komen ook voorplantingswateren voor alpenwatersalamander. En voor de mens komen er zitgelegenheden en een natuurspeelplaats.

Stikstof

Ten behoeve van het plan is een ecologische beoordeling stikstofdepositie opgesteld. Gekeken is of de additionele stikstofdepositie leidt tot een (te verwachten) vermindering van de kwaliteit of vermindering van de verbetering van de kwaliteit van het Ulvenhoutse Bos en of het plan benodigde beheer-, herstel-, of bronmaatregelen in het Ulvenhoutse Bos in de weg staat.

De totale stikstofbijdrage als gevolg van project Kemelstede 2 leidt niet tot een wezenlijke verandering in de plaatselijke achtergrond-depositie in het Ulvenhoutse Bos. De bijdrage doet niets af aan het rendement van getroffen herstel- en beheermaatregelen en de positieve bijdrage van deze maatregelen aan het realiseren van de instandhoudingsdoelen ten aanzien van de kwaliteitsverbetering. Significant negatieve effecten op de habitattypen in het Ulvenhoutse Bos zijn daarmee op voorhand uitgesloten.

Windhinder

Er is een onderzoek verricht naar de te verwachten windklimaatssituatie rondom de geplande bebouwing. Uit de resultaten van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat in het plangebied grotendeels sprake is van een goed windklimaat voor de activiteit 'doorlopen', wat overeenkomt met een beoordeling goed tot matig voor de activiteit 'slenteren'. Middels de realisatie van een colonnade (beschutte looproute onder een gebouw) en een windscherm naast een van de hoeken van een gebouw kan voor de belangrijkste looproute, die vanaf de parkeergarage in noordelijke richting loopt, een goed windklimaat worden gerealiseerd.

Duurzaamheid en energie

Bij nieuwbouwprojecten wordt er vanaf het begin rekening wordt gehouden met duurzame warmteoplossingen. De nieuwbouw wordt niet meer op aardgas aangesloten, maar er wordt gebruik van alternatieve warmtebronnen zoals warmtepompen.

Eventueel kunnen (delen van) de nieuwe woningen in het plan wordt aangesloten op het stadsverwarmingsnetwerk door gebruik te maken van de bestaande aansluiting op het stadsverwarmingsnetwerk. Daarnaast wordt in de gebouwen aandacht besteed aan isolatie en energie-efficiëntie, zodat er minder energie verbruikt wordt. Deze aanpak zorgt ervoor dat nieuwbouwprojecten direct bijdragen aan de doelstellingen van de 'Transitievisie Warmte'.

Beeldkwaliteitsplan

In het beeldkwaliteitsplan 'Kemelstede' worden de basisprincipes en kwaliteitseisen ten aanzien van bebouwing en openbare ruimte toegelicht. Het beeldkwaliteitsplan bevat beleidsregels voor dit gebied. De criteria uit het beeldkwaliteitsplan worden door de het college van B&W gehanteerd bij de beoordeling van de bouwplannen. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij de toelichting van het TAM-omgevingsplan opgenomen.

Participatie

Medio 2023 is door BVR gestart met het opstellen van een ontwikkelvisie. In deze fase heeft BVR omwonenden en woningzoekenden, de wijkraad en andere belanghebbenden benaderd om een reactie op het planvoornemen te uiten. Van de zorgen, wensen en ideeën die in deze periode zijn opgehaald, is een verslag gemaakt en vormde belangrijke input bij het opstellen van de ontwikkelvisie. Naar de deelnemers is teruggekoppeld hoe met de reacties wordt omgegaan.

Nadat de ontwikkelvisie op 20 november 2024, onder voorwaarden is vastgesteld, is het plan verder uitgewerkt. Het uitgewerkte plan is besproken met belanghebbenden. Op een informatiebijeenkomst op 14 januari 2025 is de ontwikkelvisie toegelicht en belanghebbenden konden vragen stellen. Op deze bijeenkomst waren zo'n 70 bezoekers aanwezig. Ook is er een adviesgroep gestart met omwonenden, woningzoekenden en andere geïnteresseerden. Deze groep is twee keer bij elkaar gekomen, op 12 maart 2025 en 9 april 2025. Er is gesproken over specifieke onderwerpen zoals inrichting openbare ruimte en de functionele invulling van de ruimten op de begane grond (de plint) van een van de gebouwen. Hiernaast heeft BVR separaat ook gesprekken gevoerd met verschillende partijen die anderszins belanghebbend zijn.

Zienswijzen

Het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22o Kemelstede 2 heeft van 29 september tot en met 10 november 2025 ter inzage gelegen. Op 7 oktober 2025 heeft een informatieavond plaatsgevonden. Belanghebbenden konden vragen stellen. Er waren circa 60 bezoekers aanwezig.

Er zijn 48 zienswijzen naar voren gebracht. Van de zienswijzen zijn 46 door omwonenden ingediend. Deze zijn gezamenlijk per onderwerp (26 stuks) samengevat. De belangrijkste zorgen betreffen de omvang van het plan qua hoogte en aantal woningen en bewoners, de invloed hiervan op de wijk, het verwijderen van groen en de verkeers- en parkeereffecten van het plan. Daarnaast heeft de wijkraad Heusdenhout een zienswijze ingediend waarbij dezelfde zorgen geuit zijn. Ook heeft Erfgoedvereniging Bond Heemschut, commissie Noord-Brabant een zienswijze ingediend om te wijzen op het belang van de monumentale Buitenplaats Huis Weilust en het effect van het plan Kemelstede hierop.

Bij ieder punt van de zienswijzen is de reactie van de gemeente opgenomen. De zienswijzen zijn grotendeels ongegrond, enkele zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing in de planregels. Daarnaast is een aantal ambtshalve aanpassingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpplan, deze aanpassingen zijn opgenomen in het raadsvoorstel. Onderstaand is het overzicht opgenomen met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp TAM-omgevingsplan.

Staat van wijzigingen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 220 Kemelstede 2

- Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Planregels

12.5	Er is een voorwaardelijke verplichting inzake bodemsanering toegevoegd: Gebruik van de gronden en gebouwen als bedoeld in Artikel 9 is uitsluitend toegestaan, onder de voorwaarde dat aangetoond is dat de bodem geschikt is voor de functie Wonen, met dien verstande dat: a. een locatiedekkend verkennend bodemonderzoek (conform NEN5740) dient te zijn uitgevoerd; b. indien nodig een aanvullend bodemonderzoek (conform NEN5707) dient te zijn uitgevoerd; c. indien uit de onderzoeken zoals bedoeld onder a en b blijkt dat de bodemkwaliteit ongeschikt is voor de boogde functies, de bodemkwaliteit geschikt gemaakt dient te worden middels bijvoorbeeld een sanering alvorens de omgevingsvergunning voor de bouw van de gebouwen wordt verleend.
15	Er is een voorwaardelijke verplichting inzake omgevingsveiligheid toegevoegd: Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het bouwen, uitbreiden van kwetsbare gebouwen ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - omgevingsveiligheid - explosieaandachtsgebied' gelden de volgende beoordelingsregels: a. Vanwege ligging van de kwetsbare gebouwen binnen een explosieaandachtsgebied dient ingevolge artikel 5.15 van het Besluit kwaliteit leefomgeving rekening gehouden te worden met het groepsrisico en dienen maatregelen getroffen te worden om te kunnen voorzien in een veilige leefomgeving. b. Aangetoond dient te worden dat maatregelen leiden tot een voldoende klein restrisico middels het doorlopen van het "Stappenplan afweging groepsrisico binnen aandachtsgebieden" en het beschrijven van de werking van de maatregelen. c. Maatregelen dienen bij het verkrijgen van de omgevingsvergunning te zijn goedgekeurd door het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag wordt hierbij geadviseerd door de Veiligheidsregio.

- Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding

	De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - parkeerkelder' is opgenomen.
	De aanduiding 'overige zone omgevingsveiligheid - explosieaandachtsgebied' is opgenomen.
	De maatvoering 'maximum gezamenlijk geluid (dB)' is opgenomen.
	De hoogten van drie gebouwen zijn aangepast naar aanleiding recente aanpassing van het Bbl, namelijk 74,6 (i.p.v. 70 meter) voor gebouw A, 47,5 (i.p.v. 44,5 meter) voor gebouw B en 34 (i.p.v. 32 meter) voor gebouw C.

Planregels

9.2.1 onder f	Per 1 januari 2026 is het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) aangepast. Dit houdt in dat er geen hoogteverschil meer mag zijn tussen de woning en aangrenzende dakterrassen. Dit houdt in dat bij het plan Kemelstede voor drie gebouwen de verdiepingshoogte per verdieping met maximaal 20 cm verhoogd moet worden om te kunnen voldoen aan deze aanpassing van het Bbl. In de het ontwerp TAM-omgevingsplan was bij 9.2.1 onder f een afwijking opgenomen om de verhoging mogelijk te maken. In het vast te stellen TAM-omgevingsplan wordt dit rechtstreeks mogelijk gemaakt en is de afwijking verwijderd.
---------------	---

9.2.2 en 15.4	Planregels zijn aangepast aan de laatste versie van het gemeentelijk bronbestand. De methodiek van het vastleggen van de geluidswaarde is aangepast.
9.3.2	Omdat ondertussen met Laurentius overeen gekomen is dat zij de sociale huurwoningen afnemen, is de Instandhoudingstermijn van sociale huurwoningen aangepast naar 30 jaar.
4.6, 7.2.2, 7.2.3, 8.2.1 onder e, 9.2.1 onder i en 12.1	Planregels zijn aangepast aan de laatste versie van het gemeentelijk bronbestand. De methodiek van het toelaten van ondergeschikte bouwdelen aangepast.
12.3 onder d	Tekst is aangepast in: positief advies is gegeven door de afdeling Stedenbouw en Landschap.

Toelichting

5.4	De conclusie uit de aangepaste bijlage 3 zijn verwerkt.
5.6.3	De conclusie is anders verwoord: In de beschouwing omgevingsveiligheid zijn elementen aangedragen waaraan getoetst dient te worden bij de aanvraag omgevingsvergunning inzake de oordeelsvorming over de omgevingsveiligheid voor het aspect externe veiligheid.
5.11.2	Het resultaat uit het ecologisch vervolgonderzoek bijlage 13 is verwerkt.

Bijlagen bij toelichting

3	De verkeersstromen gaan niet voor 50% via Kemelstede en 50% via de Heerbaan (parkeergarage). Alle bewoners (die de grootste verkeersstroom genereren) parkeren in de parkeergarage, alleen bezoekers parkeren aan Kemelstede. Het akoestisch rapport is hierop aangepast.
6 en 7	Het stikstofrapport is aan de laatst geldende aeriustool van 7 oktober 2025 aangepast.
13	Het ecologische vervolgonderzoek voor huismus en vleermuis is afgerond en toegevoegd.
16	Het concept beeldkwaliteitsplan is omgevormd naar een definitief beeldkwaliteitsplan

JuridischConsequenties

Na gewijzigde vaststelling van het TAM-omgevingsplan door uw raad wordt het plan naar de provincie gestuurd. Na 6 weken, of zoveel korter indien de provincie akkoord is, wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt en kan hiertegen gedurende 6 weken door een ieder beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Na afloop van de beroepstermijn treedt het TAM-omgevingsplan in werking. Indien er beroepschriften worden ingediend treedt het TAM-omgevingsplan wel in werking, maar is het plan nog niet onherroepelijk. Indien er naast het beroep ook verzocht wordt om een voorlopige voorziening dan treedt het TAM-omgevingsplan pas in werking als het verzoek om een voorlopige voorziening wordt afgewezen. Pas nadat de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State uitspraak heeft gedaan op de beroepen treedt het TAM-omgevingsplan onherroepelijk in werking.

Bevoegdheid

De gemeenteraad is gelet op artikel 147 van de Gemeentewet en artikel 2.4 van de omgevingswet het bevoegd gezag om het omgevingsplan vast te stellen.

Bekendmaking

De kennisgeving van het vaststellingsbesluit wordt gepubliceerd in het Digitaal gemeenteblad.

Financieel

Het bouwplan betreft een kostenverhaalplichtige activiteit als bedoeld in artikel 13.11 Omgevingswet. In het TAM-omgevingsplan zijn geen kostenverhaalsregels opgenomen aangezien het kostenverhaal anderszins verzekerd is, namelijk via een anterieure overeenkomst over kostenverhaal als bedoeld in artikel 13.13 Omgevingswet.

Risicomanagement

Er zijn geen relevante risico's te benoemen die voortvloeien uit het voorgestelde besluit.

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

Voor college en raad

- Raadsbesluit
- Advies college aan agendacommissie t.b.v. behandeling in BredaasbeRaad
- Pdf vast te stellen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22o Kemelstede 2 (in drie pdf's toegevoegd)
- Informatieblad Ruimte
- Zienswijzennota TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22o Kemelstede 2
- Geanonimiseerde zienswijzen (in vijf bijlagen samengevoegd)
- Beeldkwaliteitsplan (als bijlage bij het TAM-omgevingsplan)

Te tekenen documenten, door de raad

- Raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,


, burgemeester,


, gemeentesecretaris.

Raadsbesluit

**Vaststellen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22o
Kemelstede 2**

Aantal bijlagen: -

De raad van de gemeente Breda,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;
gelet op artikel 147 van de Gemeentewet en artikel 2.4 van de omgevingswet;

Besluit

1. De tegen het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22o Kemelstede 2 naar voren gebrachte zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren, overeenkomstig wat aangegeven is in de 'Zienswijzennota TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22o Kemelstede 2 d.d. 16-12-2025';
2. Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22o Kemelstede 2 met planidentificatienummer 'NL.IMRO.0758.TAM2025209005-VG01' ten opzichte van het ontwerp TAM-omgevingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22o Kemelstede 2 in het raadsvoorstel';
3. Het beeldkwaliteitsplan 'Kemelstede' d.d. 6 juni 2025 vast stellen als toevoeging van de beleidsregels ex.4:19 Omgevingswet en artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

- 5 MAART 2026

, voorzitter

, griffier

ZIENSWIJZENNOTA
TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22o Kemelstede 2

16 december 2025

Inleiding

Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22o Kemelstede 2 voorziet in een actuele juridisch-planologische regeling voor de bouw van woningen en 400 m² maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en horeca 1 in het gebied tussen de Heerbaan, Kemelstede, de A27 en de Franklin Rooseveltlaan. Voorliggende zienswijzennota hoort bij het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22o Kemelstede 2 en 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 TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22o Kemelstede 2

Procedure

Burgemeester en wethouders van Breda hebben op 29 september 2025 het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22o Kemelstede 2 (NL.IMRO.0758.TAM2025209005-ON01) ter inzage gelegd. Gedurende zes weken bestond de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen tegen het ontwerp TAM-omgevingsplan. De terinzagelegging liep van 29 september tot en met 10 november 2025. Er zijn in totaal 48 zienswijzen tegen het ontwerp TAM-omgevingsplan voren gebracht.

De gemeenteraad is het bevoegd gezag om een besluit te nemen op de zienswijzen die zijn ingediend tegen het ontwerp TAM-omgevingsplan. De zienswijzen worden in deze zienswijzennota samengevat. Van de zienswijzen zijn 46 door omwonenden ingediend. Deze worden hieronder gezamenlijk per onderwerp samengevat. Naast iedere samenvatting per onderwerp is de reactie van de gemeente opgenomen. De zienswijze van de wijkraad Heusdenhout en de zienswijze van de Erfgoedvereniging Bond Heemschut, commissie Noord-Brabant worden apart behandeld. Indien niet alle afzonderlijke onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.

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

Samenvatting zienswijzen 1 t/m 48 per onderwerp, met uitzondering van zienswijze 2 en zienswijze 45.

	Onderwerp	Reactie
1 a	Schaal en bouwhoogte De voorgenomen toren van 70-75 meter en de vijf grote appartementsgebouwen zullen het straatbeeld domineren. Dit tast de karakteristieke schaal van de wijk enorm aan.	De gebiedskarakteristiek van Heusdenhout wordt bepaald door een stempelvekaveling. Deze is als waardevol vastgelegd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. De stempels bestaan uit stroken garageboxen, rijen grondgebonden woningen en flats. De flats die grenzen aan de Heerbaan zijn 7 bouwlagen hoog en de flats die grenzen aan de A27 zijn 13 bouwlagen hoog. In het bestemmingsplan Heusdenhout zijn de bouwhoogtes van deze flats van respectievelijk 24 en 42 meter vastgelegd. Deze hogere gebouwen zijn gelegen aan de belangrijke infrastructurele structuren (zoals hoofdwegen) en zijn prominent zichtbaar in het straatbeeld. Tussen de stempels liggen in oost-west richting groenstructuren en de straten Grote Houw en Sterrebos. Op deze plekken zijn de bestaande hogere gebouwen nadrukkelijk in het straatbeeld zichtbaar. Ruimtelijk gezien is het zicht op het plan Kemelstede vergelijkbaar. In de Hoogbouwvisie is op deze locatie hoogbouw met een richtinggevende hoogte van circa 70 meter hoog voorzien. Het past bij de gebiedskarakteristiek van de wijk Heusdenhout dat hogere gebouwen aan hoofdwegen het straatbeeld bepalen. <i>Aanpassing in besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)</i> Per 1 januari 2026 is het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) aangepast. Zo geldt dat voor de toegankelijkheid van de buitenruimte, waaronder balkons en dakterrassen, bij een woonfunctie bij nieuwbouw (artikel 4.182) een drempeleis van 0,02 meter op de route tussen het verblijfsgebied en de toegang tot de verplichte buitenruimte. Dit houdt in dat er geen hoogteverschil meer mag zijn tussen de woning en aangrenzende dakterrassen. Dit houdt in dat bij het plan Kemelstede voor drie gebouwen de verdiepingshoogte per verdieping met maximaal 20 cm verhoogd moet worden om te kunnen voldoen aan deze aanpassing van het Bbl. Alle bouwlagen van de drie gebouwen zullen verhoogd worden om tot een gestandaardiseerd bouwproces te kunnen komen met gelijke bouwhoogten voor alle bouwlagen.

b	De geplande bouw is niet in lijn met het karakter van de bestaande wijk. De schaal van de bouw zal leiden tot een onevenwichtige verhouding en kan de bestaande leefbaarheid negatief beïnvloeden. Gelet op het huidige aantal woningen van Heusdenhout, worden er circa 15% nieuwe woningen toegevoegd, dit op een oppervlak dat nog geen 1,5% bedraagt van het totale oppervlak van de wijk. Er komen veel mensen op een klein gebied te wonen. Na uitvoering van dit plan zal Heusdenhout volgens het CBS 'zeer sterk stedelijk' zijn. De massaliteit draagt bij aan een gevoel van overbevolking en drukte.	Tot eind 2025 was nog niet bekend of deze aanpassing doorgang zou vinden. In het ontwerp TAM-omgevingsplan is wel hiermee al rekening gehouden door in de planregels een mogelijkheid voor verhoging van de bouwlaag op te nemen. Nu bekend is dat de aanpassing per 1 januari 2026 ingaat, zal de verhoging rechtstreeks opgenomen worden in het vast te stellen TAM-omgevingsplan. Dit houdt in dat de maximale bouwhoogte voor drie gebouwen verhoogd is ten opzichte van het ontwerp TAM-omgevingsplan, namelijk 74,6 (i.p.v. 70 meter) voor gebouw A, 47,5 (i.p.v. 44,5 meter) voor gebouw B en 34 (i.p.v. 32 meter) voor gebouw C. De extra hoogte kan niet gebruikt worden voor een extra bouwlaag. Het maximaal aantal bouwlagen van de drie gebouwen is ook vastgelegd in de planregels. In de Hoogbouwvisie van de gemeente Breda is de locatie Kemelstede aangemerkt als plek waar hoogbouw als onderdeel van aanhechting van de stad op (inter)nationale verkeersassen acceptabel en gewenst is. Hierbij is de richtinggevende hoogte van ca. 70 meter benoemd. Hoogbouw wordt hier ingezet om de entree van de stad en het nieuwe woongebied te markeren. Hierbij vormen de gebouwen en het landschap in het nieuwe woongebied op de planlocatie Kemelstede een samenhangend gebied aan de snelweg waarbij de hoogste toren in het plangebied de structuur van het gebied Kemelstede beëindigt en de entree van de stad markeert ter hoogte van de snelweg en de zuidelijke rondweg. Dit past bij de maat en schaal van de omliggende infrastructuur (snelweg en zuidelijke rondweg). In het plangebied Kemelstede wordt een overgang naar de bestaande wijk gemaakt door de hoogte per toren af te bouwen (van maximaal 74,6 meter tot maximaal 17,5 meter) en royaal afstand te houden tot de bestaande woningen. De hoogste toren (maximaal 74,6 meter hoog) staat op ruim 125 meter afstand tot het eerste woonperceel aan de Kemelstede en 100 meter afstand tot de woning in de bocht van de Heerbaan. In de Omgevingsvisie Breda 2040 is aangegeven dat er in Breda een toename van inwoners en huishoudens is te verwachten. Voor die nieuwe bewoners bouwen we tot 2040 ruim 25.000 woningen en daarnaast zijn er zoekgebieden aangewezen voor verdere verstedelijking in de toekomst. Er wordt gestreefd naar een
---	--	---

		structurele verhoging van de woningbouwproductie naar 1.500 woningen per jaar. De focus bij ontwikkeling van woningbouw ligt op inbreidingslocaties boven uitbreiding in het buitengebied om de druk op biodiversiteit en verstoring van beschermde flora en fauna te beperken. De keuze voor inbreiding resulteert in meer woningen in de wijken van Breda. De planlocatie Kemelstede leent zich door de ligging aan (inter)nationale verkeersassen voor hoogbouw, wat resulteert in de bouw van appartementen en een hogere woningdichtheid dan overige woongebieden met laagbouw.
2	Woon- en leefklimaat in de wijk Heusdenhout De concentratie van een groot aantal sociale huurwoningen op een klein gebied kan de sociale balans beïnvloeden en vraagt om een gedegen maatschappelijke onderbouwing en voorzieningenplan. De voorgenomen ontwikkeling brengt een aanzienlijke toename van bewoners, in combinatie met andere recente projecten in de omgeving, waaronder een complex voor 350 statushouders op ongeveer 500 meter afstand én een gepland wooncomplex tussen de Kemelstede en Sterrebos van minimaal 40 woningen. De cumulatieve impact van meerdere grootschalige projecten in korte tijd in deze buurt is onvoldoende onderzocht en in het ontwerpplan meegenomen. Het totaal aantal nieuwe bewoners (ruim meer dan 1000 mensen) in een klein gebied zal een aanzienlijke druk leggen op infrastructuur, parkeerfaciliteiten, sociale voorzieningen en de leefbaarheid van de wijk. De wijk Heusdenhout heeft nu al te maken met een beperkt aantal voorzieningen (winkelcentrum de Bisschopshoeve en huisartsen etc.). De verdichting leidt tot een drukker en minder rustig woonklimaat.	Wij begrijpen dat de geplande ontwikkelingen in en rond Kemelstede vragen oproepen over het woon- en leefklimaat in Heusdenhout. Het toevoegen van nieuwe bewoners van de wijk heeft impact op de sociale balans, de rust in de wijk en de ervaren leefbaarheid. Naast nieuwe inwoners in de wijk verandert de wijk langzamerhand ook door demografische ontwikkelingen, onder andere een groter aandeel ouderen en alleenstaanden in de wijk. Wij onderschrijven het belang van een voldoende groot voorzieningenniveau, zeker gezien de cumulatieve effecten van meerdere projecten in dezelfde omgeving. De effecten hiervan op de infrastructuur, parkeerfaciliteiten en (sociale) voorzieningen dienen integraal te worden gezien. Het is niet alleen de plan Kemelstede die deze zorgen veroorzaken. Deze zorg van de wijk Heusdenhout is ook al gesignaleerd bij het opstellen van het Wijkplan Heusdenhout in 2025. Dit wijkplan geeft antwoord op de vraag: hoe zorgen we ervoor dat Heusdenhout ook in de toekomst een fijne wijk blijft? Hoofdstuk 5 van het wijkplan gaat in op de opgave waar de wijk voor staat en geeft de strategieën om invulling te geven aan de opgaven. Zo zijn winkels, sport, medische zorg, openbaar vervoer en het basisonderwijs voorbeelden van voorzieningen die meebewegen met de ontwikkeling van de stad en de wijk. We gaan verkennen wat de groei van Heusdenhout betekent voor de behoefte aan voorzieningen. De gemeente gaat hierover met organisaties in gesprek en werkt dit op stedelijk niveau uit in een ‘integraal huisvestingsplan’. Het is op dit moment nog niet noodzakelijk voorzieningen aan te passen of een volledig uitgewerkt plan te hebben. Deze

		ontwikkelingen zullen zorgvuldig gemonitord worden. Het structureel bespreekbaar houden met de partners van eventuele knelpunten is daarbij essentieel. De groei van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van deze ontwikkeling is meegenomen in het ontwerp voor de herinrichting van de Heerbaan. Hier wordt bij antwoord 17 nader op ingegaan. Wij zijn van mening dat de ontwikkeling van Kemelstede passend is in de wijk, inclusief de samenhang met andere recente en geplande ontwikkelingen. In het plan Kemelstede is rekening gehouden met 400 m² maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening of horeca 1. Deze ruimte kan een bijdrage leveren aan de behoeften in de wijk.
3	Woningbehoefte Het plan voorziet onvoldoende in de daadwerkelijke behoefte van de wijk Heusdenhout. Uit onderzoek blijkt dat in de wijk vooral behoefte is aan grondgebonden woningen en, ten aanzien van appartementen, aan woningen geschikt voor senioren om door te stromen. Grondgebonden woningen worden niet gebouwd. Hoogbouw is veelal ongeschikt voor senioren; uit onderzoek blijkt dat zij vanwege anonimiteit en veiligheid veelal niet in hoogbouw willen wonen. Het plan faciliteert hiermee de gewenste doorstroming niet.	Zoals bij antwoord 1b aangegeven worden er tot 2040 25.000 woningen in de gemeente Breda gebouwd. De focus bij ontwikkeling van woningbouw ligt op inbreidingslocaties boven uitbreiding in het buitengebied. In het rapport ladder voor duurzame verstedelijking (bijlage 1 bij de toelichting) is aangegeven dat er in de gemeente Breda en de omgeving behoefte is aan een breed palet aan woningtypen, zowel grondgebonden woningen als appartementen. De harde plancapaciteit voor gemeente Breda is momenteel niet voldoende om in de woonbehoefte te voorzien. De harde plancapaciteit bedraagt circa 4.335 woningen, tegenover een behoefte van circa 9.980 woningen. In het rapport is aangegeven dat er een algemene noodzaak is om meer woningen te realiseren voor ouderen, om de doorstroming op gang te brengen, en voor woningen voor jongeren. Het plan Kemelstede draagt bij aan deze beleidsambities omdat appartementen een geschikte woonvorm is zijn voor jongeren en voor senioren. De locatie Kemelstede zal ontwikkeld worden met alleen appartementen. In andere delen van Heusdenhout en de gemeente Breda is ruimte voor grondgebonden woningen. Naar verwachting zullen niet alleen mensen uit Heusdenhout zelf verhuizen naar het plan Kemelstede.

		Het plan Kemelstede stimuleert juist de doorstroom. Het plan voorziet in appartementen in verschillende segmenten voor starters, doorstromers, mensen die gelijkvloers willen wonen, sociale huurders en betaalbare kopers. Daarmee biedt het een divers aanbod waar verschillende doelgroepen kunnen landen. Ouderen willen vaak graag een gelijkvloerse woning, wat efficiënter te regelen is met appartementen. Hierdoor komt hun huidige grondgebonden woning vrij voor gezinnen. Dit sluit aan bij de bredere doelstelling om de woningmarkt verder in beweging te krijgen. Dat worden in het TAM-omgevingsplan, het inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan handvaten gegeven om het plan ruimtelijk goed in te passen naar een plek waar waarin ontmoeting in de buitenruimte centraal staat, waardoor juist verbinding gecreëerd kan worden tussen de verschillende huur- en koopwoningen en daarmee tussen de verschillende doelgroepen die hier komen te wonen. Hoogbouw is niet per definitie anoniem of onveilig. Met een doordachte inrichting van het complex zelf en de omgeving ('wijk in een park') kan juist een sterke sociale cohesie ontstaan. Daar wordt in het project naar gestreefd.
4	Ladder van duurzame verstedelijking Er wordt erkend dat de grootste vraag ligt bij grondgebonden koopwoningen. Toch programmeert het plan uitsluitend kleine appartementen. De in de nota aangegeven woningleegstand van 3% van de woningmarkt in de gemeente Breda overschrijdt de norm van gezonde woningleegstand van 2%. Dit is in strijd met de Ladder voor duurzame verstedelijking.	In de Woonvisie Breda en de ladderonderbouwing (bijlage 1) is aangegeven dat er behoefte is aan woningen in alle marktsegmenten. Bij een inventarisatie van woonwensen van woningzoekenden in Breda geeft 58% aan grondgebonden woning te zoeken en 42% een appartement. In de koopsector is er vooral behoefte aan betaalbare woningen. In het hoge vrijesectorsegment is de behoefte met name aan grote eengezinswoningen. Ook de druk op de sociale huursector neemt toe, terwijl de vraag naar middeldure huurwoningen groeit. Kortom: behoefte aan woningen in alle marktsegmenten. Een leegstand van 2% is niet een norm, maar het provinciaal en landelijk gemiddelde van woningleegstand in een bepaald gebied. Voor een gezonde doorstroming op de huizenmarkt is een leegstand van gemiddeld 2% nodig. Echter is woningleegstand vaak kwalitatief van aard. Er kan een mismatch zijn tussen vraag en aanbod. Eventuele leegstand ontstaat dan door verouderde of ongeschikte

		woningen. Er is zeker behoefte aan nieuwe woningen in Breda in alle marktsegmenten.
5	Commerciële invulling plint	
a	De invulling van de 400 m ² commerciële en maatschappelijke ruimte is onduidelijk. Zonder concrete functies zijn effecten op verkeer, parkeren en leefomgeving niet te beoordelen.	In het ontwerp TAM-omgevingsplan Kemelstede is de omvang van deze functies expliciet begrensd en juridisch geborgd. Artikel 9.1 van het TAM-omgevingsplan bepaalt dat uitsluitend op de begane grond, ter plaatse van de aanduiding 'gemengd', maximaal 400 m² bruto vloeroppervlakte mag worden gebruikt voor maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en/of horeca 1. In het parkeergebouw is maximaal 50 m² complementaire dienstverlening mogelijk. Daarmee is de invulling niet onbeperkt, maar juist duidelijk afgekaderd. Bij het opstellen van de ruimtelijke motivering en het verkeersonderzoek is bovendien uitgegaan van een worst-case scenario. Voor de berekening van verkeersgeneratie is gerekend met de functie die de hoogste verkeersaantrekkende werking heeft binnen de bandbreedte van mogelijke invullingen (kinderdagverblijf, zie verkeersrapport Goudappel). Dit betekent dat de effecten op verkeer, parkeren en leefomgeving niet alleen beoordeeld zijn, maar ook worst-case zijn ingeschat. Alle andere mogelijke invullingen hebben een lagere impact. Daarnaast is in de regels geborgd dat bij afwijkingen de activiteit qua aard, omvang en uitstraling moet passen in de woonomgeving en niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie (zie artikel 8.3.1, 9.1 onder c en 15.1). Bij de vergunningverlening wordt opnieuw wordt getoetst aan deze randvoorwaarden.
b	Aangegeven wordt dat er alleen maar horeca mag komen die openingstijden heeft vergelijkbaar met winkeltijden. Zijn er ook mogelijkheden om hier een restaurant of café toe te staan? Zo gaat de leefbaarheid in de wijk erop vooruit.	Op basis van artikel 9.1 van het TAM-omgevingsplan is op de begane grond, ter plaatse van de aanduiding 'gemengd', maximaal 400 m² bvo toegestaan voor maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en/of horeca 1. In artikel 3.3 is horeca 1 omschreven als een daghorecabedrijf (zoals lunchroom, koffie-/theehuis, ijssalon) dat gebonden is aan openingstijden vergelijkbaar met detailhandel (Winkeltijdenwet). Horeca 2 (restaurants) en horeca 4 (cafés) vallen niet onder horeca 1 en zijn dus niet toegestaan volgens de planregels. Dit is bewust zo geregeld omdat de locatie primair een woongebied betreft. Het doel is om een levendige plint te realiseren die past bij een

		woonomgeving, zonder extra verkeersdruk, geluidsoverlast of avondhoreca die het woon- en leefklimaat zou kunnen aantasten.
6	Waardevermindering van de woning De voorgenomen ontwikkeling zal naar verwachting een negatieve invloed hebben op de marktwaarde van de bestaande woningen.	Het staat indieners vrij om na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunningen die op basis van het TAM-omgevingsplan worden aangevraagd, nadeelcompensatie bij de gemeente aan te vragen. Bij nadeelcompensatie wordt - naast het normaal maatschappelijk risico (wettelijk forfait van 4%) - ook de voorzienbaarheid van eventuele planschade beoordeeld. Bij de aankoopbeslissing van de woning spelen diverse factoren een rol die een koper dient mee te wegen. Een belangrijke factor is de omgeving en eventuele aankomende veranderingen hierin. Daarbij spelen in dit geval in ieder geval de Hoogbouwvisie Breda en de Omgevingsvisie Breda 2040 een rol. Het ontwerp van de Omgevingsvisie heeft vanaf 13 maart 2021 ter inzage gelegen. De ontwerp Hoogbouwvisie was als bijlage bij de ontwerp Omgevingsvisie opgenomen. Realisatie van hoogbouw bij Kemelstede was vanaf dat moment voorzienbaar.
7	Schending van de Participatieleidraad Het participatieproces is in strijd met de Participatieleidraad Breda en de uitgangspunten zoals vastgesteld in 2021. De wijk heeft onder meer expliciet verzocht om: - Behoud van cultuurhistorie (Kemelstede 2 en Landgoed Weilust). - Geen hoogbouw en geen verdichting. - Hergebruik van bestaande bebouwing. - Toevoeging van openbaar groen. - Leefbaarheid en doorstroming. Het voorliggend plan voldoet niet aan deze uitgangspunten. Het afgesproken coproductieprincipe (hoogste participatieniveau) is genegeerd. Het kernteam, dat onder leiding van een externe procesbegeleider zou opereren, is buiten het ontwikkelingsproces gehouden.	De Participatieleidraad Breda is een leidraad voor een proces. Het doel van participatie is het vroegtijdig betrekken van belanghebbenden en het meewegen van hun inbreng. Dit houdt niet in dat het bereiken van volledige consensus de einduitkomst moet zijn. Artikel 16.55 van de Omgevingswet ziet op aanvragen om omgevingsvergunning en vereist dat wordt aangegeven of en hoe participatie heeft plaatsgevonden. Dit is een aanvraagvereiste. In dit geval gaat het om een wijziging van het omgevingsplan. Dit valt niet onder artikel 16.55, maar onder artikel 16.3 van de Omgevingswet: participatie moet worden meegewogen en verantwoord in de motivering die bij de wijziging van het omgevingsplan hoort. In lijn met de Participatieleidraad Breda is een participatieplan voor het plan Kemelstede opgesteld en het participatieproces is aantoonbaar uitgevoerd en vastgelegd. Belanghebbenden zijn actief

	Het plan is in strijd met artikel 16.55 Omgevingswet en jurisprudentie ABRvS 2023/1033: participatie moet aantoonbaar en inhoudelijk relevant zijn.	betrokken en hebben de mogelijkheid gehad om hun inbreng te leveren. Dit is verantwoord in het ingediende participatieplan en participatieverslag, waarin de stappen, de opbrengst en de verwerking daarvan zijn beschreven. Hiermee is voldaan aan de verplichting om participatie vorm te geven en belanghebbenden te betrekken bij de planontwikkeling. Het participatieplan en participatieverslag is als bijlage 15 bij de toelichting gevoegd. Voorafgaand aan de participatie in het kader van het TAM-omgevingplan Kemelstede, is apart een intensief participatieproces gevoerd met een kernteam, onder andere bestaande uit buurtbewoners. In juli 2023 hebben het college en de raad geconstateerd dat de afspraak om het hoogste niveau van participatie in te zetten (coproductie) en het proces gelijkwaardig in te richten, niet geleid heeft tot resultaat. Het proces is gestagneerd bij het vastleggen van uitgangspunten op inhoud en proces. Het bleek voor de betrokkenen onmogelijk om consensus te bereiken. Dit participatieproces is toen afgesloten en aangegeven is dat een bredere groep belanghebbenden geraadpleegd diende te worden en dat in het proces van het TAM-omgevingsplan Kemelstede de reguliere werkwijze gevolgd zou worden.
8	Strijd met Didam-arrest Er is sprake van strijd met het Didam-arrest. De aankondiging en de objectieve criteria op basis waarvan deze ontwikkelaar invulling mag geven aan de betreffende hoogbouw ontbreken. Aangezien er slechts op een (zeer klein) aantal locaties in Breda tot een dergelijke hoogte mag worden gebouwd, zijn deze situaties als een soort van “schaarse rechten” aan te merken, dan wel als gevallen waarop de uitspraak in het Didam-arrest betrekking heeft. Dit heeft niet plaatsgevonden en derhalve is er strijd met behoorlijk bestuur (o.a. gelijkheidsbeginsel en zorgvuldigheidsbeginsel).	Het Didam-arrest ziet op de privaatrechtelijke uitgifte van gemeentegrounden en niet op het vaststellen van beleid of het verlenen van planologische medewerking. Het ingediende plan past binnen de door de gemeenteraad vastgestelde Hoogbouwvisie. Er is geen sprake van het toekennen van een ‘schaarse vergunning’ of een exclusief recht door de gemeente en het is geen privaatrechtelijke transactie. Het Didam-arrest is niet van toepassing.
9	Strijd met Hoogbouwvisie Breda 2021 Er wordt niet voldaan aan punten uit de Hoogbouwvisie.	In de Hoogbouwvisie Breda is een visiekaart opgenomen met daarop de kansrijke gebieden en locaties voor hoogbouw. Hoogbouw maakt het mogelijk om de relatief beperkte binnenstedelijke ruimte optimaal te benutten voor een diversiteit aan functies. Zo kan substantieel worden bijgedragen aan de

		woningbouwopgave, vindt duurzame verstedelijking plaats en een efficiënte benutting van de stedelijke ruimte. De Hoogbouwvisie Breda bevat uitgangspunten voor hoogbouw, zoals een levendige plint, goede inpassing en aandacht voor wind, bezonning en sociale veiligheid. Het is echter een beleidsvisie en geen juridisch bindend kader. Hieronder wordt per punt aangegeven hoe het plan Kemelstede past in de uitgangspunten van de Hoogbouwvisie.
a	Eis Hoogbouwvisie: Plint en Levendigheid. Overtreding in het Plan: Slechts één toren heeft een commerciële plint; de overige gevels zijn gesloten. Dit is in strijd met het uitgangspunt van levendige plinten.	De Hoogbouwvisie vraagt nadrukkelijk aandacht voor het ontwerp van de plint, omdat het gebouw op ooghoogte een belangrijke rol speelt in het straatbeeld. Hierbij is het contact met het straatleven en andersom van belang zodat het plan onderdeel wordt van het stedelijk weefsel. Deze aandacht betekent niet dat het alleen voorzieningen kunnen zijn. Het gaat vooral om het voorkomen van bijvoorbeeld blinde gevels. De plint met de maatschappelijke, dienstverlenende en horecafunctie is strategisch gepositioneerd aan de meest zichtbare en toegankelijke zijde van het plangebied, nabij de hoofdentree en het buurtpark, zodat deze optimaal bijdraagt aan levendigheid en sociale interactie. De overige torens dragen op andere manieren bij aan een aantrekkelijk en actief maaiveld. In het beeldkwaliteitsplan zijn handvaten opgenomen voor het opnemen van voordeuren, verblijfsruimtes, entreeportalen en ruimte voor voorzieningen in de plint. Dit resulteert in een open plint waarbij interactie en levendigheid is.
b	Eis Hoogbouwvisie: Windhinder (comfort). Overtreding in het Plan: Zones met een matig windklimaat blijven bestaan. Dit is in strijd met de eis dat windcomfort voor slenteren en zitten goed moet zijn.	De Hoogbouwvisie vraagt om een Hoogbouw Effecten Onderzoek voor een plan, waarbij ook wind onderzocht moet worden. Uitgangspunt hierin zijn de beoordelingscriteria uit de NEN 8100 om het lokale windklimaat te kunnen beoordelen. Het plangebied kent grotendeels een goed windklimaat voor doorlopen en slenteren (kwaliteitsklassen A–C). Enkele zones met een matig klimaat, zoals bij de zuidoosthoek van de hoogste toren, liggen niet op hoofdlooproutes. De verblijfsplekken in het plan zoals het buurtpark heeft kwaliteitsklasse A voor langdurig zitten, zodat een comfortabele verblijfsruimte wordt geborgd. Daarnaast is er voor ieder gebouw een entree mogelijk binnen de kwaliteitsklasse A.

c	Eis Hoogbouwvisie: Zichtlijnen en Skyline. Overtreding in het Plan: Toetsing beperkt zich tot hoogtevergelijking met de Grote Kerk; horizon- en entreezichtlijnen zijn genegeerd.	In de Hoogbouwvisie wordt benoemd dat hoogbouw rekening moeten houden met de wijze waarop deze zich verhoudt met de historische delen van de stad en met name het beschermd stadsgezicht. Hieronder valt de waardevolle zichtlijnen op de Grote Kerk. Het plan ligt niet op een van de plekken waar vandaan een waardevolle zichtlijn op de Grote Kerk te beleven is. Ruimtelijk is ook bekeken of het plan onevenredig van invloed is op andere zichtlijnen. Ook deze zijn voor het plan aan de Kemelstede niet relevant. Het plan ligt niet op een locatie waar een potentieel waardevolle zichtlijn op de Grote Kerk kan worden beïnvloed.
d	Eis Hoogbouwvisie: Hoogte en Locatie. Overtreding in het Plan: Solitaire torens overschrijden het 70m-richtsnoer. Dit is in strijd met het beleid dat hoogbouw uitsluitend in bouwblokken mag plaatsvinden.	In de Hoogbouwvisie van de gemeente Breda is de locatie Kemelstede aangemerkt als plek waar hoogbouw als onderdeel van aanhechting stad op (inter)nationale assen gewenst is. Hierbij is de richtinggevende hoogte van ca. 70 meter benoemd. De Hoogbouwvisie stelt niet de eis dat hoogbouw alleen in de vorm van een bouwblok mogelijk is. Dit is afhankelijk van de context. Op veel locaties is hoogbouw als onderdeel van een bouwblok doorgaans een passende vorm bij Breda, omdat de gebiedskenmerken - bijvoorbeeld in de binnenstad - veelal bepaald wordt door bestaande bouwblokken. De gebiedskenmerken van de locatie Kemelstede wordt mede bepaald door het landschap/groen en het plan biedt veel ruimte voor het landschap door uit te gaan van een aantal, ruimtelijk bij elkaar behorende, vrijstaande gebouwen in een groene setting.
e	Eis Hoogbouwvisie: Bezonning. Overtreding in het Plan: Toetsing beperkt zich tot gevelramen, niet tot tuinen en balkons. Dit schaadt de woonkwaliteit van omliggende en nieuwe woningen.	Voor bezonning is een studie uitgevoerd, opgenomen in de Hoogbouw Effecten Rapportage. Daarbij is getoetst aan de TNO-norm die in Nederland als maatstaf geldt, dat minimaal twee bezonningsuren per dag in de periode februari tot oktober aanwezig moeten zijn. Uit de studie blijkt dat de impact op de woonkwaliteit acceptabel is en dat de bezonningsnorm niet wordt overschreden.
10 a	Strijd met erfgoedvisie Breda Volgens een onafhankelijk rapport van Van Meijel scoort het gebouw Kemelstede 2 dermate hoog op de erfgoedladder dat het volgens de Erfgoedvisie Breda een monumentale status verdient. De	De erfgoedmeetlat is onderdeel van de Erfgoedverordening Breda 2022 en het juridisch kader voor het aanwijzen van gemeentelijke monumenten. Het rapport van Van Meijel bevat een erfgoedmeetlat

	gemeente heeft deze status geweigerd, wellicht alleen omdat de projectontwikkelaar winst moet kunnen maken op het project. Dit is een onevenwichtige belangenafweging. Een aanvullend rapport toont aan dat transformatie van Kemelstede 2 naar appartementen technisch en financieel haalbaar is. Toch wordt sloop doorgezet, ondanks dat er nog een gerechtelijke procedure loopt bij de rechtbank over de monumentenstatus van Kemelstede 2. Dit is in strijd met de zorgplicht voor cultureel erfgoed.	die laat zien wat de erfgoedwaarde is van Kemelstede 2. De score is 3,69. Het is aan het college om een monumentenstatus aan een gebouw te geven. Artikel 5, lid 1 van de Erfgoedverordening is een 'kan'-bepaling Het college is niet verplicht om een gebouw met een hogere score dan 3,5 aan te wijzen. Het is een afweging tussen diverse belangen. In het erfgoedbeleid is opgenomen: • Er wordt niet zondermeer over gegaan tot aanwijzing, zeker niet wanneer sprake is van erfgoed als onderlegger van een ruimtelijke ontwikkeling • Vanuit het erfgoedbelang moet flexibiliteit worden betracht in de integrale afweging van belangen. De Omgevingsvisie en de Hoogbouwvisie zijn vastgestelde kaders waarin de locatie als ontwikkellocatie voor woningbouw (en hoogbouw) zijn benoemd. Zowel sloop-nieuwbouw, transformatie met behoud van het gebouw en een hybride transformatie (gedeelte gebouw behouden) zijn onderzocht. Geconcludeerd is dat een transformatiescenario en een hybride transformatie vraagt om een onevenredig aantal concessies ten opzichte van een sloop-nieuwbouwscenario. Consequenties van het behoud van (een deel van) het gebouw zijn onder andere een toename van het totale bebouwde oppervlak, hogere bebouwing, meer woningen (met minder betaalbare woningen) en een afname van de afstand van de bebouwing tot bestaande woningen rondom de ontwikkellocatie. Daarnaast kunnen andere beleidsdoelen, zoals bijvoorbeeld het groenkompas, niet gehaald worden. In een integrale belangenafweging heeft het college besloten het gebouw niet tot monument niet aanwijzen. Met het besluit tot niet aanwijzen is de voorbescherming vervallen. Een gerechtelijke procedure legt niet opnieuw voorbescherming op. Het college kan onderhavige planologische procedure vervolgen, in lijn met haar eerdere besluit tot niet aanwijzen.
b	Er is geen enkele rekening gehouden met huis Weilust (vier Rijksmonumenten) en de oude tuinderswoning van huis Weilust (cultuurhistorische waarde).	De aanwezigheid van de buitenplaats Weillust betekent niet dat de omgeving niet kan of mag veranderen. In tegenstelling tot andere buitenplaatsen, zoals bijvoorbeeld Bouvigne, zijn de (zicht)assen

	Daarnaast vormen de historische buitenplaats Weilust en het tegenovergelegen Effectencentrum (Kemelstede 2) volgens het onderzoek van Van Meijel samen een waardevol ensemble in ruimtelijke en cultuurhistorische context. De realisatie van solitaire hoogbouw verbreekt deze relatie onherstelbaar.	buiten de kern van de buitenplaats niet meegenomen in de beschrijving van beschermingswaardige onderdelen van het rijksmonument. Hiermee is er meer ruimte voor aanpassing van de omgeving in de zichtas van buitenplaats Weilust. De afstand tussen de bebouwing op de buitenplaats en de nieuwbouw bedraagt meer dan 150 meter.
11	Groen	
a	Het plan voorziet niet in voldoende groen ten behoeve van recreatie en openbare ruimte voor het groot aantal nieuwe bewoners binnen de wijk Heusdenhout, waardoor de kwaliteit van leven voor huidige en toekomstige bewoners mogelijk afneemt.	Het plan voorziet nadrukkelijk in groen en openbare ruimte voor zowel nieuwe bewoners als omwonenden. In het stedenbouwkundig ontwerp is een buurtpark aan de Kemelstede opgenomen, dat fungeert als centrale recreatieve ruimte. Daarnaast worden groene doorzichten tussen de bouwblokken behouden en versterkt, en is er ruimte voor waterpartijen en beplanting in volle grond. Dat de buitenruimte een groene invulling moet krijgen is geborgd in de planregels. Artikel 7 (Groen) en artikel 15.3 (Vergroening) van het TAM-omgevingsplan verplichten het realiseren en in stand houden van voldoende groen bij vergunningverlening. Er wordt voldaan het Groenkompas die een minimum percentage van 35% groen in het plangebied voorschrijft. Het plan bevat 63% groen en voldoet ruimschoots aan het Groenkompas.
b	De afbeeldingen van het plan zijn misleidend; een groot deel van de parkeerplaatsen op het maaiveld is groen ingetekend.	De gebruikte afbeelding in de toelichting (figuur 9, pagina 14) is afkomstig uit de stedenbouwkundige opzet in de ontwikkelvisie Kemelstede. Deze figuur toont een indicatieve situatie, inclusief groen ingetekende parkeerplaatsen naast de parkeergarage bij een toekomstig mobiliteitsplan, en is nadrukkelijk geen definitieve inrichtingstekening. In het beeldkwaliteitsplan (bijlage 16 bij de toelichting) is het plan ten opzichte van de ontwikkelvisie al verder uitgewerkt en er is een plankaart opgenomen. Hierop zijn de aan te leggen parkeerplaatsen goed te zien.
c	Vrijwel alle bestaande bomen op het terrein worden gekapt, inclusief alle bomen aan de Kemelstede, die de enige zichtbuffer vormen voor huidige bewoners. De stelling dat de bomen een slechte kwaliteit zouden hebben, is niet onderbouwd. De daadwerkelijke reden is het creëren van ruimte voor de bouw.	Het plan is getoetst aan het Beleid Bescherming waardevolle bomen en boomstructuren van de gemeente Breda. Op de 'kaart Vergunningplichtige bomen & boomstructuren' wordt een strook aan de zuidzijde in het plangebied aangeduid als 'landschapselement'.

d	Er zijn in 2024 al veel bomen op het plot gekapt. Dit is niet inzichtelijk gemaakt.	De bomen in het plangebied zijn op (toekomst)waarde beoordeeld. Een deel van de bomen met een minimale toekomstwaarde zal gekapt worden. Dit zijn met name de bomen (hemelbomen, dit zijn exoten) langs de Kemelstede, slecht onderhouden platanen en een aantal beuken op het voormalig parkeerterrein. Ter plaatse van de parkeergarage kunnen enkele goede bomen niet worden behouden. Met name langs de westzijde van het plangebied worden bomen behouden. De te kappen bomen hoeven niet gecompenseerd te worden, ze zijn niet aangemerkt als waardevolle bomen in het beleid. Het nieuwe buitenruimteplan bevat uiteraard wel een grote hoeveelheid nieuw aan te planten, inheemse bomen. Onder andere aan de zijde van de straat Kemelstede. Vanuit het oogpunt van beheer en veiligheid van de locatie zijn begin 2024 werkzaamheden uitgevoerd. Hierbij zijn een aantal bomen en struiken gerooid. Voor deze werkzaamheden was geen vergunning benodigd. Wel is er vooraf een quickscan flora en fauna uitgevoerd en is een opname ter plekke gedaan naar de eventuele aanwezigheid van kwetsbare diersoorten op de locatie.
12 a	Water De buitenruimte wordt na de bouw overgedragen aan de gemeente. De gemeente wordt daarmee verantwoordelijk voor onder andere het onderhoud van de wadi's. Het is niet duidelijk hoe dit onderhoud geborgd is. Bovendien is van andere projecten binnen de gemeente Breda waarbij de afgelopen jaren dergelijke wadi's zijn gerealiseerd, bekend dat deze niet goed functioneren.	Na de bouw zal de ingerichte buitenruimte overgedragen worden aan de gemeente. De gemeente stelt vooraf eisen aan het inrichtingsplan openbare ruimte en de wijze waarop de wadi's worden aangelegd. Na oplevering valt de wadi onder het reguliere onderhoud dat de gemeente uitvoert. Op korte termijn zal een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd worden om inzicht te krijgen in de bodem en grondwatersituatie ter plaatse. Bij het ontwerp van de wadi's wordt gestreefd naar een gezonde bodem zodat zoveel mogelijk water in de bodem kan zakken. Indien nodig zal de wadi langzaam leeglopen richting de Molenleij zodat de bodem een kans krijgt om regelmatig droog te vallen en gezond te blijven. Hiermee is de wadi goed te onderhouden met het normale onderhoudsregime. De verdere uitwerking van inrichtingsplan openbare ruimte, waaronder ruimte voor de wadi's, zal worden bepaald in overleg met het Waterschap.

b	Eventuele aanpassingen aan de Molenleij of nieuwe aantakkingen vereisen mogelijk waterschap vergunningen. Nergens blijkt uit dat hiertoe afspraken zijn gemaakt met het waterschap.	Vergunningen van het waterschap maken geen onderdeel uit van het TAM-omgevingsplan. Het waterschap is hierbij bevoegd gezag en de ontwikkelaar dient deze bij het waterschap aan te vragen.
13	Afval Op basis van het gemeentelijk beleid moet een ontwikkelaar het afvoeren van afval op eigen terrein regelen. Dat gebeurt hier niet. Er wordt een extra ondergrondse container op openbaar terrein geplaatst.	Voor de plan Kemelstede is gekozen voor een gezamenlijke afvalinzamelingspunten met ondergrondse containers. Deze zijn geclusterd op twee locaties in het plan: nabij het parkeergebouw en parkeerterrein aan de Heerbaan en aan de zuidzijde van de straat Kemelstede. De locaties waar deze twee clusters komen maakt onderdeel uit van de openbare ruimte rondom de nieuwe woningen en zal na oplevering van de gebouwen worden overgedragen aan de gemeente. Aan de zijde van Kemelstede is ervoor gekozen om, nagenoeg aan de overzijde van het cluster, een extra ondergrondse restafvalcontainer naar de bestaande container te zetten. Deze staat in de openbare ruimte. Dit draagt bij aan een efficiënte plaatsing van de afvalcontainers en een doelmatige inzameling en scheiding van afvalstromen. De gekozen oplossing sluit aan bij de doelstellingen van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit: een nette en ordelijke buitenruimte. De nota bevat richtlijnen voor omgevingskwaliteit. Er is ruimte om gemotiveerd af te wijken van standaardregels (zoals afvalcontainers op eigen terrein) wanneer strikte toepassing niet passend is of tot onredelijke uitkomsten leidt. In dit geval is gekozen voor een oplossing die de ruimtelijke kwaliteit waarborgt en functioneel beter aansluit bij de huidige en toekomstige situatie.
14 a	Ecologie Bijlage 13 (ecologisch vervolgonderzoek) ontbreekt / is slechts pro memorie. Dit is in strijd met artikel 3:2 en 3:11 Awb.	Bijlage 13 was ten tijde van de terinzagelegging nog niet beschikbaar, omdat het vervolgonderzoek pas in het juiste seizoen kan worden uitgevoerd. Het ontwerp TAM-omgevingsplan bood met de quickscan flora en fauna (bijlage 5) reeds voldoende inzicht in de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan. Hiermee is niet in strijd gehandeld met artikel 3:2 en 3:11 Awb. Het aanvullend ecologisch vervolgonderzoek is ondertussen afgerond en als bijlage bij het vast te stellen omgevingsplan gevoegd.

b	De quickscan is gebaseerd op een verkennend flora en fauna onderzoek dat heeft plaatsgevonden op 14 mei 2025 in een tijdsbestek van 2 uur. Voor 14 mei 2025 is al een (groot) gedeelte van het aanwezige groen op het bouwplan verwijderd. De quickscan kan dan ook onmogelijk een getrouw beeld meer geven van het aanwezige habitat en de nest/verblijfsmogelijkheden. Een aantal malen wordt in de quickscan aangegeven dat onder andere op deze punten nog nader of vervolgonderzoek plaats zal dienen te vinden.	De quickscan van 14 mei 2025 is uitgevoerd als actualisatie van een eerder veldbezoek en beoordeling die in het kader van het opstellen van de Ontwikkelvisie is uitgevoerd. De conclusies uit het eerdere onderzoek zijn niet aangepast, maar bevestigd op basis van de actuele situatie. Dat een deel van het groen voor 14 mei 2025 is verwijderd, doet hieraan geen afbreuk. De beoordeling is gebaseerd op zowel aanwezige habitatkenmerken als verspreidingsgegevens, literatuur en NDFF-data. Bovendien is in de quickscan expliciet aangegeven dat voor soorten als huismus en vleermuis aanvullend soortgericht onderzoek noodzakelijk is voordat sloop kan plaatsvinden. Dit onderzoek is inmiddels uitgevoerd. Geconcludeerd is dat middels een op te stellen werkprotocol voldaan wordt aan de wettelijke zorgplicht en vergunningsvereisten worden nageleefd.
15 a	Stikstof Uit het stikstofonderzoek blijkt een toename van 0,01 mol/ha/jaar in de bouwfase en 0,02 mol/ha/jaar in de gebruiksfase. Volgens vastgestelde jurisprudentie (ABRvS 2022/728) is elke toename >0,00 significant. Een passende beoordeling is vereist, maar ontbreekt. Er is niet duidelijk gemaakt waarom deze toename niet relevant zou zijn. Er zijn geen mitigerende maatregelen of saldering geborgd. Het natuurgebied Ulvenhoutse Bos kan geen extra depositie tolereren. Volgens artikel 2.15a Omgevingswet en jurisprudentie (ABRvS 2022/728, 2023/1033) is dit een vergunningplichtige activiteit. Zonder mitigerende maatregelen is toename niet toegestaan.	Indieners van de zienswijze stellen dat elke toename van stikstofdepositie (>0,00 mol/ha/jaar) significant is en dat een passende beoordeling vereist is. Dit is onjuist. Uit het stikstofonderzoek blijkt dat de berekende bijdrage 0,01 mol/ha/jaar in de bouwfase en 0,02 mol/ha/jaar in de gebruiksfase bedraagt. Omdat negatieve effecten op Natura 2000-gebied Ulvenhoutse Bos op voorhand niet konden worden uitgesloten, is een ecologische beoordeling uitgevoerd. Deze beoordeling is als bijlage 7 bij het plan gevoegd. In de ecologische beoordeling is onderbouwd dat de projectbijdrage geen significant negatieve effecten veroorzaakt op de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied. De bijdrage is zeer gering en heeft geen invloed op de trend van de achtergronddepositie of op het rendement van beheer- en herstelmaatregelen. Daarmee is voldaan aan de specifieke zorgplicht zoals opgenomen in artikel 11.6 van het Besluit activiteiten leefomgeving. Er wordt niet gesaldeerd en er zijn geen mitigerende maatregelen nodig om negatieve effecten te voorkomen. Het aanvragen van een vergunning is niet nodig omdat significante effecten op voorhand kunnen worden uitgesloten. Dit volgt uit artikel 2.15a Omgevingswet en vaste jurisprudentie (ABRvS 2022/728, 2023/1033).

b	Er is geen/onvoldoende rekening gehouden met de stikstofdepositie als gevolg van de fase van bouwrijp maken van de planlocatie, inclusief de voorgenomen sloop van de beide gebouwen.	In bijlage 6 stikstofdepositieonderzoek is toegelicht dat de realisatie van het planvoornemen is verdeeld over 3 fases: 'in de eerste fase zal het voormalige ABN AMRO kantoor worden geamoveerd. Daarna zal het terrein worden voorbereid t.b.v. ruwbouw' (pagina 4). Op pagina 5 zijn vervolgens de invoergegevens t.b.v. Fase 1, sloop en grondwerk, inzichtelijk gemaakt in tabel 1. In de berekening is dus rekening gehouden met het bouwrijp maken van de locatie en sloop van de gebouwen.
c	De beoordeling baseert zich op prognoses van dalende achtergronddepositie tot 2030, zonder de zekerheid dat deze daling daadwerkelijk plaatsvindt. De conclusie dat de projectbijdrage "geen significant effect" heeft, leunt sterk op deze verwachte daling.	In de ecologische beoordeling (bijlage 7) wordt vermeld dat de geconstateerde daling tussen 2020 t/m 2022 is gemodelleerd voor de trend in de toekomst. De AERIUS-Monitor geeft de gemeten stikstofdepositie tot en met 2022 modelleert de stikstofdepositie tot 2035 en geeft daarnaast een doorkijkje richting 2040. In de ecologische beoordeling wordt de trend enkel vermeld, ze wordt niet betrokken bij de beoordeling. De beoordeling gaat namelijk uit van de huidige depositie (d.w.z. in het jaar 2022). Daarbij wordt de informatie uit de natuurdoelanalyses betrokken over kwaliteit en (benodigde) beheer- en herstelmaatregelen i.r.t. de sleutelfactoren die bepalend zijn voor de kwaliteit van de habitattypen in het Ulvenhoutse Bos. Er wordt in de beoordeling niet voorgesorteerd op eventuele dalingen in de achtergronddepositie in de toekomst. Op 7 oktober 2025, toen het ontwerp TAM-omgevingsplan ter visie lag, is een geupdate AERIUS versie uitgebracht. De onderzoeken en bijlagen van het TAM-omgevingsplan Kemelstede 2 worden voor de vaststelling van het TAM-omgevingsplan hierop aangepast. De conclusie blijft hetzelfde.
d	Er is ten onrechte geen cumulatieve beoordeling uitgevoerd met andere toekomstige projecten of bestaande belasting van het Natura 2000-gebied Ulvenhoutse Bos.	De cumulatietoets is verricht op basis van de bekende projecten. Dat zijn projecten die planologisch mogelijk zijn, onder andere projecten die nog niet gerealiseerd zijn maar al wel planologisch mogelijk gemaakt zijn. In de ecologische beoordeling wordt dit genoemd in hoofdstuk 3.2 (vraag 4) en uitgewerkt in hoofdstuk 4 en 5.

16	Bodemverontreiniging: Het bodemonderzoek wijst op verontreiniging met PCB's en verhoogd lood, wat sanering vereist. Zonder concrete, uitgewerkte maatregelen voor de vereiste sanering is de uitvoerbaarheid van het plan niet geborgd.	In het verkennend bodemonderzoek (bijlage 11) wordt aangegeven dat er sprake is van een overschrijding van de interventiewaarde aan som PCB in de ondergrond ter plaatse van boring 5. Geadviseerd wordt een nader onderzoek ter plaatse van boring 5 uit te voeren om te kijken op dit een lokale puntverhoging betreft. Ter plaatse van boring 1 is in de ondergrond een verhoging met lood aangetoond. Daar deze verontreiniging hoger is dan de GGZ advieswaarde wordt geadviseerd om deze spot tevens in kaart te brengen. Uit het onderzoek volgt dat geen sanering nodig is, met in achtneming van bovenstaande twee locaties. Ook wordt geadviseerd om na de sloop van de bebouwing een aanvullend bovengrond onderzoek uit te voeren. In de planregels zal een voorwaardelijke verplichting voor bodemsanering worden opgenomen. Bij de toetsing van de vergunningsaanvraag zal hieraan getoetst worden. Een omgevingsvergunning wordt pas verleend als eventuele aanwezige bodemverontreiniging verwijderd is.
17 a	Verkeer Uit onderzoek blijkt dat de omliggende wegen (met name het kruispunt Heerbaan - Claudius Prinsenlaan) nu al aan de maximale capaciteit zit. Het project Kemelstede gaat ruim 1.700 extra verkeersbewegingen per etmaal met zich meebrengen. Door de enorme hoeveelheid woningen op een klein gebied, zullen er (met name) tijdens de spijstijden opstoppen ontstaan op de Heerbaan en Kemelstede, door het op- en afrijden van de Heerbaan. Het is téveel op een klein stukje weg. Een slechtere doorstroming op de Heerbaan leidt tot meer sluipverkeer in de wijk. Daarnaast is de straat Kemelstede smal en is er voorzien dat aan twee zijden geparkeerd mag worden. De vuilniswagens en hulpdiensten blokkeren dan de weg. Er dient een gedegen verkeers- en veiligheidsplan opgesteld en geïmplementeerd te worden, zodat de toename van verkeer op de Heerbaan en Kemelstede beheersbaar blijft.	Voor het plan Kemelstede is een mobiliteitsonderzoek uitgevoerd dat als bijlage 2 bij het omgevingsplan is toegevoegd. De conclusie van dat onderzoek is dat er in de huidige situatie al sprake is van volle wegen. Op de Claudius Prinsenlaan en Tilburgseweg ontstaan met enige regelmaat wachtrijen. De verkeersintensiteiten zullen toenemen door de ontwikkeling van het plan Kemelstede, maar volgens het mobiliteitsonderzoek is er geen sprake van een overschrijding van de maximaal wenselijke verkeersintensiteit op de Heerbaan in noordelijke en zuidelijke richting. Het effect van het plan Kemelstede op de verkeerssituatie van de Heerbaan is klein. In het mobiliteitsrapport is aangegeven dat de ontsluiting van het plan Kemelstede op de straat Kemelstede kan plaatsvinden zonder dat de verkeersveiligheid en doorstroming onder druk komen te staan. Ondertussen is het plan Kemelstede verder uitgewerkt en het voornemen is dat de uitritten van het plan Kemelstede op twee punten op de Heerbaan aantakt. De bewoners parkeren in de parkeergarage en deze heeft een aparte ontsluiting op de

		Heerbaan. Bezoekers parkeren op twee geclusterde parkeervelden waarvan een direct aantakt op de Heerbaan (dezelfde als voor de parkeergarage) en de ander op Kemelstede. In de straat Kemelstede kan momenteel aan alleen aan de zuidzijde langs de weg geparkeerd worden, voor de noordzijde geldt een parkeerverbod. Door het aanleggen van haaksparkeervakken aan de zuidzijde van de straat, kan hier niet meer langs de weg geparkeerd worden. Er ontstaat zo een voldoende brede straat van ruim 7 meter breed waar auto's elkaar makkelijk kunnen passeren. Vuilniswagens zullen, net zoals elders in de stad, voor een korte periode op straat halteren. In een stedelijke omgeving is dat niet onaanvaardbaar.
b	Een toename van de verkeersdruk leidt tot potentieel gevaarlijke situaties voor voetgangers, fietsers en (veel schoolgaande) kinderen in de wijk. De ontsluiting via Kemelstede is beperkt: geen opstelruimte vóór het fietspad, waardoor bij drukte de hoofdrijbaan geblokkeerd raakt. Dit leidt tot verkeersonveilige situaties.	In het mobiliteitsonderzoek wordt geconcludeerd dat de verkeersveiligheid, na realisatie van het bouwplan, voldoende is. De zichtlijnen op de Heerbaan zijn goed en de rijbaan is verlicht. Bij beide aansluitingen (vanaf de parkeergarage en de straat Kemelstede) is of wordt voldoende opstelruimte tussen de Heerbaan en het fietspad/voetpad gerealiseerd om blokkering van de Heerbaan te voorkomen en de verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers te waarborgen.
c	De parkeergarage ligt aan de Heerbaan, niet aan Kemelstede. De aanname dat 50% van de verkeersbewegingen via Kemelstede verloopt is onrealistisch. Bij 432 parkeerplaatsen en 350 woningen zijn 1.526 verkeersbewegingen per etmaal te laag ingeschat, zeker zonder bezoekers mee te rekenen.	Het plan voorziet in 433 parkeerplaatsen binnen het plangebied. Hiervan zijn 325 plaatsen in de parkeergarage voor bewoners en werknemers en 108 plaatsen op maaiveld voor bezoekers. In het mobiliteitsonderzoek wordt een worst-case scenario gehanteerd waarbij alle bewoners en bezoekers via de Heerbaan de locatie bereiken. Hierbij is de aanname gedaan dat 50% via de Heerbaan de planlocatie Kemelstede oprijdt en 50% via de straat Kemelstede. Ondertussen is het plan uitgewerkt en dusdanig ingericht dat de bewoners parkeren in de parkeergarage en maar een deel van de bezoekers parkeren aan de straat Kemelstede. De straat Kemelstede zal voor minder dan 50% van de verkeersbewegingen gebruikt gaan worden. Het mobiliteitsrapport is hierop aangepast (zie bijlage 2 bij de toelichting)

d	De verkeersbewegingen worden alleen voor dit plan bekeken. Er komen veel bouwplannen aan, in en direct rondom Heusdenhout en Brabantpark. Ook de verkeersbewegingen van alle toekomstige plannen zijn relevant voor de beoordeling van het totaalplaatje. Dit is ten onrechte niet meegenomen.	In de rapporten wordt uitgegaan van 1.700 verkeersbewegingen in plaats van de genoemde 1.526 verkeersbewegingen. De berekende verkeersgeneratie van circa 1.700 motorvoertuigbewegingen per etmaal is gebaseerd op de meest recente CROW-kencijfers en omvat zowel bewoners, bezoekers en gebruikers en bezoekers van de 400 m² niet woonfunctie. Dit is zelfs een worst-case benadering. Er heeft geen verrekening plaatsgevonden met de verkeersgeneratie van de voormalige kantoorfunctie. Gelet op deze uitgangspunten en de gehanteerde normen is de verkeersgeneratie realistisch. De gemeente heeft bij het bepalen van de verkeersgegevens in haar verkeersmodel rekening gehouden met alle bouwplannen in Heusdenhout. Met die informatie is vervolgens weer naar de verkeersgeneratie vanuit het project Kemelstede gekeken. Deze ontwikkeling past daarin. Bij de herinrichting van de Heerbaan is rekening gehouden met alle bouwplannen die redelijkerwijs nu te voorzien zijn. Alle plannen tezamen leiden tot meer verkeer op de kruising met de Claudius Prinsenlaan. Deze opgave zal apart vanuit Mobiliteit gezien worden en indien nodig, wordt hier een herinrichtingsvoorstel voor opgesteld.
18 a	Parkeren Het parkeeronderzoek bevat uitgangspunten die niet juist zijn. 1. Er is in het onderzoek naar de huidige parkeerdruk aan Kemelstede rekening gehouden met de parkeerplaatsen van de flat aan Kemelstede. Dit is echter eigen terrein van de woningbouwvereniging; deze parkeerplaats kan niet door anderen dan de bewoners van deze flat gebruikt worden. 2. Er is geen rekening mee gehouden dat de parkeerplaatsen op de twee parkeerterreinen achter de garages aan de hofjes van Kemelstede niet voldoen aan de huidige NEN-normen voor wat betreft de breedte van de parkeerplaatsen. Vanwege de te smalle parkeerplaatsen, wordt het parkeerterrein niet optimaal gebruikt. Er is daarom in het rapport gerekend met te veel parkeerplaatsen op de beide parkeerterreinen. 3. Er is aan Kemelstede rekening gehouden met parkeerplaatsen die liggen buiten de 100m-norm zoals bedoeld in het gemeentelijk	Bij het TAM-omgevingsplan is een mobiliteitsonderzoek (bijlage 2) gevoegd, geen parkeeronderzoek. In het mobiliteitsonderzoek is de toekomstige verkeersintensiteit op de omliggende wegen berekend (met name de Heerbaan) en bekeken is naar de (toekomstige) aansluitingen op de Heerbaan. Parkeerplaatsen in de omgeving, zoals in punt 1 t/m 5 is aangegeven, zijn niet relevant voor deze berekening. Niet duidelijk is welk parkeeronderzoek indieners bedoelen. Voor het plan Kemelstede worden alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein (en een aantal op gemeenteground) aangelegd. Er wordt geen gebruik gemaakt van bestaande parkeerplaatsen in de omgeving.

	parkeerbeleid. Ook daarom wordt er gerekend met teveel parkeerplaatsen in de huidige situatie. 4. Het gebied Sterrebos is in het rapport ook meegerekend; onduidelijk is waarom. Bewoners van de huidige woningen aan Kemelstede parkeren daar niet en het kan ook niet van hen gevergd worden, zeker omdat er nu geen parkeerproblemen zijn aan Kemelstede. 5. Er zijn ook aan Sterrebos bouwplannen (terrein Heerbaan 220), wat ook extra parkeerdruk zal gaan leggen op de omgeving. Er wordt ten onrechte alleen gekeken naar de gevolgen van dit plan, zonder rekening te houden met plannen in de omgeving.	
b	De voorgenomen parkeergarage biedt onvoldoende parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers. Dit zal naar verwachting leiden tot bezoekers die hun auto parkeren in bestaande woonstraten en hofjes. Dit leidt tot een verminderde bereikbaarheid van de huidige woningen en beperkte parkeermogelijkheden voor bestaande bewoners.	Het plan voorziet in 433 parkeerplaatsen binnen het plangebied, conform de Nota Parkeernormen Breda 2021. Hiervan zijn 325 plaatsen in de parkeergarage voor bewoners en werknemers en 108 plaatsen op maaiveld voor bezoekers. Daarmee wordt de volledige parkeerbehoefte geborgd en is het plan niet afhankelijk van bestaande parkeerplaatsen in de omliggende straten of hofjes. Er is geen sprake van een tekort aan parkeerplaatsen.
c	De parkeergarage op het te ontwikkelen terrein ligt ver weg van de woongebouwen; op sommige plekken ook buiten de 100m-norm uit het gemeentelijk beleid. Bewoners zullen aan Kemelstede gaan parkeren.	Het gemeentelijk parkeerbeleid hanteert een richtafstand van 100 meter tussen een woning en de toegewezen parkeerplaats. De 100 meter-norm is in het parkeerbeleid opgenomen als een richtlijn, geen harde eis. Er is bij het plan Kemelstede sprake van een afgebakend gebied waar bezoekers en bewonersparkeren gesitueerd zijn op diverse plekken in het gebied. Daarbij is gekozen voor centralisering van de parkeerplaatsen voor bewoners in een parkeergarage aan de rand van het plangebied. De gebouwen A, B, D en E liggen binnen 100 meter loopafstand van de parkeergarage. Voor bezoekers wordt eveneens aan deze norm voldaan, omdat de bezoekersplaatsen op maaiveld aan de Kemelstede en rondom de parkeergarage ruim binnen deze afstand liggen. Alle entrees van de woongebouwen zijn bewust gepositioneerd richting de parkeergarage om een logische looproute te maken en een loopafstand van maximaal 100 meter te waarborgen. In het omgevingsplan is de mogelijkheid voor een ondergrondse parkeergarage voor gebouw C opgenomen. Deze zal niet groot

d	Er worden diverse parkeerplaatsen ten behoeve van het plan gerealiseerd aan de openbare weg (aan Kemelstede). Dat is in strijd met gemeentelijk beleid, die stelt dat de parkeerbehoefte geheel op het eigen plangebied dient te worden ingevuld. Dit leidt tot een ongewenste privatisering van de openbare ruimte en een toename van de parkeerdruk voor de huidige bewoners en bezoekers in de omgeving.	genoeg zijn voor de parkeerbehoefte van alle bewoners van gebouw C. Hieruit volgt dat (een deel van) de bewoners van gebouw C vanuit de parkeergarage 155 meter moeten lopen. Gezien de keuze voor clustering van het bewonersparkeren in de parkeergarage is dit acceptabel. In de Nota Parkeernormen Breda 2021 is in hoofdstuk 5.3 een stappenplan opgenomen inzake de facilitering van de parkeerbehoefte. De eerste stap is de volledige parkeerbehoefte op eigen terrein te realiseren. Wanneer dit niet mogelijk is, kan onder voorwaarden gebruik worden gemaakt van bestaande private parkeerplaatsen of bestaande openbare parkeerplaatsen. Bij het plan Kemelstede is het wel mogelijk om alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen, maar is er niet voor gekozen de volledige parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen. Gekozen is het huidige 'langs de weg parkeren' aan de zuidzijde van de straat Kemelstede te vervangen door 42 haaksparkeervakken, direct ontsloten op de straat. Zo vervangen 26 haaksparkeervakken de huidige langsparkeermogelijkheden en de 16 extra haaksparkeervakken zijn toegedeeld aan het plan Kemelstede (maken onderdeel uit van de 108 parkeerplaatsen voor bezoekers). Door deze oplossing wordt het parkeren efficiënt gesitueerd en blijft er meer ruimte voor een groene invulling over in het plan Kemelstede. De haaksparkeerplaatsen liggen op grond die momenteel van de gemeente is. Na oplevering van het plan Kemelstede wordt de nieuwe openbare ruimte ook eigendom van de gemeente. In de Nota Parkeernormen Breda 2021 is aangegeven dat er een afwijkingsbesluit van het college nodig is als gebruik gemaakt gaat worden van bestaande private parkeerplaatsen of bestaande openbare parkeerplaatsen. Dat is hier niet het geval. De bestaande openbare langsparkeerplaatsen worden verlegd en opnieuw aangelegd in de vorm van haaksparkeerplaatsen. Het situeren van de 16 extra haaksparkeerplaatsen op gemeentegrond maken onderdeel uit het plan Kemelstede. Hiermee wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen Breda 2021.
---	--	--

e	Er worden 350 appartementen gebouwd en maar 285 parkeerplaatsen gerealiseerd. De meeste huishoudens hebben twee werkenden en twee auto's. Het is gek dat de gemeente een 0,8 norm hanteert per huishouden. Het is te weinig.	Het plan voorziet niet in 285 maar in 433 parkeerplaatsen, waarmee volledig wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm. De parkeernormen zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Breda 2021 houden rekening met het feitelijke autobezit- en gebruik per functie en deelgebied in de stad. De parkeernorm per woning hangt af van het type woning (omvang woning en sociale woning) en varieert tussen de 1,0 en 1,5 parkeerplaats per woning, inclusief deel bezoekersparkeren. De diverse woningtypen zijn geborgd in de planregels van het TAM-omgevingsplan.
f	De gemeente hanteert de ondergrens van de CROW-normen, wat leidt tot structurele parkeerdruk en verkeersonveilige situaties. Dit is in strijd met de Nota Mobiliteit Breda en de verkeersveiligheidsdoelstellingen uit het Omgevingsplan.	De Nota Parkeernormen Breda 2021 sluit aan op de CROW-normen. In hoofdstuk 1.2 van de nota is aangegeven dat bij de onderkant van de CROW bandbreedte wordt aangesloten. De hoogte van deze normen is niet sturend of zeer laag in vergelijking met andere gemeenten of de CROW cijfers, maar zijn passend bij het feitelijke autobezit- en gebruik per functie en deelgebied in de stad.
g	Is de gemeente bereid om toe te zeggen én juridisch te borgen dat, als het voorgenomen plan doorgaat en er parkeerproblemen ontstaan, er een vergunningensysteem wordt ingevoerd. Met onderscheid tussen bestaande woningen (gratis) en de nieuwe woningen (betaald parkeren).	Het invoeren van een parkeervergunningensysteem is geen onderwerp dat in een TAM-omgevingsplan juridisch geborgd kan worden. Mocht in de praktijk blijken dat er parkeeroverlast ontstaat, zal op basis van het reguliere parkeerbeleid bepaald worden hoe hiermee om te gaan. Er wordt echter geen parkeeroverlast verwacht.
19	Omgevingsveiligheid	
a	De parkeergarage ligt niet alleen binnen het explosiegebied van het tankstation, maar ook binnen het brandaandachtsgebied. Het is niet duidelijk waarom dit aspect niet relevant zou zijn, alleen omdat het om een parkeergarage gaat. Ook daar zijn veelvuldig mensen aanwezig, zeker nu het gaat om een parkeergarage met behoorlijk veel plaatsen.	Binnen externe veiligheid worden beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen of locaties beschouwd. Een parkeergarage valt niet onder een van deze categorieën, waardoor het aspect externe veiligheid niet beschouwd hoeft te worden. Er kunnen namelijk wel veelvuldig personen aanwezig in de parkeergarage, maar deze personen verblijven er maar (zeer) kort.
b	Ten onrechte wordt voorgesteld dat alleen het meest oostelijk gelegen bouwblok binnen een explosieaandachtsgebied (EAG) ligt. Ook het zuidoostelijk gelegen woonblok (de woontoren van 70+ meter) en drie overige woonblokken liggen binnen het EAG van het	In het rapport beschouwing externe veiligheid (bijlage 4) is in afbeelding 4 gevisualiseerd dat het plan Kemelstede deels binnen het EAG van het vulpunt van het tankstation is gelegen. Voor het tankstation is in het kader van omgevingskwaliteit met name het

	vulpunt van het BP-tankstation en de woontoren 70+ ligt dan ook nog eens binnen het EAG van de rijksweg A27.	brandaandachtsgebied van belang. Deze valt alleen over de parkeergarage. In afbeelding 2 is de EAG en het gifwolkaandachtsgebied van de A27 weergegeven. Op de afbeelding is te zien dat een groot deel van het plan Kemelstede in het gifwolkaandachtsgebied ligt en alleen het meest oostelijk bouwblok in de EAG van de A27 ligt. Het plaatje is moeilijk leesbaar, maar helaas niet aan te passen aangezien deze uit de Atlas Leefomgeving komt. In het rapport is aangegeven dat de verdeling van de woningen over de diverse bouwblokken nog niet definitief is bepaald, waardoor nog niet bekend is hoeveel personen binnen het EAG van het tankstation en de rijksweg aanwezig zullen zijn. Wel wordt geconcludeerd het duidelijk is dat de personendichtheid zal toenemen ten opzichte van de huidige situatie, waardoor de hoogte van het groepsrisico ook zal toenemen. Voor beheersing van het groepsrisico wordt in het rapport aanbevelingen gedaan inzake de aspecten bestrijding, zelfredzaamheid en risicocommunicatie. Op 29 december 2025 heeft de Veiligheidsregio Midden en West-Brabant advies uitgebracht over het ontwerp TAM-omgevingsplan Kemelstede 2. De Veiligheidsregio ziet geen zwaarwegende bezwaren tegen voorgenomen ontwikkeling.
c	Het plangebied ligt binnen de aandachtsgebieden van het LPG-tankstation en de A27. De nachtbevolking verdubbelt, waardoor het groepsrisico aanzienlijk stijgt. Er wordt onvoldoende duidelijk gemaakt, dat met genoemde calamiteiten/risico's en het aantal aanwezige bewoners de externe veiligheid voldoende wordt gewaarborgd. In het eigen veiligheidsrapport wordt erkent dat een explosie bij het LPG-tankstation niet te bestrijden is. Bij de bestrijding van calamiteiten zowel op het BP-tankstation, als op de rijksweg A27 wordt in het rapport gesteld dat indien minder zelfredzame personen aanwezig zijn, deze personen met hulp van de aanwezig zelfredzame personen in veiligheid gebracht worden. Bovendien wordt nog gesteld dat vluchten het uitgangspunt is en dat indien een explosie dreigt, de vluchttijd maar bijzonder kort is. Er dient expliciet en gemotiveerd aangegeven te worden hoe de veiligheid en de	Het betreft een reguliere woonfunctie voor de woongebouwen in het plan Kemelstede. Er zijn geen woningen expliciet gereserveerd voor o.a. woonzorg, verzorgingshuis etc. waar meer kwetsbare mensen wonen. Uitgangspunt is in het plan Kemelstede zelfredzame personen wonen. Er kan echter niet uitgesloten worden dat ook niet zelfredzame personen aanwezig zijn (bijv. kinderen < 12 jaar en senioren). Uitgangspunt is dat deze personen met hulp van zelfredzame huisgenoten in veiligheid gebracht worden. Dit dient in de verdere planuitwerking meegenomen te worden, evenals de overige punten in het rapport ten aanzien van risicocommunicatie en zelfredzaamheid. In de planregels zal een voorwaardelijke verplichting voor omgevingsveiligheid worden opgenomen. Bij de toetsing van de

	veronderstelde zelfredzaamheid van minder zelfredzame personen is gewaarborgd, in met name de woontoren van 70+ meter. Zonder dat zal er sprake zijn van een onvoldoende zorgvuldige voorbereiding en motivering van de uiteindelijke besluitvorming.	vergunningsaanvraag zal hieraan getoetst worden. Een omgevingsvergunning wordt pas verleend als een planuitwerking inzake externe veiligheid uitgevoerd en beoordeeld is.
20	Windklimaat Het windklimaat binnen het plangebied is door de hoogbouw matig tot slecht, ook voor het normaal over het terrein lopen.	Voor windhinder is een Hoogbouw Effecten Rapportage (bijlage 8) opgesteld. Het plangebied kent grotendeels een goed windklimaat voor doorlopen en slenteren (kwaliteitsklassen A–C). Enkele zones met een matig klimaat, zoals bij de zuidoosthoek van de hoogste toren, liggen niet op hoofdlooproutes en worden vermeden voor windgevoelige functies. Waar nodig worden maatregelen zoals windschermen en hagen voorzien, waarmee het comfort verder wordt verbeterd. Het buurtpark krijgt kwaliteitsklasse A voor langdurig zitten, zodat een comfortabele verblijfsruimte wordt geborgd.
21	Geluid en relatie tot woonkwaliteit Er zijn geen plannen vastgelegd over de aanpak van de geluidsoverlast. In het rapport worden alleen een aantal mogelijke opties genoemd. Berekeningen en toelichting van de mate van effect van deze opties op het geluidsniveau ontbreken. In bijlage 3 staat terloops 2 dB geluidsreductie gemeld.	In het TAM-omgevingsplan worden mogelijke maatregelen benoemd om de haalbaarheid van het plan aan te tonen en oplossingsrichtingen te schetsen. In het kader van het TAM-omgevingsplan moet aangetoond worden dat een aanvaardbaar geluidsniveau kan worden bereikt en waar nodig maatregelen worden vastgelegd. De exacte berekeningen en definitieve keuze van maatregelen volgen bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Op dat moment moet het geluidsniveau voldoen aan de wettelijke normen uit het Besluit kwaliteit leefomgeving en andere relevante regelgeving. De verplichte toetsing bij de aanvraag omgevingsvergunning is vastgelegd in artikel 9 en artikel 15 van het TAM-omgevingsplan.
a		
b	Geluidshinder van de A27 en gemeentelijke wegen zorgt voor een groot deel van de woningen (met name boven de 5e verdieping) voor gesloten gevels (ramen die niet open kunnen, balkons achter glas), wat de woonkwaliteit ernstig aantast.	Het akoestisch onderzoek toont aan dat op enkele gevels de geluidbelasting hoger is dan de standaardwaarde en in sommige gevallen de grenswaarde. De gevels waar de grenswaarde wordt overschreden, worden uitgevoerd als niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen zoals geluidwerende ramen, loggia's en gebalanceerde ventilatie. Daarnaast wordt per woning voorzien in een geluidluwe gevel, zodat wettelijk gezien een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt geborgd.

c	Men geeft ten onrechte aan dat het plan niet in het geluidaanachtsgebied ligt van een industrieterrein. Gezien de hoogte van de gebouwen gaan de nieuwe bewoners geluidsoverlast krijgen van het evenementenpark Breepark. Grotere afstand heeft hier weinig effect op. Omwonenden hebben nu al meldingen gedaan van geluidsoverlast. Gezien de hoogte van de nieuwbouw gaan zij hier zeker last van krijgen, omdat de geluidswal vanaf de tweede verdieping geen effect meer heeft.	Het plan ligt wettelijk gezien niet binnen een geluidaanachtsgebied van een industrieterrein of evenementenlocatie. Evenementenpark Breepark bevindt zich op ruime afstand. De tussenliggende infrastructuur (A27 en Franklin Rooseveltlaan) bepaalt hoofdzakelijk het geluidsniveau, waarvoor aanvullende maatregelen aan de gevels nodig zijn en genomen worden. Geluid komende van evenementen zijn incidenteel en per evenement wordt een geluidsplan opgesteld gebaseerd op het wettelijk toegestaan geluidsniveau op de meer nabijgelegen woningen. Incidentele geluidsoverlast van Breepark in de wijk Heusdenhout, zowel komende van woningen en appartementen in de flats, is bekend.
22	Energie Het complex wordt geheel elektrisch (gasloos). Er zijn problemen voorzien met het elektriciteitsnetwerk in Nederland, met name op piekmomenten. Weliswaar ligt er al een aansluiting voor een kantorencomplex, maar de energievraag van een kantorencomplex is anders dan voor de appartementen. Er is onvoldoende onderzoek gedaan wat de energievraag van het voorgenomen plan is en of dit haalbaar/problematisch zal gaan zijn.	Het tijdig verkrijgen van een aansluiting is geen onderdeel van de beoordeling van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Desalniettemin hebben gesprekken tussen de ontwikkelaar en de netbeheerder plaatsgevonden om op voldoende netcapaciteit voor te sorteren. Vooralsnog zijn er geen tekenen om te vermoeden dat het (tijdig) verkrijgen van de aansluitingen onhaalbaar is.
23 a	Beeldkwaliteitsplan Geen koppeling met participatie-uitkomsten (strijd met artikel 16.55).	De koppeling met participatie is geborgd doordat het beeldkwaliteitsplan en de stedenbouwkundige opzet zijn gebaseerd op de ontwikkelvisie Kemelstede, die in 2021 in participatie met de wijk is besproken. Niet alle wensen konden worden gehonoreerd, maar participatie is aantoonbaar en inhoudelijk relevant geweest, conform artikel 16.55 Omgevingswet.
b	Geen juridische borging van beeldkwaliteit (strijd met artikel 4.19).	Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld als onderdeel van het TAM-omgevingsplan en vormt samen met de stedenbouwkundige opzet en de planregels een juridisch en beleidsmatig kader voor de ruimtelijke kwaliteit. In artikel 12.4 van het TAM-omgevingsplan is expliciet vastgelegd dat de onderdelen van de gemeentelijke welstandsnota van toepassing blijven en dat de Adviescommissie

		Omgevingskwaliteit Breda (AOB) adviseert bij de beoordeling van omgevingsplanactiviteiten voor hoofdgebouwen. Hiermee is de borging van beeldkwaliteit juridisch geregeld.
c	Hoogteaccenten tot 74 meter zonder stedenbouwkundige noodzaak.	In de Hoogbouwvisie van de gemeente Breda is de locatie Kemelstede aangemerkt als plek waar hoogbouw als onderdeel van aanhechting stad op (inter)nationale assen gewenst is. Hierbij is de richtinggevende hoogte van ca. 70 meter benoemd. Hoogbouw wordt hierdoor ingezet om de entree van de stad en het nieuwe woongebied te markeren. De hoogte van de hoogste toren is maximaal 74,6 meter. Zie ook de beantwoording bij zienswijze 1a en 1b.
d	Geen mitigatie of studie naar windhinder en schaduwwerking (strijd met artikel 1.6).	De Hoogbouwvisie vraagt om een Hoogbouw Effecten Onderzoek. Voor deze ontwikkeling is deze als bijlage 8 opgenomen bij het TAM-omgevingsplan. In dit onderzoek is wind en bezonning onderzocht.
e	Visuele en sociale vervreemding van Heusdenhout.	Het plan vertegenwoordigt een nieuwe eigentijdse invulling van het gebied als beëindiging van wijk, met een nieuwe schaal van bebouwing op deze plek, als kop van de reeks flats en markering van de wijk en stad aan de snelweg en de zuidelijke rondweg. Het beeldkwaliteitsplan geeft kaders voor de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Breda om de nadere vormgeving te toetsen. In het beeldkwaliteitsplan wordt ingegaan op de gewenste karakteristiek van de gebouwen. Binnen de beeldkwaliteit is een aantal kernwaarden omschreven die voortkomen uit de identiteit van de plek. Het oorspronkelijk ABN-AMRO gebouw werkt hierin als inspiratiebron. Het kleur en materiaalconcept is gebaseerd op de twee kleurtonen uit de wijk: de geelbruine steen in de laagbouw en de lichte, witte toon van de hoogbouw. Deze twee kleuren worden overgenomen, maar op een nieuwe manier ingezet binnen het plangebied. Op deze manier ontstaat een eigen identiteit, maar waarin tegelijkertijd op een zorgvuldige manier in kleur samenhang gezocht met de omgeving.

f	Geen integrale belangenafweging (artikel 1.3). Zie jurisprudentie ABRvS 2022/456 en 2021/987: visuele impact, sociale cohesie en windhinder zijn relevante toetsingscriteria.	De belangenafweging is integraal uitgevoerd en expliciet benoemd in hoofdstuk 8 van de toelichting. Daarbij zijn visuele impact, sociale cohesie en windhinder expliciet betrokken. In het TAM-omgevingsplan en beeldkwaliteitsplan zijn handvaten gegeven om het plan vorm te geven als een hoogwaardige openbare ruimte met ruimte voor sociale interactie en een menselijke maat van door toepassing van setbacks, transparante plinten en een buurtpark.
24	Mer-aanmeldnotitie	
a	De notitie bevat allerlei positieve claims, die niet zijn onderbouwd.	De mer-aanmeldnotitie, die als bijlage 14 is toegevoegd, is opgesteld conform de eisen uit paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit. De mer-aanmeldnotitie heeft tot doel te bepalen of er een milieueffectrapport opgesteld dient te worden. Hiervoor wordt bepaald of er sprake is van aanzienlijke milieueffecten op de omgeving door het plan Kemelstede. De notitie bevat een uitgebreide beschrijving van de kenmerken van het project, de locatie en de potentiële milieueffecten waardoor onderbouwd geconcludeerd is dat er geen milieueffectrapport opgesteld hoeft te worden.
b	De notitie vergelijkt niet de huidige situatie met de toekomstige situatie, maar de toekomstige situatie met de situatie die op dit moment maximaal mogelijk zou zijn op basis van het huidige omgevingsplan, maar die er in werkelijkheid niet is. Dat is niet correct en niet zorgvuldig. De voorstelling van de gevolgen van het plan is daardoor onjuist en te gunstig.	De ontwikkeling van Kemelstede past niet in het op de locatie geldende omgevingsplan (bestemmingsplan Heusdenhout). Daarom is er onderhavig TAM-omgevingsplan opgesteld voor de locatie. Er is dus een wijziging van het omgevingsplan nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken. Onderdeel van deze wijziging is de toets of er sprake is van een mer-plicht op basis van de Omgevingswet. De vergelijking met de maximale invulling van het geldend omgevingsplan is juridisch correct. Dit volgt uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (o.a. ECLI:NL:RVS:2012:BX9684 en ECLI:NL:RVS:2011:BR6912), waarin is bepaald dat een planvergelijking uitgaat van de maximale geldende planologische mogelijkheden en de maximaal nieuwe planologische mogelijkheden. Zo kunnen de effecten van het nieuwe plan objectief beoordeeld worden.

c	Voor wat betreft erfgoed is de historische buitenplaats Weilust ten onrechte buiten beschouwing gelaten. Er is alleen gekeken naar de planlocatie plot zelf. Dit is te beperkt.	De aanwezigheid van de buitenplaats Weillust (rijksmonumenten) betekent niet dat de omgeving niet kan of mag veranderen. Zie ook het antwoord bij punt 10 en het antwoord op zienswijze 45.
d	Het kantoorpand wordt getypeerd als 'langdurig leegstaand', terwijl het pand tot recent verhuurd werd.	Het pand is sinds 2018 niet meer in gebruik als kantoor en heeft slechts incidenteel tijdelijk gebruik gekend. De typering van het pand (langdurig of recent leegstaand) maakt geen verschil voor beoordeling van de potentiële milieueffecten en de conclusie van de mer-aanmeldnotitie.
25	Effecten voor nieuwe bewoners Er is aangegeven dat er geen sprake is van een cumulatief effect van factoren op de gezondheid. Dit is niet goed gemotiveerd. Toekomstige bewoners krijgen te maken met een (klein) appartement met dove gevels vanwege omliggende wegen, windhinder in de buitenruimte en zij wonen binnen het explosierisicogebied van het tankstation. Dan is er ook nog de schaduwwerking van de hogere gebouwen op de lagere gebouwen binnen het plot, gebouwen die zeer dicht op elkaar staan én extreem veel mensen op een heel klein oppervlak, woonachtig in enorme torens. Dit zorgt voor anonimiteit en weinig onderlinge betrokkenheid.	Bij de planvorming is rekening gehouden met de diverse belangen van omwonenden. Ook de belangen van de toekomstige bewoners zijn afgewogen bij de gemaakte keuzes voor het nieuwbouwplan. Het plan is integraal beoordeeld op zowel leefkwaliteit als gezondheid. Voor geluid en de toepassing van dove gevels wordt verwezen naar zienswijze 21, voor windhinder en schaduwwerking verwijzen wij naar zienswijze 9 en voor het explosierisicogebied verwijzen wij naar zienswijze 19. Het plan voorziet in een buurtpark, ontmoetingsplekken en een levendige plint, waardoor sociale cohesie wordt versterkt. Er kan niet geconcludeerd worden dat er sprake is van een cumulatief negatief gezondheidseffect. Het plan borgt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
26	Effecten voor omwonenden Er is onvoldoende onderzocht wat de te bouwen flats voor geluidsoverlast geven voor de bestaande bebouwing door weerkaatsing van allerlei soorten geluiden.	Weerkaatsing is meegenomen in de berekening. Gezien de positionering van de flats (solitaire flats met ruimte ertussen, geen lange wand) is er minimale weerkaatsing van het geluid op de omgeving. Een en ander is ook afhankelijk van materiaalkeuze van de gevel.
a		
b	Het project zorgt ook voor een matig/slecht windklimaat buiten het plangebied. De schaduwoverlast van het plan voor wat betreft de woningen aan Kemelstede is niet goed te beoordelen. De afbeeldingen met betrekking tot schaduw zijn in de documentatie te klein.	Voor windhinder en schaduwwerking wordt verwezen naar zienswijze 9. Windhinder is ook onderzocht buiten het plangebied, zie figuur 17 in het de Hoogbouw Effecten Rapportage (bijlage 8). Te zien is dat het windklimaat bij de omliggende woningen goed is. De bezonningsstudie is in dezelfde rapportage opgenomen vanaf pagina 38.

c	Direct omwonenden krijgen te maken met een verlies aan privacy, door de inkijk vanuit de nieuwe appartementen in hun achtertuin en hun woningen.	Privacy is een aandachtspunt bij elke stedelijke ontwikkeling. Het plan borgt een menselijke maat door een opbouw in hoogte van de flats en setbacks. De minimale afstand tot de dichtstbijzijnde bestaande woningen aan de Kemelstede bedraagt ruim 40 meter, en minimaal 70 meter tot de dichtstbijzijnde bestaande woning aan de Heusdenhoutseweg. De afstand tot het hoogste gebouw (gebouw A) bedraagt meer dan 100 meter tot de dichtstbijzijnde bestaande woning.
---	--	---

Conclusie

De zienswijzen zijn ongegrond, behalve zienswijze 16 (bodemverontreiniging) en zienswijze 19 (omgevingsveiligheid). Voor beide onderwerpen wordt een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen.

Zienswijze 2 (Wijkraad Heusdenhout)

Het statutaire doel van Wijkraad Heusdenhout is het behartigen van de algemene belangen van bewoners, instellingen en/of bedrijven binnen Heusdenhout, in het bijzonder het bevorderen van optimale woon-, leef- en werkomstandigheden binnen Heusdenhout en het (doen) scheppen en het in stand houden van al zodanige voorzieningen.

Wijkraad Heusdenhout heeft de volgende redenen voor het indienen van deze zienswijze.

	Onderwerp	Reactie
1	Balans in de wijk Heusdenhout verandert de afgelopen jaren in negatieve zin en de wijk dreigt nog verder uit balans te raken, mede als gevolg van alle beoogde ontwikkelingen in en/of rondom Heusdenhout. Zo krijgt Heusdenhout, naast de beoogde ontwikkeling op het terrein Kemelstede 2, veel nieuwbouw op de locaties Heerbaan 200 – 220, Moleneind-West, Aardenhoek, Hero en de locatie van het oude Amrath Hotel. Deze ontwikkelingen hebben een zeer grote impact op Heusdenhout op het gebied van ontsluiting, verkeersveiligheid en parkeerdruk en voorzieningen. Het woningbouwprogramma Kemelstede voorziet in 30% sociale huur, 40% betaalbaar segment en 30% vrije sectorwoningen. Een groot deel van de woningen is dus bestemd voor onder andere kwetsbare personen, statushouders etc., terwijl het aantal kwetsbare en verwarde personen/groepen in Heusdenhout de afgelopen jaren is	Antwoorden op deze vragen zijn ook al gegeven bij zienswijze 1 t/m 48. Zie specifiek bij punt 3.

	toegenomen en Heusdenhout op dat gebied al flink onder druk staat. Heusdenhout heeft al een bovengemiddeld aantal sociale huurwoningen (circa 44%) vergeleken met het gemiddelde van Breda (29%). Heusdenhout is dus juist gebaat bij meer vrijesectorwoningen en middelduur om de wijk terug in balans te krijgen.	
2	Geen plaats voor hoogbouw in Heusdenhout Hoge woontorens passen niet in de wijk Heusdenhout, zeker niet nabij laagbouw. Los van de overlast die ze fysiek veroorzaken (inkijk/windoverlast) aan de bewoners van de laagbouw in de directe omgeving, vergroten woontorens de anonimiteit in een wijk en werken mede daardoor negatief op de sociale structuur. Het voorliggend plan staat, mede gelet op de bouwhoogte van 70 meter, haaks op hetgeen de wijk Heusdenhout wil. Uit de wijkenquête volgt dat bewoners van Heusdenhout niet meer hoogbouw willen.	Antwoorden op deze vragen zijn ook al gegeven bij zienswijze 1 t/m 48. Zie specifiek bij punt 1.
3	Problemen met ontsluiting en verkeersveiligheid De Heerbaan is, naast de Tilburgseweg, de enige ontsluitingsroute van de wijk, welke beiden samenkomen op de kruising Tilburgseweg, Heerbaan en Nieuwe Kadijk. De Heerbaan komt aan de andere kant samen met de Claudius Prinsenlaan en de Verlengde Poolseweg. Beide kruispunten kunnen tijdens de spits de verkeersdrukte niet aan. Samen met de nieuwbouwplannen in de (directe omgeving van de) wijk zorgt Kemelstede (350 woningen), Heerbaan 200 – 220 (circa 40 woningen), Moleneind-West (circa 150 woningen), Aardenhoek (circa 100 woningen), Hero van Breda (circa 422 woningen) en het oude Amrath Hotel (aantal woningen onbekend) voor nieuwe problemen op het gebied van ontsluiting, verkeersveiligheid en parkeren. Indien er geen andere ontsluitingsroutes worden aangelegd, voorziet Wijkraad Heusdenhout niet alleen een (nog groter) verkeersinfarct in Heusdenhout maar ook een toename van onveilige verkeerssituaties. Bij de ontsluiting van het plan Kemelstede op de Heerbaan zal, gelet op de huidige drukte op de Heerbaan (in de spits), het haast onmogelijk zijn om de Heerbaan op en af te komen.	Antwoorden op deze vragen zijn ook al gegeven bij zienswijze 1 t/m 48. Zie specifiek bij punt 17.
4	Druk op parkeervoorzieningen De gehanteerde parkeernorm is te laag. Deze parkeernorm komt niet overeen met de situatie in de praktijk. De meeste huishoudens	Antwoorden op deze vragen zijn ook al gegeven bij zienswijze 1 t/m 48. Zie specifiek bij punt 18.

	hebben over het algemeen minimaal 1 auto, waarbij voor gezinnen zelfs geldt dat deze meestal over 2 auto's beschikken. Het aantal parkeerplaatsen zal dus niet voldoende zijn met als gevolg dat nieuwe bewoners zullen gaan parkeren op de plaats voor de bezoekers of elders in de nabije omgeving. Het gevolg is dat de parkeerdruk in Heusdenhout toeneemt, wat voor parkeerproblemen zal gaan leiden voor de huidige bewoners van de wijk.	
5	Druk op overige voorzieningen De beoogde ontwikkeling van Kemelstede zal (samen met de overige geplande ontwikkelingen zoals genoemd in deze zienswijze) gevolgen hebben voor de voorzieningen in de wijk, zoals het winkelcentrum, basisscholen, huisartsen en de apotheek. Op dit moment staan die voorzieningen al (deels) onder druk.	Antwoorden op deze vragen zijn ook al gegeven bij zienswijze 1 t/m 48. Zie specifiek bij punt 2.
	Samenvattend De Wijkraad Heusdenhout stelt dat impact van de ontwikkeling aan de Kemelstede op Heusdenhout fors is en een onaanvaardbaar effect heeft op de woon-, leef- en werkomstandigheden in Heusdenhout. Daarnaast zullen de andere genoemde ontwikkellocaties die ieder voor zich en onderling verband eveneens een – onaanvaardbare – impact zullen hebben op de woon-, leef- en werkomstandigheden in Heusdenhout. De wijkraad Heusdenhout stelt voor op de locatie Kemelstede 2 geen hoogbouw toe te staan maar enkel laagbouw (eengezinswoningen (voor starters / jonge gezinnen), 2-onder-1 kappers en vrijstaande woningen (voor doorstromers) en appartementencomplexen met een beperkt aantal woonlagen passend binnen de huidige omgeving van en bebouwing in Heusdenhout.	Wij erkennen dat ontwikkelingen rond Kemelstede en de komst van nieuwe bewoners veranderingen teweegbrengen in het woon- en leefklimaat in Heusdenhout. Heusdenhout staat voor een samenhangende opgave waarin verdichting, voorzieningen, groen en verkeer integraal worden gewogen. Gemeente breed staan we voor een opgave van 25.000 nieuwe woningen tot 2040. Er wordt gestreefd naar een structurele verhoging van de woningbouwproductie naar 1.500 woningen per jaar. De focus bij ontwikkeling van woningbouw ligt op inbreidingslocaties boven uitbreiding in het buitengebied. De keuze voor inbreiding resulteert in meer woningen in de wijken van Breda. Hoogbouw sluit aan bij op de Omgevingsvisie Breda 2040. De gemeenteraad stelde op 21 oktober 2021 de Omgevingsvisie vast. Hierin is reeds een aanzet gegeven waar hoogteaccenten in de stad acceptabel zijn bij naleving van kwaliteitseisen. De Hoogbouwvisie, die parallel aan de Omgevingsvisie is vastgesteld, bevestigt dit. Voor de locatie Kemelstede is in 2024 een ontwikkelvisie vastgesteld. Dit is vooraf gegaan door participatie met een brede groep belanghebbenden. Het plan is zoveel mogelijk aangepast op reacties die in de buurt zijn opgehaald. Zo zijn bouwblokken geoptimaliseerd en de hoogste toren is verder van de bestaande bebouwing gezet, wat inkijk en schaduw beperkt.

		Signalen over infrastructuur, parkeren en sociale voorzieningen pakken we gebiedsbreed op, zoals weergegeven in het Wijkplan Heusdenhout (uit 2025). De voorzieningenafweging vindt primair op wijkniveau plaats, niet op projectniveau. Het verzoek om uitsluitend laagbouw op Kemelstede 2 te realiseren is niet in lijn met de Hoogbouwvisie en Omgevingsvisie. Beide kaders bieden ruimte voor hoogteaccenten op specifieke locaties, mits planologisch onderbouwd en zorgvuldig getoetst op kwaliteit, leefbaarheid en milieueffecten. Op andere locaties in Heusdenhout en Breda wordt ruimte gereserveerd voor laagbouw.
--	--	---

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 45 (Erfgoedvereniging Bond Heemschut, commissie Noord-Brabant)

	Onderwerp	Reactie
	Buitenplaats huis Weilust De monumentale Buitenplaats Huis Weilust raakt in de verdrukking door het voorgestelde plan aan Kemelstede. De Buitenplaats heeft de status van rijksmonument waarbij de zichtlijnen en Buitenplaats biotoop gerespecteerd moeten worden. Volgens het Verdrag van Granada uit 1985 dient bij de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van architectonische monumenten en waardevolle gebouwen in de nabijheid. Dit gegeven is hier van toepassing. De nieuwbouw is te kolossaal voor wat betreft hoeveelheid en hoogtematen. De Buitenplaats Weilust valt in de schaduw van Kemelstede. Bij de bouw van de wijk Heusenhoust is de Buitenplaats aan drie zijden ingesloten geraakt. Aan de vierde zijde, de oostzijde, is het ABN-AMRO gebouw gerealiseerd. Dit gebouw hield rekening met de Buitenplaats en het gebouw liep trapsgewijs op. De daaromheen	De aanwezigheid van de buitenplaats Weillust betekent niet dat de omgeving niet kan of mag veranderen. Het verdrag van Granada beoogt dit ook niet. De gemeente Breda heeft in 2019 de beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed vastgesteld. Kaart 2 laat het gebouwde erfgoed en de historische geografie zien. Op deze kaart is tussen Weillust en Kemelstede 2 een zone met een lage cultuurhistorische waarde aangegeven. Deze zone maakt het niet voorstelbaar dat er sprake is van een Buitenplaats biotoop waar Kemelstede 2 in zou moeten vallen. In tegenstelling tot andere buitenplaatsen, zoals bijvoorbeeld Bouvigne, zijn de (zicht)assen buiten de kern van de buitenplaats niet meegenomen in de beschrijving van beschermingswaardige onderdelen van het rijksmonument. Hiermee is er meer ruimte voor

aangelegde landschapstuin was een verlengde van de landschapstuin van Weilust. Door het voorliggend plan wordt ook de vierde zijde van de Buitenplaats dichtbebouwd, terwijl dit de voorzijde is van de Buitenplaats. Hoogbouw op korte afstand van Weilust betekent onacceptabele verstoring van schoonheid en beleving. Door hoogbouw ontstaat, gezien vanuit de Buitenplaats, horizonvervuiling, ongewenste schaduw, privacy verstoring en toenemende windkracht. In de Omgevingwet staat (ook) omgevingszorg centraal. Dit houdt in dat aantasting van de omgeving van een beschermd monument geregeld moet worden. Er zijn al verschillende gemeenten die de omgevingszorg bij monumenten en Buitenplaatsen hebben geregeld.	aanpassing van de omgeving in de zichtas van buitenplaats Weilust. De afstand tussen de bebouwing op de buitenplaats en de nieuwbouw bedraagt meer dan 150 meter. Uiteraard is het voorliggende plan beoordeeld op het gestelde in 5.130 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het college is van mening, mede gebaseerd op bovenstaande, dat er geen sprake is van ontsiering of in gevaar brengen van de buitenplaats Weilust.
---	--

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

B. Staat van wijzigingen

- Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Planregels

12.5	Er is een voorwaardelijke verplichting inzake bodemsanering toegevoegd: Gebruik van de gronden en gebouwen als bedoeld in Artikel 9 is uitsluitend toegestaan, onder de voorwaarde dat aangetoond is dat de bodem geschikt is voor de functie Wonen, met dien verstande dat: - een locatiedekkend verkennend bodemonderzoek (conform NEN5740) dient te zijn uitgevoerd; - indien nodig een aanvullend bodemonderzoek (conform NEN5707) dient te zijn uitgevoerd; - indien uit de onderzoeken zoals bedoeld onder a en b blijkt dat de bodemkwaliteit ongeschikt is voor de voorgedachte functies, de bodemkwaliteit geschikt gemaakt dient te worden middels bijvoorbeeld een sanering alvorens de omgevingsvergunning voor de bouw van de gebouwen wordt verleend.
15	Er is een voorwaardelijke verplichting inzake omgevingsveiligheid toegevoegd: Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het bouwen, uitbreiden van kwetsbare gebouwen ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - omgevingsveiligheid - explosieaandachtsgebied' gelden de volgende

	beoordelingsregels: a. Vanwege ligging van de kwetsbare gebouwen binnen een explosieaandachtsgebied dient ingevolge artikel 5.15 van het Besluit kwaliteit leefomgeving rekening gehouden te worden met het groepsrisico en dienen maatregelen getroffen te worden om te kunnen voorzien in een veilige leefomgeving. b. Aangetoond dient te worden dat maatregelen leiden tot een voldoende klein restrisico middels het doorlopen van het “Stappenplan afweging groepsrisico binnen aandachtsgebieden” en het beschrijven van de werking van de maatregelen. c. Maatregelen dienen bij het verkrijgen van de omgevingsvergunning te zijn goedgekeurd door het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag wordt hierbij geadviseerd door de Veiligheidsregio.
--	--

- Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding

	De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - parkeerkelder' is opgenomen.
	De aanduiding 'overige zone omgevingsveiligheid - explosieaandachtsgebied' is opgenomen.
	De maatvoering 'maximum gezamenlijk geluid (dB)' is opgenomen.
	De hoogten van drie gebouwen zijn aangepast naar aanleiding recente aanpassing van het Bbl, namelijk 74,6 (i.p.v. 70 meter) voor gebouw A, 47,5 (i.p.v. 44,5 meter) voor gebouw B en 34 (i.p.v. 32 meter) voor gebouw C.

Planregels

9.2.1 onder f	Per 1 januari 2026 is het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) aangepast. Dit houdt in dat er geen hoogteverschil meer mag zijn tussen de woning en aangrenzende dakterrassen. Dit houdt in dat bij het plan Kemelstede voor drie gebouwen de verdiepingshoogte per verdieping met maximaal 20 cm verhoogd moet worden om te kunnen voldoen aan deze aanpassing van het Bbl. In de het ontwerp TAM-omgevingsplan was bij 9.2.1 onder f een afwijking opgenomen om de verhoging mogelijk te maken. In het vast te stellen TAM-omgevingsplan wordt dit rechtstreeks mogelijk gemaakt en is de afwijking verwijderd.
9.2.2 en 15.4	Planregels zijn aangepast aan de laatste versie van het gemeentelijk bronbestand. De methodiek van het vastleggen van de geluidswaarde is aangepast.
9.3.2	Omdat ondertussen met Laurentius overeen gekomen is dat zij de sociale huurwoningen afnemen, is de Instandhoudingstermijn van sociale huurwoningen aangepast naar 30 jaar.
4.6, 7.2.2, 7.2.3, 8.2.1 onder e, 9.2.1 onder i en 12.1	Planregels zijn aangepast aan de laatste versie van het gemeentelijk bronbestand. De methodiek van het toelaten van ondergeschikte bouwdelen aangepast.
12.3 onder d	Tekst is aangepast in: positief advies is gegeven door de afdeling Stedenbouw en Landschap.

Toelichting

5.4	De conclusie uit de aangepaste bijlage 3 zijn verwerkt.
-----	---

5.6.3	De conclusie is anders verwoord: In de beschouwing omgevingsveiligheid zijn elementen aangedragen waaraan getoetst dient te worden bij de aanvraag omgevingsvergunning inzake de oordeelsvorming over de omgevingsveiligheid voor het aspect externe veiligheid.
5.11.2	Het resultaat uit het ecologisch vervolgonderzoek bijlage 13 is verwerkt.

Bijlagen bij toelichting

3	De verkeersstromen gaan niet voor 50% via Kemelstede en 50% via de Heerbaan (parkeergarage). Alle bewoners (die de grootste verkeersstroom genereren) parkeren in de parkeergarage, alleen bezoekers parkeren aan Kemelstede. Het akoestisch rapport is hierop aangepast.
6 en 7	Het stikstofrapport is aan de laatst geldende aeriustool van 7 oktober 2025 aangepast.
13	Het ecologische vervolgonderzoek voor huismus en vleermuis is afgerond en toegevoegd.
16	Het concept beeldkwaliteitsplan is omgevormd naar een definitief beeldkwaliteitsplan