

## **Toelichting**



# HOOFDSTUK 1 Inleiding

## 1.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van het Landgoed De Klokkenberg, een voormalige ziekenhuislocatie/sanatorium in het buitengebied ten zuiden van de stad Breda.

In 2005 is de Vitalis WoonZorg Groep door de provincie Noord-Brabant benaderd om de verwerving en exploitatie van dit monumentale landgoed in overweging te nemen. In 2006 zijn vervolgens het terrein en de gebouwen aangekocht om daadwerkelijk te ontwikkelen tot een complex ten behoeve van de huisvesting van medioren en senioren in combinatie met zorg- en welzijnsvoorzieningen. Het concept betreft het ontwikkelen van een kleine dorpsgemeenschap met (beperkte) voorzieningen, waardoor het van een gesloten en geïsoleerde locatie een open en (recreatief) uitnodigend gebied wordt, gelegen in en aangehaakt aan het kwalitatief hoogwaardige landschap aan de zuidzijde van de stad.

Het landgoed is gelegen in een ecologisch waardevol gebied (deels EHS) en heeft inmiddels de status van rijksmonument (voor zowel gebouw als omringend landschap). Dit stelt bijzondere voorwaarden aan de herontwikkeling. Natuurontwikkeling en herstel van de cultuurhistorische waarde van het landschap gaat samen op met behoud en ontwikkeling van het monumentale complex. Het is van vitaal belang dat er een duurzame nieuwe invulling en functie voor zowel de bestaande gebouwen als het omringende landschap gevonden wordt, als passend antwoord voor het behoud van dit rijksmonument op deze bijzondere (zicht)locatie in Breda.

In 2008 is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar de herbesteding van het landgoed ('Haalbaarheidsonderzoek herbesteding Landgoed De Klokkenberg, Achtergronddocument A Bestaand beleidskader' d.d. oktober 2008). Begin 2009 zijn de randvoorwaarden (ruimtelijke, programmatische en milieutechnische kaders) waaraan de herontwikkeling dient te voldoen vastgesteld ('Gemeentelijke randvoorwaarden Herbesteding Landgoed De Klokkenberg' d.d. maart 2009). Tevens is ingestemd met de visie van de Vitalis WoonZorg Groep op de toekomst van het landgoed. Op basis van de randvoorwaarden en deze visie heeft Vitalis een Masterplan op laten stellen. Dit proces is in nauwe samenwerking met de gemeente Breda en een externe klankbordgroep doorlopen, waarin gezien de locatie naast belangengroeperingen van aangrenzende gebieden vooral natuur- en milieubescherpende organisaties geparticipeerd hebben. Het 'Masterplan Landgoed De Klokkenberg Breda' omvat een stedenbouwkundig plan, een landschapsplan en beeldkwaliteitplan. Verder bevat het plan de conclusies van onderzoeken die op uiteenlopende terreinen zijn gedaan. Dit document is de basis en het vertrekpunt voor het nu voorliggende bestemmingsplan.

De voorgestane herontwikkeling van de Klokkenberg heeft naast het reeds bovengenoemde behoud van een gezichtsbepalend en cultuurhistorisch complex dat verweven is met het leven van veel Bredanaars, onder andere de volgende meerwaarden voor de doelen van de stad Breda:

- Vitalis wil het landgoed openstellen voor recreatief medegebruik. Dit betekent een belangrijke toevoeging aan de mogelijkheden voor de Bredase bevolking voor recreatie in het Markdal. Hiermee worden beleidsdoelstellingen van provincie en gemeente door particuliere investeringen gerealiseerd.
- Het daadwerkelijk realiseren van natuur binnen de EHS (en aangrenzend extra ruimte voor natuur) in het Markdal. De overheid trekt zich – door financiële omstandigheden – terug, maar hier zorgt een particuliere ontwikkeling toch voor het gewenste eindbeeld en wordt de kracht van het totaal alleen maar groter.

Het voornemen tot herontwikkeling is in strijd met het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied'. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een adequate juridisch-planologische regeling voor de realisatie van de beoogde (her)ontwikkeling van het plangebied.

## 1.2 Ligging plangebied

Het landgoed De Klokkenberg ligt aan de Galderseweg, in het buitengebied ten zuiden van de stad, tussen het Mastbos en de Mark, en bestrijkt een totale oppervlakte van circa 42 hectare. Het landgoed betreft een voormalige ziekenhuislocatie, gebouwd als sanatorium in de periode 1948 – 1953 ter bestrijding van de tuberculose. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn te zien op nevenstaande afbeeldingen.

### **1.3 Vigerend bestemmingsplan**

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Dit bestemmingsplan is op 16 juli 1992 vastgesteld door de gemeenteraad van Breda en op 3 februari 1993 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Brabant. Bij Kroonbesluit van 2 augustus 1997 is het plan onherroepelijk geworden. Het complex De Klokkenberg heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Bijzondere doeleinden'. Het buiten de bouwvlakken gelegen terrein is deels bestemd als 'Agrarisch gebied met hoge landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde' en 'Bosgebied'.

### **1.4 Bij het plan behorende stukken**

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven hoe het plan past binnen het vigerend beleid en met welke (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

### **1.5 Leeswijzer**

Het eerste gedeelte van dit bestemmingsplan betreft de toelichting. Hierin wordt in hoofdstuk 2 een ruimtelijke en functionele beschrijving gegeven van de bestaande situatie. Hoofdstuk 3 belicht de relevante beleidskaders. In hoofdstuk 4 worden de uitgangspunten voor de ontwikkeling benoemd en wordt een beschrijving gegeven van het uiteindelijke plan en de vertaling in voorliggend bestemmingsplan. De milieutechnische en planologische verantwoording komt aan de orde in hoofdstuk 5. Hierin wordt ook de Mer-beoordeling besproken. Dit levert mogelijk dubbelingen op met de specifieke afzonderlijke thema's die vervolgens behandeld worden, maar omwille van de volledigheid is hiervoor gekozen. De juridische planbeschrijving komt aan bod in hoofdstuk 6. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is toegelicht in hoofdstuk 7 en in hoofdstuk 8 zijn de uitkomsten van de gevoerde procedures opgenomen.

De regels behorende bij dit bestemmingsplan staan in het tweede deel. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin de inleidende regels in hoofdstuk 1 zijn opgenomen, de bestemmingsregels in hoofdstuk 2, de algemene regels in hoofdstuk 3 en de overgangs- en slotregels in hoofdstuk 4.



historische kaart circa 1900



plan Bijhouwer 1950



luchtfoto 2008

Ontwikkeling ruimtelijke structuur (Bron: Masterplan Landgoed De Klokkenberg Breda)



A. Plan Bijhouwer 1950



B. Uitgevoerd plan Bijhouwer 1953



C. Restanten plan Bijhouwer 2009

Plan Bijhouwer (Bron: Masterplan Landgoed De Klokkenberg Breda)



Hoofdgebouw De Klokkenberg (Bron: Masterplan Landgoed De Klokkenberg Breda)

## HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

Op specifiek nationaal niveau speelt alleen de aanwijzing van de EHS. Dit beleid is echter doorvertaald op provinciaal niveau. Overig relevant nationaal beleid kent een doorvertaling in het provinciaal en gemeentelijk beleid.

### 2.1 Ontwikkeling ruimtelijke structuur

Het landschap rond landgoed De Klokkenberg is ontstaan op basis van de geomorfologische opbouw van stroomrug en stroomdal van de Mark. Het landgoed ligt op de overgang, van hoog naar laag, van zand naar leem, van droog naar nat. Door de eeuwen heen hebben mensen zich graag gevestigd op een dergelijke overgang, met akkers op de droge delen en weiden met vee op de nattere delen. Ook de wegen waren het beste aan te leggen op de overgang – droog en niet ten koste van akkerbouwgrond. Ook de Dreef van Daasdonk is op deze wijze tot stand gekomen. Aan deze route liggen en lagen een aantal buitenplaatsen en hoeves. In een later stadium is evenwijdig hieraan de Galderseweg aangelegd en hebben zich hier een aantal grote complexen en instituten gevestigd, in een gezonde omgeving, op afstand van de stad en met een over het algemeen gesloten karakter. De Klokkenberg is eind jaren 40, begin jaren 50 van de vorige eeuw als sanatorium ontwikkeld. De karakteristieke en markante gebouwen met de opvallende symmetrische opzet, torens, kapel en openheid naar het landschap toe, zijn door de jaren heen steeds aangepast en gemoderniseerd. Ook het mee ontworpen landschap zelf is de laatste decennia sterk veranderd. Landschapsarchitect Bijhouwer heeft de relatie tussen complex en landschap vormgegeven door gebruik te maken van drie heldere onderdelen: het bos, de overgangszones van de groene kamers en het open beekdal. Het complex zelf bevindt zich op de scheidingslijn tussen bos en beekdal. Door de gekozen hoekverdraaiing is er op het snijpunt van de as van het complex en de voormalige Dreef van Daasdonk een bijzonder schakelpunt ontstaan in de vorm van een rotonde. Dit is een bijzondere koppeling, die functioneel is en tevens een traditionele afronding geeft aan de hoofdas.

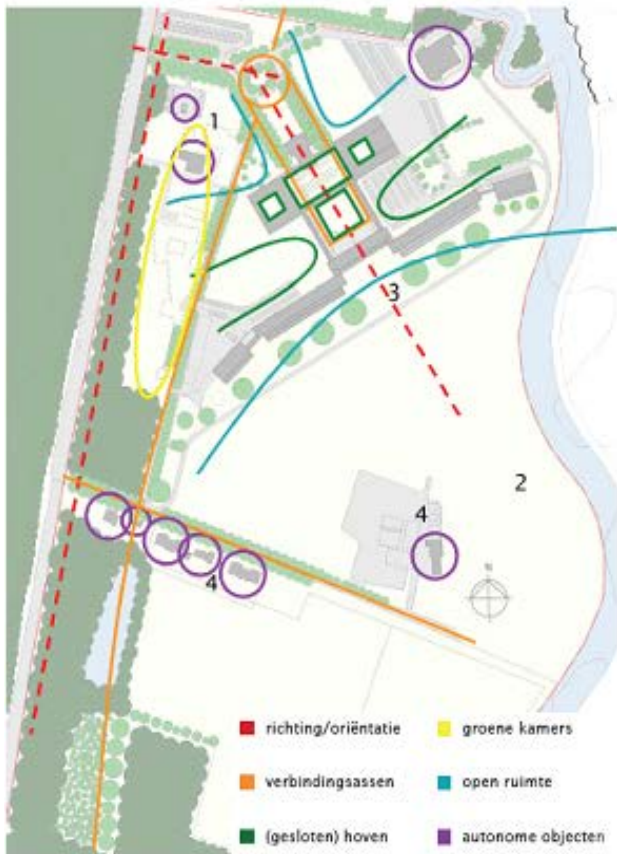
Met het vertrek van medisch centrum De Klokkenberg naar het Amphia Ziekenhuis aan de Molengracht en de dr. Hans Berger Kliniek naar Oosterhout, heeft het complex haar medische functie verloren.

### 2.2 Huidige ruimtelijke structuur

Van het plan van Bijhouwer is veel verdwenen op structureel niveau (zie nevenstaande afbeelding). De voor het oorspronkelijk plan belangrijke kwaliteiten als helderheid, ruimte, eenvoud en verfijning zijn op meerdere plekken sterk afgezwakt. De samenhang tussen gebouwen, ruimtes en landschap is aangetast, de hoofdstructuur verwaterd. Tevens zijn er andere programma's en gebouwcomplexen toegevoegd die meer een eigenstandige positie en rol hebben. Zelfs de intrigerend vormgegeven koppeling tussen entree en hoofdas - de rotonde - is doorsneden door een weg die de achtergelegen parkeerterreinen ontsluit.

Het complex is op te delen in vier clusters; de groene kamers, het Markdal, het hoofdgebouw en boerderij Schoondonck (zie nevenstaande afbeelding).





Ruimtelijke structuur (Bron: Masterplan Landgoed De Klokkenberg Breda)



1. groene kamers



2. het Markdal



3. het ensemble



4. Schoondonck/Dreef



Ruimtelijke structuur (Bron: Masterplan Landgoed De Klokkenberg Breda)

### **De groene kamers**

De groene kamers maken onderdeel uit van het Mastbos en waren oorspronkelijk in gebruik als nutstuinen voor het sanatorium. Boerderij Sweep herinnert nog aan dit verleden. In deze groene kamers bevindt zich nu de Berkenhofschool. Zowel in functie als in verschijningsvorm is deze invulling steeds verder los komen te staan van het geheel. De groene kamer heeft hierdoor sterk aan betekenis verloren en vormt een onrustig decor voor het hoofdcomplex.

### **Het Markdal**

Het Markdal met de restanten van de oude meanders ten noorden en ten oosten van De Klokkenberg wordt over dit traject gekenmerkt door een nog sterk gekanaliseerde stroom met een strook van natuurlijke begroeiing op de directe waterlijn en oever. Aangrenzende liggen voornamelijk agrarische gronden. Het einddoel is de gehele stroom van de (Boven) Mark weer een natuurlijk beeld te geven met ruimte om te meanderen, water te bufferen en bijhorende flora en fauna weer terug te brengen. De ontwikkeling van de Klokkenberg biedt de kans om ook dit terrein te betrekken bij de gewenste natuur ontwikkeling binnen het gedachtegoed van Bijhouwer.

### **Het hoofdgebouw**

Het hoofdgebouw heeft zijn plaats gekregen tussen de groene kamers en het Markdal en is georiënteerd op het zuidelijk gelegen, open en vlakke weidegebied. Het gebouw is enerzijds volledig opgenomen in het landschap, maar opent zich nadrukkelijk aan de zijde van het Markdal als een extravert gebouw. De openheid van het beekdal maakt het gebouw duidelijk aanwezig. Door de horizontale strengheid en de grote schaal contrasteert de voorzijde met de rust van het bos en het organische, zachte karakter van het beekdal. Aan de zijde van de Galderseweg zoekt het gebouw nadrukkelijk de overgang en aansluiting met het bosgebied. Het ensemble kent hier een sterk gelede opbouw. De verticaliteit van de kapel, poorten, het opdelen van de gevels in afzonderlijke gebouwen, de half open hovenstructuur en het Ketelhuis breken de dominante horizontaliteit van het gebouw. Het gaat hier om het samenspel van onderdelen en tuin als totaal.

### **Boerderij Schoondonk**

Ten zuiden van het hoofdgebouw, aan het einde van de Dreef, ligt boerderij Schoondonk als enclave in het open landschap. Deze boerderij - herbouwd na volledig door brand verwoest te zijn en als enig element geen onderdeel uitmakend van het rijksmonument - vormt de basis en de kern van het oorspronkelijke landgoed. Het complex is in gebruik bij de praktijkschool en Stichting de Huif, als leertraject op het gebied van groenvoorziening en agrarische ondersteuning, voor jongeren die buiten de boot dreigen te vallen.

## **2.3 Functionele structuur**

Van een oorspronkelijk meanderend beekdal met aangrenzende woeste gronden is het gebied geleidelijk getransformeerd naar een ingekaderd beekdal, gekenmerkt door een ontsluitingsweg op de grens tussen hoog en laag die de hoeves en buitenplaatsen ontsloot. Het gebruik was agrarisch, jacht en verpozen voor de beter gestelden en bosbouw met name ten behoeve van de mijnen. In de loop van de 20ste eeuw vinden steeds meer instellingen en instituten hier een basis om zich te vestigen, dicht bij de stad maar wel besloten en in aangename en een "voor lichaam en geest" gezonde omgeving. Onder andere de jeugd-detentie Den Hey-Acker en de Blauwe Kamer zijn hier nog steeds aanwezige resultanten van. De Klokkenberg vestigde zich als sanatorium ter bestrijding van de TBC op het terrein van Schoondonk. Een landelijk gebied met veel frisse lucht op afstand van de bevolkte stad moets heilzaam werken en besmetting voorkomen. Van agrarisch gaan grote delen van het gebied op deze manier over naar terreinen met een maatschappelijke functie met name gericht op zorg. Een ontwikkeling dat zich op nationaal niveau voltrekt.

Gelijktijdig vinden er ook grootschalige ingrepen plaats in het beekdal: van een kleinschalig en afwisselend gebied gaat het naar een gekanaliseerde waterloop en drooglegging van aangrenzende terreinen die ten behoeve van de landbouw "opgeschoond" worden om mee te gaan in de gewenste mechanisatie en schaalvergroting.

In de laatste decennia van de vorige eeuw vindt er een kentering plaats. Meer waardering voor natuur en landschap, meer belang bij waterretentie, vorm- en voorrang geven aan de Ecologische Hoofdstructuur, meer behoefte aan recreatiemogelijkheden en juist een terugkeer van instituten naar



de stad. Het beekdal is nu de plaats voor de herontdekte natuur en biedt weer ruimte voor inundatie bij hoogwater waardoor de stad zelf droge voeten houdt. De fiets route langs de Mark is één van de drukste recreatieve fietsroutes van Breda.

Het ziekenhuis verlaat dan ook de Klokkenberg om zich te vestigen aan de Molengracht. Ook de onderwijsinstellingen zoeken geleidelijk aan weer locaties in de stad. Het gehele complex komt deel voor deel leeg te staan en wordt in afwachting van een nieuwe invulling gebruikt als huisvesting voor bewoners van met name zorginstellingen, die vanwege renovatie of nieuwbouw hun woning tijdelijk moeten verlaten.

Het onbebouwde deel van het landgoed is deels ingericht ten behoeve van de verkeersontsluiting en parkeervoorzieningen. Het overgrote deel kent een agrarisch gebruik met landschappelijke en ecologische waarden.

## **HOOFDSTUK 3 Beleid**

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving. Tot slot wordt aangegeven hoe de vertaling naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

### **3.1 Provinciaal beleid**

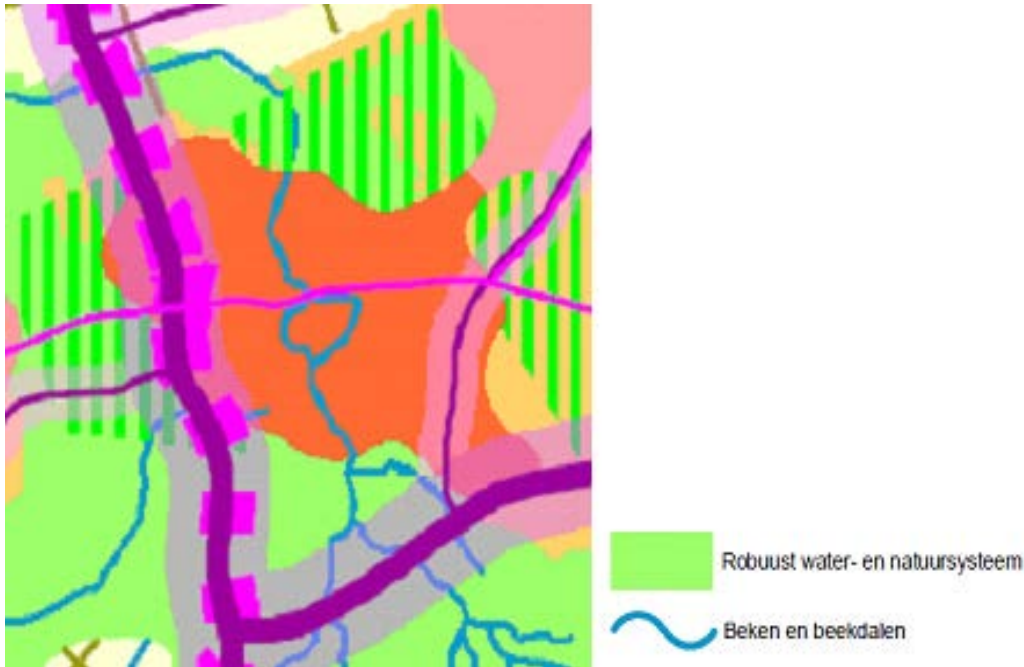
#### **3.1.1 Structuurvisie Provincie Noord-Brabant**

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaande stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaande bebouwde gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In deze gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkelingen van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.



Visiekaart (Bron: Structuurvisie Provincie Noord-Brabant)

Landgoed De Klokkenberg is gelegen binnen het gebied 'Robuust water- en natuursysteem'. Bij toekomstige ontwikkelingen in stad en land wil de provincie dat het patroon van beken en kreken beter beleefbaar wordt. De water-, natuur- en recreatieve ontwikkelingen worden sterker aan dit patroon gekoppeld. De ecologische hoofdstructuur wordt versterkt door het natuursysteem nog beter aan het watersysteem te koppelen. Naast vergroten en verbinden van natuur kiest de provincie voor het verbeteren van de ruimtelijke- en milieuecondities van natuur.

Binnen de 'Waterbergingsgebieden' kunnen functies als landbouw, natuur en recreatie zich binnen grenzen ontwikkelen. De ontwikkeling van kapitaalintensieve functies is in principe uitgesloten. De inrichting van het water en de watersystemen draagt bij aan de identiteit van het landschap in het gebied. Door de inrichting van een robuuste groenblauwe structuur waarbij natuurgebieden en waterbergingsgebieden in samenhang met het watersysteem worden ontwikkeld, kunnen de klimaateffecten op het waterbeheer beter worden opgevangen.

Binnen de 'Groenblauwe mantel' vormen het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap een belangrijke opgave. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. Een (verdere) ontwikkeling van kapitaalintensieve functies, zoals stedelijke ontwikkelingen, zijn strijdig met de doelen die in de groenblauwe mantel worden nagestreefd.

De gebieden van de groenblauwe mantel in de nabijheid van stedelijke omgeving richten zich vooral op het recreatieve gebruik en de beleving van het groenblauwe gebied dicht bij de stad. Stad en land komen hier nadrukkelijk samen, de gebieden zijn de groenblauwe dragers van het 'stadteland'.

Voor De Klokkenberg is gebiedspaspoort 'Baronie' van toepassing. De ambitie voor de Baronie is onder andere de cultuurhistorische waarden van de Baronie in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder ook voor het cultuurhistorische landschap Mastbosch.

Ten aanzien van wonen zijn er regionale woningbouwafspraken die aangeven welk contingent er in welke gemeente gerealiseerd kan worden. De gemeente Breda zal binnen het beschikbare programmacontingent (7350 woningen in de periode 2009 – 2020) ruimte gecreëerd om woningbouw in /op de Klokkenberg mogelijk te maken.

## **Verantwoording**

De ontwikkeling van Landgoed De Klokkenberg speelt in op de ontwikkeling van natuur binnen de EHS. Alle bouwvlakken liggen buiten de door de provincie aangewezen contouren. Daarnaast is de hele ontwikkeling primair gericht op het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden van dit deel van het Markdal, zijnde het als rijksmonument aangewezen complex en landschap. Ook het feit dat de voorgenomen ontwikkeling de Mooi Nederland-prijs (initiatief van het voormalige Ministerie VROM) heeft gekregen voor de kwalitatieve en innovatieve wijze waarop omgegaan wordt met natuur en cultuurhistorische waarden geeft aan dat deze volledig aansluit op de beleidslijnen.

Daarnaast speelt de Klokkenberg in op de locatie als knooppunt in het recreatieve netwerk door mee te investeren in een nieuwe brug over de Mark, het vervolmaken van de fietsroute richting Mastbos en de vestiging van een rustpunt in de vorm van een theehuis in boerderij Schoondonk. Daarnaast biedt het terrein zelf de mogelijkheid voor een rondwandeling.

### **3.1.2 Verordening ruimte**

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte opgesteld. De Verordening ruimte is op 1 juni 2012 in werking getreden. Op 22 februari 2013 is door Provinciale Staten een partiële wijziging van de Verordening ruimte vastgesteld waarbij ter plaatse van de Klokkenberg de aanduiding integratie stad-land is toegevoegd.

De regels van de Verordening ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende de Verordening ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd. In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Daarnaast wil de provincie de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. De provincie wil dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

De regionale afspraken ten aanzien van de woningbouw zijn verankerd in de Verordening ruimte. Concreet betekent dit dat Breda afspraken heeft gemaakt over het maximaal aantal toe te voegen woningen. Deze woningen moeten een bijdrage leveren aan de woninbehoefte in de regio. Een groot deel van het programma is reeds verankerd in de zogenaamde harde plancapaciteit. Vanwege enerzijds het belang van een duurzame herontwikkeling van deze prominente locatie in de stad en anderzijds de bestuurlijke instemming die reeds met het plan verbonden is, is gekozen om prioriteit te geven aan de Klokkenberg gezien de ruimtelijke kwaliteitsverbetering op het gebied van natuur, recreatie en behoud van het erfgoed.

Het maximale programma van 365 nieuwe woningen is passend binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en de gemaakte regionale afspraken voor de komende 10 jaar.

Op nevenstaande afbeelding is aangegeven binnen welke gebiedstypen de Klokkenberg is gelegen. Hierna is aangegeven wat dit voor het plan inhoudt.



Reserveringsgebied waterberging



Attentiegebied ehs

Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen

Groenblauwe mantel



Aardkundig waardevol gebied

Cultuurhistorisch vlak

Kaarten 'Water', 'Natuur en landschap' en 'Aardkunde en cultuurhistorie'  
 (Bron: Verordening Ruimte provincie Noord-Brabant)

### **Groenblauwe structuur**

#### Ecologische hoofdstructuur

Het kerngebied natuur en water bestaat uit de ecologische hoofdstructuur met inbegrip van de ecologische verbindingszones en waterstructuren zoals beken en kreken. Ter bescherming van de aanwezige waarden is bepaald dat deze strekken tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Indien sprake is van aantasting van de aanwezige waarden door activiteiten in of buiten de ecologische hoofdstructuur geldt een compensatie plicht. Voor ecologische verbindingszones en de attentiegebieden gelden afwijkende regels.

#### Groen blauwe mantel

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water, waterbeheer en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk als deze bestaande functies respecteren en bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van die functies.

### **Water**

De Verordening ruimte bevat regels voor onder andere regionale waterbergingsgebieden en reserveringsgebieden waterberging. Het doel is te zorgen voor behoud van het waterbergend vermogen, onder andere door beperkingen ten aanzien van bebouwing en ophoging van gronden;

### **Aardkunde en cultuurhistorie**

Met behulp van de Verordening ruimte wil de provincie aardkundig waardevolle gebieden en cultuurhistorische vlakken beschermen. De gemeenten hebben grote vrijheid om zelf vorm te geven aan de wijze van bescherming. Tevens zijn er specifieke beschermregels voor aangewezen cultuurhistorisch waardevolle complexen, zoals kloostercomplexen en oude landgoederen.

### **Niet-agrarische ontwikkelingen in het buitengebied**

De Verordening ruimte geeft algemene regels voor een aantal niet-agrarische ontwikkelingen in het buitengebied. Algemeen uitgangspunt is dat gebruik gemaakt wordt van bestaande bebouwing. De regels hebben betrekking op het wonen in het buitengebied, waaronder ook de ontwikkeling van landgoederen.

In hoofdstuk 5, Milieu en planologische verantwoording wordt op al deze thema's specifiek inhoudelijk ingegaan in relatie tot het nu voorliggende plan.

### **Kwaliteitsverbetering van het landschap**

In artikel 2.1 en 2.2 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot kwaliteitsverbetering van het landschap. In lid 1 van artikel 2.1 staat dat gemeenten, bij de voorbereiding en vaststelling van een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, zorg dragen voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving en zij daarbij het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen.

In lid 1 van artikel 2.2 staat dat de toelichting bij een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, een verantwoording bevat van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de bestaande of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft of van het gebied waarvan de gemeente de voorgenomen ontwikkeling in hoofdlijnen heeft beschreven.

In het tweede lid van artikel 2.2 is aangegeven dat de (in het eerste lid bedoelde) kwaliteitsverbetering:

- 1 past binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft en onderwerp is van regionale afstemming in het regionaal ruimtelijk overleg, waaronder mede begrepen de planologische voorbereiding van landschapsontwikkeling;
- 2 kan betreffen het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die reeds een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad - land;



- 3 kan betreffen activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen
- 4 kan betreffen het slopen van bebouwing en het wegnemen van verharding;
- 5 kan betreffen een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

Om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren zijn in De Klokkenberg verschillende inspanningen verricht, waarmee wordt voldaan aan de verplichting die zijn gesteld in de Verordening ruimte. Voor de inhoud hiervan wordt verwezen naar Hoofdstuk 4, Planbeschrijving en Hoofdstuk 5, Milieu en planologische verantwoording.

### 3.1.3 Natuurbeheerplan 2011

Het natuurbeheerplan maakt het verlenen van subsidies voor natuurbeheer, agrarisch natuurbeheer en landschapsbeheer volgens de Subsidieverordening Natuur- en Landschapsbeheer in provincie Noord-Brabant mogelijk. In dit natuurbeheerplan zijn de bestaande natuur en de nieuwe natuur begrensd. Voor de nieuwe natuur worden mogelijkheden geboden voor zowel grondaankopen ten behoeve van natuur als de functieverandering van agrarisch gebruik naar (particuliere) natuur. Het natuurbeheerplan bevat geen bindende richtlijnen, eigenaren en gebruikers van als natuurgebied of agrarisch natuurgebied aangewezen gronden hebben de mogelijkheid om subsidie aan te vragen voor het beheer van deze terreinen. Het natuurbeheerplan heeft geen extra planologische consequenties dan wel consequenties voor bestemmingsplannen. Het natuurbeheerplan heeft dus geen enkele invloed op bestaande gebruiksmogelijkheden. De Provincie Noord-Brabant geeft in de Verordening Ruimte aan waar de EHS is gelegen en regelt de planologische doorwerking daarvan. Dit natuurbeheerplan is daaraan volgend en dient uitsluitend als toetsingskader voor de subsidieverordening in het kader van het Subsidiestelsel Natuur en Landschap Nieuwe kennis of beleidsontwikkeling kan in de toekomst leiden tot wijziging van het natuurbeheerplan. Dit natuurbeheerplan vervangt het door Gedeputeerde Staten vastgestelde natuurbeheerplan van 22 september 2009.



*Beheertypenkaart (Bron: Natuurbeheerplan 2011)*

In het Natuurbeheerplan zijn de beheertypen vastgelegd op de beheertypenkaart en de ambitiekaart. De beheertypenkaart geeft de huidige situatie weer en is de basis voor beheersubsidies. De ambitiekaart geeft de toekomstige gewenste situatie weer en daarmee de natuurdoelen op termijn. Het is ook de basis voor de kwaliteitsimpuls: verschillen tussen de beheertypenkaart en de ambitiekaart geven weer waar de kwaliteit van de bestaande natuur verbeterd kan worden of waar nog

nieuwe natuur gerealiseerd moet worden. Voor Landgoed De Klokkenberg gelden vier beheertypes. Het grootste deel van het terrein is aangeduid als 'Nog om te vormen'. De ambitie voor dit gebied is om het om te voeren naar het beheertype 'Droog schraalgrasland'. Voor de zone aan de Galderseweg geldt het type 'Droog bos met productie' en ten noordoosten van het Ketelhuis gelden de typen 'Rivier en beekbegeleidend bos' en 'Zoete plas'.

### **3.1.4 Uitvoeringsprogramma Groen-Blauw**

Het Stimuleringskader heeft tot doel bij te dragen aan de duurzame ontwikkeling van het platteland in landschappelijk, ecologisch, recreatief en sociaal-economisch opzicht. Het is daarmee een op uitvoeringsgerichte uitwerking van een Reconstructieplan, of vergelijkbaar plan voor de revitalisering van het landelijk gebied in de niet-reconstructiegebieden. Het Stimuleringskader realiseert als geheel de meervoudige kwaliteitsimpuls van het landelijk gebied door behoud en versterking van natuur- en landschapsstructuren en bijzondere cultuurhistorische waarden, door het realiseren van de nieuwe opgaven voor duurzaam waterbeheer, en door het vergroten van de mogelijkheden om van het landelijk gebied te genieten.

Het is opgebouwd uit twee onderdelen, te weten 'diensten' en 'éénmalige realisatie'. Deze laatste wordt in een later stadium verder uitgewerkt en zal in de plaats komen van bestaande beleidsregels. Het onderdeel 'diensten' is wel uitgewerkt. Het principe achter dienstverlening is dat de aanbieders van een dienst een bijdrage leveren aan kwaliteitsverbetering van natuur en landschap, die verder gaat dan de gebruikelijke goede landbouwmethode. Dienstverleners gaan daarvoor een langjarige verbintenis aan met de overheid. Maatregelen van het Stimuleringskader voor wat betreft het onderdeel 'diensten' die van belang zijn voor voorliggend project zijn als volgt:

#### *Realiseren fijne dooradering*

De Ecologische hoofdstructuur uit de Verordening ruimte wordt ondersteund door een fijnere dooradering die de herkenbaarheid van het landschap vergroot. Die fijne dooradering bestaat uit voor het betreffende landschapstype karakteristieke of bijzondere natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden en elementen.

#### *Realiseren duurzaam waterbeheer*

Vanuit de visie van de waterschappen op het toekomstig functioneren van het watersysteem liggen er opgaven om te komen tot een meer duurzame aanleg en onderhoud van dat systeem. Het nieuwe waterbeheer legt een groter beslag op het landelijk gebied. Dit biedt voor agrarische en particuliere grondgebruikers ook perspectief in de zin van een rol bij de berging en zuivering van water en bij verdrogingsbestrijding.

#### *Vergroten recreatief medegebruik van het agrarisch cultuurlandschap*

Het Stimuleringskader wil ook bewerkstelligen dat het landelijk gebied beter wordt ontsloten voor de recreant door onder meer doorgaande onverharde wandelpaden met bijbehorende kleinschalige recreatieve voorzieningen te realiseren. Een dergelijke vorm van recreatie past ook bij de ecologische en landschappelijke doelstellingen die worden nagestreefd.

## **3.2 Gemeentelijk beleid**

### **3.2.1 Structuurvisie brede 2020 'Stad in evenwicht'**

De Structuurvisie Breda 2020 'Stad in evenwicht' vormt het algemene beleids- en toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen op de lange termijn (2020). De beleidsbeslissingen hebben betrekking op de ambities van de stad, het te realiseren ruimtelijke programma, de ruimtelijke structuur en de ruimtelijke planning en uitwerkingen. Met de nota koers Gezet is het programmatische kader zoals opgenomen in de Structuurvisie 2007 herijkt.

#### **Koers Gezet**

De koers voor de stedelijke programmering is echter vervangen en verwoord in 'Koers Gezet' (december 2010). Hierin is het programma van de Structuurvisie 2007 herijkt en is tevens verwoord dat de gemeente Breda keuzes moet maken tussen de te realiseren ontwikkelingen.

Ten aanzien van de Klokkenberg is in Koers Gezet gesteld dat deze gerealiseerd wordt voor 2020 met een nader te maximeren aantal woningen en een kwaliteit die onderscheidend is op stedelijk niveau. Op het complex zijn in de huidige situatie reeds 5 woningen en 35 zorgeenheden aanwezig. Deze worden planologisch verankerd in het voorliggende bestemmingsplan.

Van het totaal te ontwikkelen programma op de Klokkenberg zit een programma van 81 woningen in een Wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de Berkenhofschool in de Groene Kamer. Op het moment dat de ontwikkeling van dit onderdeel aan de orde is (2017), kan er een heroverweging plaatsvinden ten aanzien van het aantal woningen.

Tevens is in de anterieure overeenkomst met Vitalis een bepaling opgenomen om aan het einde van de ontwikkelperiode (2020) onbenutte capaciteit in te trekken.

### **Nieuwe Structuurvisie 2030**

In 2012 is gestart met het proces om te komen tot een nieuwe Structuurvisie voor de stad. De verwachting is dat deze na de zomer 2013 ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden.

Er is aandacht voor de lopende herstructurering van het buitengebied van Breda, de Baronie. Bij herstructureringsgebieden gaat het om kwaliteitsverbetering van het huidige ruimtegebruik. Voor de plattelandsvernieuwing van het buitengebied van Breda vormen het reconstructieplan en de gebiedsplannen de basis. De herstructurering richt zich op het waarborgen van de kwaliteit van natuur en landschap, in samenhang met de agrarische functie. In dat kader is de nota Functieverruiming vastgesteld deze nota is echter niet van invloed op de ontwikkeling van de Klokkenberg. Naar aanleiding van de Verordening Ruimte van de provincie zal er een actualisatie gemaakt moeten worden van de functieverruiming mogelijkheden. Voor verdere ontwikkeling van het landschap wordt gewerkt met een 'Rood voor Groen' beleid: het op gepaste wijze toevoegen van bebouwing in daarvoor aangewezen gebieden, als financiële dragers voor landschapsontwikkeling. Dit beleid is vastgesteld in 2009. Ook hiervoor geldt dat het niet van toepassing is op de Klokkenberg.

### **3.2.2 Geschikt wonen voor iedereen (GWI)**

Dit beleid anticipeert op de gevolgen van de vergrijzing en de vermaatschappelijking van de zorg. GWI biedt een kader om de woongebieden in Breda te toetsen op levensloopbestendigheid. De doelstelling van GWI is om mensen in staat te stellen zo zelfstandig mogelijk te wonen en leven, ook wanneer zij behoefte krijgen aan begeleiding, ondersteuning of zorg. De geschikte woonplek ligt daarbij voor veel mensen in de eigen vertrouwde buurt. Geschikt wonen voor iedereen levert veilig en goed wonen op voor alle inwoners van Breda. Speciale aandacht gaat hierbij uit naar ouderen, bewoners met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking en chronisch zieken.

In de Bredase woonwijken is het streven daarom gericht op:

- een voldoende aanbod van geschikte woningen voor mensen met een beperking;
- voldoende benodigde voorzieningen voor welzijn en zorg;
- een voldoende levensloopgeschikte woonomgeving;
- (verbetering van) kleinschalige dienstverlening dicht bij huis;
- het tot stand brengen van voldoende sociale cohesie.

GWI richt zich op het wonen dicht bij de voorzieningen in de centrale zones. De centrale zone ligt midden in een woongebied van circa 10.000 mensen. In de centrale zone zijn minimaal 27% aangepaste woningen (levensloopgeschikt, verzorgd- en beschermd wonen). er zijn ook winkels en gezondheidsvoorzieningen. Het gebied is goed toegankelijk voor mensen met beperkingen. Het accent van GWI ligt op de stedelijke woonmilieus, waarvan het wonen in de centrale zones een belangrijk exponent is. De volgende uitgangspunten zijn relevant voor het GWI-beleid:

- Keuzevrijheid.
- Ontkoppeling wonen, welzijn en zorg.
- Niet apart maar samen.

De Klokkenberg sluit aan bij kansen voor 'wonen en zorg' en het huisvesten van een specifieke gelijkgestemde doelgroep (medioren en senioren) in een leegstaand complex dat ook nog eens een rijksmonument is en een uniek project in de regio vormt. Door het leveren van (zorg) voorzieningen op de locatie zal de kritische doelgroep eerder doen bewegen om deze stap te maken en daarmee de

doorstroming op de woningmarkt positief beïnvloeden. Het concept van de Klokkenberg sluit aan bij de uitgangspunten van het GWI maar vormt een eigenstandig geheel op een specifieke locatie, die zeker een aanwezige doelgroep zal aanspreken.

Breda heeft een grote diversiteit aan woonmilieus. Ouderen kunnen kiezen uit verschillende woonsferen. Uit het Woononderzoek 2010 blijkt dat er in Breda een redelijke vraag is van circa 800 ouderen naar woningen in een landelijke setting. Door op de Klokkenberg appartementen toe te voegen in een landelijk woonmilieu, wordt er op een zorgvuldige wijze gebruik gemaakt van deze specifieke behoefte binnen de gemeente Breda.

In de gemeentelijke nota Verzilvering@Breda, uitvoeringsprogramma Geschikt wonen voor Iedereen 2011-2015, wordt in Breda in de periode 2010-2025 o.a. een behoefte geconstateerd aan ruim 8.400 levensloopgeschikte woningen (2) en bijna 1.000 woningen in de categorie "verzorgd wonen" (3).

Uit een analyse naar de herkomst van geïnteresseerden voor Vitalis Landgoed de Klokkenberg blijkt dat ruim 82% uit Breda afkomstig is, ruim 10% uit Brabant en Zeeland en 8% uit andere provincies en uit het buitenland. Daarmee kunnen de plannen van de Klokkenberg bijdragen om de vorengenoemde tekorten aan deze woonvormen in Breda in te lopen en daarmee de druk op het stedelijk gebied te verminderen.

(1) Voldoende aanbod in vergelijking met de Bredase norm. Basis hiervoor is het onderzoek van Onderzoek en Informatie van de gemeente

(2) Een levensloopgeschikte woning is een zelfstandige woning die geschikt is voor bewoning in alle fasen van de levensloop, waar bewoners dus op hoge leeftijd kunnen blijven wonen, ook wanneer ze zorgafhankelijk zijn. Bij bestaande woningen gaat het om nultrreden woningen met minimaal compleet opplusniveau en voldoende interne ruimte om te manoeuvreren. Bij nieuwe woningen toepassing van woonkeur.

(3). Verzorgd wonen is wonen in een veelal zelfstandige woning waar gegarandeerde zorg geleverd wordt of afneembaar is. Enerzijds gaat het bijvoorbeeld om woon-zorgcomplexen waarbij bewoners al een indicatie voor zorg hebben en deze ook ontvangen. Anderzijds gaat het om complexen waarbij bewoners de mogelijkheid hebben om een zorgpakket of zorgarrangement af te nemen wanneer zij daar behoefte aan hebben.

### 3.2.3 Detailhandelsnota 2010-2020

In deze detailhandelsnota geeft de gemeente Breda haar visie op de gewenste ontwikkelingsrichting van de detailhandelsvoorzieningen en de daarmee samenhangende aspecten in de stad. Een belangrijk uitgangspunt is een zodanige detailhandelsstructuur dat deze voorziet in een goede verzorging op het gebied van dagelijkse artikelen voor in ieder geval alle inwoners van Breda. Verder zijn de ontwikkelingen gericht op het realiseren van kwaliteitsaanbod op het gebied van recreatief winkelen voor een breed en omvangrijk publiek, in daarvoor passend ingerichte gebieden.

De geplande detailhandelsvoorziening op landgoed De Klokkenberg wordt op basis van het beleid gezien als een facilitypoint. Dat is een cluster van voorzieningen gericht op dienstverlening aan bedrijven/instellingen en hun medewerkers/bewoners. Conform het beleid mag een facilitypoint maximaal 250 m<sup>2</sup> bvo omvatten met units van maximaal 100 m<sup>2</sup> bvo. Op de Klokkenberg wordt in totaal 300 m<sup>2</sup> commerciële ruimte toegevoegd waarvan dus maximaal 250 m<sup>2</sup> voor detailhandel bestemd kan zijn. De overige 50 m<sup>2</sup> kan door middel van dienstverlening ingevuld worden. Denk hierbij aan een kapsalon, schoonheidssalon, nagelstudio of hakkenbar.

### 3.2.4 Geactualiseerd horecabeleid

Het horecabeleid ligt vast in het '**Horecabeleidsplan 2005**'. Hierin wordt ten aanzien van de dorpen en wijken in Breda in principe uitgegaan van de bestaande situatie. Alleen daar waar sprake is van een groeiend inwonertal en/of substantiële toevoeging van bijvoorbeeld het winkelaanbod of het leisueraanbod, kan ter ondersteuning van de betreffende functie of ontwikkeling een daarbij passende uitbreiding van het horeca aanbod worden nagestreefd. Het doel daarbij is om de dorpen en wijken attractief en leefbaar te houden voor de inwoners. In het kader van de leefbaarheid is het in stand houden van sociale structuren van belang. Hierbij kan (onder andere) de aanwezigheid van horecavestigingen een rol spelen, omdat dit plekken zijn waar mensen elkaar ontmoeten.

Op 22 september 2011 is door de gemeenteraad een aanvulling op het Horecabeleidsplan vastgesteld wat betreft het onderdeel 'horeca categorie indeling' (**Aanvulling Horecabeleidsplan 2011**). Gebleken is dat de indeling uit 2005 verouderd was en onvoldoende rekening hield met de ontwikkelingen die zich in de horeca en in de branche detailhandel voodooen. In het oude model was sprake van vier categorieën horeca. In de nieuwe opzet wordt gewerkt met zeven categorieën. In onderhavig bestemmingsplan is de nieuwe indeling opgenomen.

In de Klokkenberg zijn twee horecavoorzieningen voorzien.

In het hoofdcomplex komt een lunchroom/restaurant van 200 m<sup>2</sup> bv die net als het facilitypoint primair bedoeld is voor de bewoners en hun bezoekers. Het is mogelijk om van buiten het complex gebruik te maken van deze voorziening, maar dat zal, gezien de koppeling en verwevenheid met het woon/zorgcomplex als geheel, beperkt zijn. Het beleid staat uitbreiding ter plaats toe, omdat er sprake is van een nieuwe ontwikkeling waarbij een substantieel aantal bewoners in het gebied komen te wonen.

In de voormalige boerderij Schoondonck is een horeca voorziening gepland in de vorm van een theehuis/lunchroom (180 m<sup>2</sup> bvo), gelegen aan het Markdal en de aan te leggen brug die de recreatieve fiets/wandelroute langs de Mark moet gaan verbinden met de Klokkenberg en het Mastbos.

Deze horecavoorziening geeft invulling aan het streven naar verbetering van de verbinding tussen binnenstad en buitengebied en hiermee de kwaliteit van toeristische bestemming verder te laten toenemen en Breda aantrekkelijker te maken voor meerdaags verblijf en voor nieuwe doelgroepen. Het Markdal is in de visie Water en vrijetijdsbesteding genoemd als een kansrijk gebied voor extensieve recreatie als wandelen, fietsen en kanoën. De komst van een pleisterplaats biedt de recreant en toerist een welkome aanvulling als bestemming of rustpunt voor met name routegebonden recreatie.

### 3.2.5 Verkeersplan

In het verkeersplan is aangegeven dat de Galderseweg tot het buitengebied behoort en tot de categorie van wijkontsluitingsweg wordt gerekend. Hier geldt een maximum snelheid van 60 km per uur. Langs de Galderseweg ligt een vrijliggend tweerichtingenfietspad. Dit fietspad maakt onderdeel uit van de hoofdfietsroute van Breda.

Het ontsluiten en de oversteekbaarheid zijn punten die onderdeel uitmaken van de ontwikkeling van de Klokkenberg en maken onderdeel uit van de anterieure overeenkomst

In hoofdstuk 5, 5.7 Geluid, wordt ingegaan op de huidige verkeersbelasting en de effecten van het realiseren van het programma op de Klokkenberg. Het weghalen van de huidige bestemming (ziekenhuis) en bouwmogelijkheden en deze vervangen door het nu voorliggende programma leidt tot beperking van de groei van het aantal autobewegingen. Het resultaat is tevens beter passend bij de functie en de karakteristiek van de Galderseweg. E.e.a. is onderbouwd in de bijlage Akoestisch Rapport.

### 3.2.6 Parkeer- en stallingsbeleid

In de gemeentelijke nota 'Parkeer- en Stallingsbeleid Breda' zijn de parkeernormen opgenomen die van toepassing zijn voor verschillende functies op specifieke locaties in Breda. De normen zijn van toepassing op nieuwe initiatieven en ontwikkelingen in de stad en dienen conform de beleidsnota op eigen terrein te worden gerealiseerd. In samenhang met de ontwikkeling van het woon-zorgcomplex

dienen parkeervoorzieningen te worden gerealiseerd die voldoen aan de normen van het gemeentelijk parkeerbeleid. Tevens moeten er voor de functies die ook zelfstandig publiek toegankelijk zijn eveneens de bijhorende parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Denk hierbij aan de te realiseren horeca en detailhandel.



## HOOFDSTUK 4 Planbeschrijving

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

In 2008 is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar de herbestemming van het landgoed de Klokkenberg. In het 'Achtergronddocument A Bestaand beleidskader' is het beleidskader opgenomen aangaande de diverse planologische en milieuhygiënische aspecten rond de herontwikkeling van het landgoed. In het Masterplan zijn de resultaten van enkele onderzoeken reeds vermeld. In voorliggend hoofdstuk worden de conclusies van de diverse onderzoeken weergegeven. Voor het beleid wordt korthedshalve verwezen naar het Achtergronddocument.

Alle onderzoeken zijn in 2011 afgestemd op eventueel gewijzigd en geactualiseerd beleid en zijn eventuele planwijzigingen meegewogen (mn ten aanzien van het akoestisch onderzoek).

### 4.1 Doel van de ontwikkeling

#### 4.1.1 Behoud en versterking van het landgoed De Klokkenberg

Doel is het landgoed te herstellen in de traditie van de oorspronkelijke opzet en ruimtelijkheid van de landschapsarchitect J.T.P. Bijhouwer en met respect voor de kwaliteit van het zo kenmerkende gebouwde complex in zijn context, ontworpen door de architecten C.H. de Bever en C.M. van Moorsel Pzn. Het geheel dwingt een zorgvuldige benadering af met een programma en functie wat een dergelijk geheel ook kan dragen. Veranderingen en toevoegingen zullen in de geest van het origineel geplaatst moeten worden.

Voor het terrein betekent vooral het verwijderen van de verrommeling (loodsen, kleine toegevoegde bouwdelen, onnodige verhardingen en onduidelijke groenstructuren) en het terugbrengen van de historische bomenlanen, de boomgaarden en het zichtbaar maken van de open weilanden. Voor het gebouw het behoud van het markante gevelbeeld en compositie van het hoofdcomplex en elementen zoals het ketelhuis en boerderij Sweep, die onlosmakelijk verbonden zijn met de stichtingsgeschiedenis van de Klokkenberg. Met de natuurontwikkeling wordt in een groot deel van de Ecologische Hoofdstructuur hersteld cq ingericht. Bovendien komt Vitalis WoonZorg Groep tegemoet aan een wens van de provincie om de verdroging in het gebied tegen te gaan, door het daadwerkelijk betekenis geven aan de zogenoemde natte natuurparel. De natte natuurparel is een aaneenschakeling van belangrijke natte natuurgebieden met bijzondere ecologische waarden, die afhankelijk zijn van water. In het Mastbos zijn ook enkele plaatsen aangewezen. Het regenwater dat straks op landgoed de Klokkenberg valt, infiltreert en maakt het gebied natter. Tezamen met optredende kwel ontstaat er een goede omgeving voor bijzondere dier- en plantensoorten.

#### 4.1.2 Bijzonder wonen

Het Masterplan voorziet in de realisatie van in totaal maximaal 441 eenheden voor senioren en mediores met zorg- en welzijnsvoorzieningen en dienstverlening. Naast de 5 bestaande woningen en 35 bestaande zorgeenheden worden maximaal 365 zelfstandige wooneenheden en 36 niet-zelfstandige zorgeenheden toegevoegd.

Met het nu voorliggende plan voor de Klokkenberg wordt een woonomgeving gerealiseerd die (sociale) activiteiten stimuleert en voorziet in het gemak voor een goed leven. Het realiseren van een sociale cohesie is voor de Vitalis WoonZorg Groep een doelstelling op zich. Naast woningen en specifieke zorgeenheden komen er ook zorg – en welzijnsvoorzieningen die faciliteren maar ook activiteiten stimuleren. Denk hierbij aan een kapper, kleine buurtwinkel, ontmoetingsruimte maar ook fysiotherapeut, pedicure, fitness en sauna. De exploitatie van deze voorzieningen is een integraal onderdeel van het totale programma. De investering moet gedekt worden vanuit de exploitatie en stelt dus eisen aan de omvang van het totale concept cq het aantal bewoners. Zij betalen in de vorm van servicekosten mee aan deze exploitatie. Om een en ander in aan acceptabel evenwicht te houden en de servicekosten in verhouding te houden tot het voorzieningen aanbod en de woonlasten, dienen minimaal 400 (zorg)woningen gerealiseerd te worden.

### 4.1.3 Recreatie

Met het realiseren van het Masterplan krijgt Breda er een voor het publiek toegankelijk wandelgebied bij. Nu is wandelen en fietsen op het terrein van de Klokkenberg niet toegestaan. Voor fietsers ontstaat er een doorsteek van het Mastbos over het terrein van de Klokkenberg via een fietsvoetbrug over de Mark naar het fietspad aan de overzijde. Wandelaars kunnen gebruik maken van diverse routes langs bestaande lanen en nieuw aan te leggen wandelpaden



- Behoud en ontwikkeling Ecologische hoofdstructuur gericht op natuurdoeltypen
- Moeras Markdal (=zone EHS prioritair gebied uit aankoopplan DLG)
- Berken-Eikenbos (droog)
- Bloemrijk grasland (droog) en Braam/Doorstruweel
- Multifunctioneel bos
- Beuken-Eikenbos
- Terugdringen verdroging, verruimen waterberging en beekherstel
- Behoud archeologisch erfgoed
- Behoud monument: bebouwing en landschapsstructuur
- Versterken van de recreatieve routestructuur
- Aanhaken op bestaande ontbindingsstructuur

- 1 Behoud monumentaal bebouwingscomplex door ontwikkeling woonzorgfunctie in samenhang met monument
- 2 Ontwikkeling woonzorgfunctie in samenhang met landschappelijke eenheid Boskamers
- 3 Ontwikkeling woonzorgfunctie in samenhang met monument Schoonderk
- 4 Herontwikkeling of behoud bebouwing Dreef
- 5 Behoud monumentaal ketelhuis door ontwikkeling woonzorgfunctie in samenhang met beleving Markdal
- Plangrens
- Grens bebouwingsvlak
- Monumentaal pand

## **4.2 Uitgangspunten en randvoorwaarden**

Ten behoeve van een goede landschappelijke en cultuurhistorische inpassing van de herontwikkeling van De Klokkenberg zijn ruimtelijke en programmatische kaders opgesteld waarbinnen deze herbestemming plaats moet vinden. Deze kaders zijn onder andere gebaseerd op bestaand provinciaal en gemeentelijk beleid en milieuhygiënische en planologische aspecten. De kaders zijn vastgelegd in het document 'Gemeentelijke randvoorwaarden Herbestemming Landgoed De Klokkenberg' van maart 2009.

De optelsom van al deze sectorale randvoorwaarden leidt niet per definitie tot een werkbaar ontwikkelingskader. Soms is het nodig om afwegingen te maken tussen uitgangspunten van verschillende sectoren. Zo kan het bijvoorbeeld vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenst zijn om op een bepaalde plek te bouwen terwijl dit vanuit cultuurhistorisch oogpunt niet gewenst is. Bij dergelijke afwegingen zijn de hoofddoelstellingen bepalend. Met deze hoofddoelstellingen als leidraad is het geheel van sectorale uitgangspunten geïntegreerd in een pakket van randvoorwaarden die aan de herontwikkeling gesteld worden. Op nevenstaande afbeelding zijn deze randvoorwaarden in beeld gebracht. Het betreft de volgende randvoorwaarden:

### **Behoud door ontwikkeling monument: bebouwing en landschapsstructuur**

Voorwaarde is dat De Klokkenberg wordt beschouwd als een bestaande identiteitsdrager. Deze identiteit dient te worden versterkt. De Klokkenberg is als geheel een rijksmonument. De na de brand herbouwde Hoeve Schoondonk is het enige object dat inmiddels geen beschermd (rijks)monument meer is.

### **Behoud en ontwikkeling Ecologische hoofdstructuur**

De herontwikkeling van de Klokkenberg biedt een kans om invulling te geven aan de doelstellingen van de EHS. De ontwikkeling dient gericht te zijn op de natuurdoeltypen die in het provinciale Natuurgebiedsplan zijn vastgesteld (zie H 3.1.4).

### **Terugdringen verdroging, verruimen waterberging en beekherstel**

De huidige hydrologische situatie mag niet verslechteren. Negatieve gevolgen door de toename van het verharde oppervlakte moeten worden gecompenseerd door de realisatie van voldoende berging/infiltratievoorzieningen. Ook voor het beleidsterrein water geldt dat de herontwikkeling van het terrein grote kansen biedt om invulling te geven aan de doelstellingen van het waterbeleid. Tevens is extra aandacht nodig voor het behoud van de kwelsituatie ter plaatse.

### **Behoud archeologisch erfgoed**

Doelstelling is om de aanwezige archeologische waarden op een goede wijze in te voegen in de planontwikkeling. De aanwezige waarden dienen zo veel mogelijk in situ behouden te blijven.

### **Versterken van de recreatieve routestructuur**

Het Markdal is een belangrijk recreatief uitloopgebied van de stad Breda. Het landgoed de Klokkenberg is een Rijksmonument en als zodanig voor liefhebbers van cultureel erfgoed zeer interessant. Deze recreatieve en toeristische potenties dienen bij de herbestemming en toekomstige exploitatie ontwikkeld te worden naar draagkracht van het landschap. De culturele waarde van De Klokkenberg dient te worden benut door (delen) van het complex op te stellen voor publiek.

### **Aanhaken op de bestaande ontsluitingsstructuur**

Zowel de wijkontsluitingsfunctie van de Galderseweg als het bestaande profiel zijn passend voor de nu voorgestelde ontwikkeling van de Klokkenberg. Er dient wel gezorgd te worden voor een verkeersveilige aansluiting op de Galderseweg en een verkeersveilige situatie op het terrein van De Klokkenberg zelf (blijft in eigendom van Vitalis).

Voor wat betreft het parkeren dient te worden voldaan aan de voorwaarden en normen van het gemeentelijk parkeerbeleid.

### **Woonkwaliteit toevoegen**

Het realiseren van de woon(zorg)functie in combinatie met de voorzieningen en de openstelling naar buiten toe, zal de nieuwe locatie een krachtige identiteit verschaffen. Een belangrijk opgave is om zorg te dragen voor de leefbaarheid in dit project, wat naast de kwaliteit van het wonen/verblijven zelf ook eisen stelt aan de omvang van het draagvlak voor de voorzieningen. Het creëren van ontmoetingsplekken is hiertoe een middel. Ook ruimte bieden aan gelijkgestemden op straat of woningcomplexniveau is een beproefde werkwijze.

De woonzorgfunctie op het landgoed dient ook ruimte te bieden voor bereikbaar wonen (financieel). Een volledige wooncarrière ligt - gezien het concept en de primaire doelgroep van de Vitalis WoonZorggroep - niet voor de hand, maar wel vanaf 55 jaar.

### **Geschikt wonen voor iedereen**

De woonzorgfunctie bij De Klokkenberg past niet binnen het GWI-beleid. Uitzondering op het beleid is mogelijk. Het plan kan als volgt worden verantwoord:

- Keuzevrijheid:

de Bredase bewoner is vrij in zijn keuze uit het aanbod op het gebied van wonen, welzijn en zorg.

- Ontkoppeling wonen, welzijn en zorg:

om keuzevrijheid en zelfstandigheid te bevorderen wordt een vergaande ontkoppeling tussen wonen, welzijn en zorg nagestreefd. Met vernieuwende en open samenwerkingsstructuren tussen de aanbieders wordt dit te bereiken. Niet apart maar samen.

### **Voorzieningen op maat voor de bewoners**

De detailhandel en horeca die binnen de contouren van het plan gerealiseerd worden richten zich primair op eigen bewoners. Daarom zijn beiden ook gelimiteerd waar het de omvang betreft. Alleen de horeca voorziening op Schoondonk – in de vorm van een theehuis - zal zich richten op de recreant en zo een pleisterplaats vormen in de recreatieve structuur in en om het Markdal.

### **Stedenbouwkundige ontwikkeling naar draagkracht van het landschap en monument:**

#### *Randvoorwaarden bij intensiveren in samenhang met de monumentale bebouwing*

De stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het complex hebben betrekking op de situering van de nieuwe bebouwing in combinatie met de schaal en karakteristiek van het bestaande. Onderscheid, afstand en respect voor spelen hierbij belangrijke thema's. Het vrijwaren van het markante aanzicht zowel aan de zijde van het Markdal als aan de zijde vanaf de entree aan de Galderseweg, stellen eisen aan positionering en omvang. Gestreefd wordt naar een goede balans tussen bestaand en nieuw.

#### *Randvoorwaarden bij intensiveren in samenhang met het Markdal*

Het lange horizontale gebouw geeft ten opzichte van de kronkelige beekdal een prachtig contrast. Landschap en gebouw versterken elkaar. Dit concept van een manifest gebouw in het landschap is uitgangspunt. De lengteschaal van het complex blijft gefixeerd. De nieuwe ontwikkelingen mogen niet boven de daklijnen van het hoofdcomplex uit komen. Uitgangspunt is verder dat ontwikkelingen in de Groene kamers in de belangrijke zichtlijnen vanuit het Markdal achter het silhouet, in de schaduw, van het complex vallen.

#### *Randvoorwaarden intensiveren in samenhang met de Groene kamers*

De ontwikkeling van de Groene kamers is gericht op het verwijderen van de rommelige en breed uitgegroeide bebouwing en dit te vervangen door een meer eenduidige oplossing met groene tussenruimtes. De Groene kamers vormen een geschikte locatie voor bebouwing met een eigen identiteit zonder dat afbreuk wordt gedaan aan het naastgelegen monumentale complex. Bebouwing in de Groene kamers moet de bestaande identiteit respecteren door openheid te introduceren met zicht op de groene bosranden. Het parkeren geschiedt (half) ondergronds, vrijwel geheel onder de bebouwing.

Realisatie van de Groene kamers is ter plaatse van de school afhankelijk van het vertrek van deze school en is door middel van een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. De Groene kamers bieden door hun eigenheid en beslotenheid de mogelijkheid programma te realiseren zonder dat er een direct ruimtelijk conflict ontstaat met het totale ensemble, het landschap of de EHS. Wel dienen positionering, hoogteopbouw, architectuur en ontsluiting zorgvuldig uitgewerkt te worden. Naast het bestemmingsplan zal hier ook het beeldkwaliteitsplan een belangrijk sturend document zijn.

#### *Randvoorwaarden Omgeving Ketelhuis*

Het noordelijk deel van het terrein staat in het teken van de rust en de ruimte. Dit als tegenhanger van de overige intensiveringen op het terrein. Het Markdal wordt zichtbaar gemaakt. Op deze plek zou een extensief recreatief programma kunnen worden ontwikkeld met een recreatieve uitspanning. De verharding wordt in deze zone geminimaliseerd. Parkeerfaciliteiten zijn hier marginaal.

#### *Randvoorwaarden Dreef: Herontwikkeling of behoud Dreef*

Ten zuiden van de Dreef naar Schoondonk liggen bestaande bouwvlakken waarbinnen een aantal (groeps)woningen staan. Een tweetal daarvan is aangemerkt als monument. Het ontwikkelingsprincipe voor dit lintje is die van vrijstaande, grondgebonden woningen waarbij open tussenruimten zorgen voor openheid naar het achterliggende terrein. Het parkeren wordt beter geordend en naar minder kwetsbare locaties verplaatst.

#### *Randvoorwaarden Schoondonk: Ontwikkeling woonzorgfunctie in samenhang met voormalig monument Hoeve Schoondonk*

In bouwvlak Schoondonk bevindt zich de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing van de boerderij Schoondonk: het woonhuis en een reeks stallen en schuren. Herontwikkeling van de agrarische bedrijfsruimten tot woningen samen op het erf met een horecavoorziening is mogelijk binnen de typologie van een streekgebonden historische hoeve.

#### **Een duurzame omgang met en beheer van bodem en leefmilieu**

Bij de ontwikkeling van een gebied dient inzicht te zijn in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Deze aspecten komen in Hoofdstuk 5 gedetailleerd aan de orde.

#### **Overige randvoorwaarden**

Naast de voorgenoemde randvoorwaarden dient ook aandacht te zijn voor de aanwezige functie van de Berkenhofschoon. Het streven is de school te verplaatsen naar een locatie elders in de stad.



*Links: te verwijderen elementen, rechts : te behouden elementen  
(Bron: Masterplan Landgoed De Klokkenberg Breda).*



*Hoofdgebouw De Klokkenberg  
(Bron: Masterplan Landgoed De Klokkenberg Breda)*



## **4.3 Toekomstbeeld van het landgoed**

### **4.3.1 Uitgangssituatie**

Het landgoed, hoofdgebouw en tuin zijn rijksmonument. Het plan van Bijhouwer is van belang voor de compositie van het gehele landgoed. De overheersende bestaande lijnen van het oorspronkelijke plan worden met respect behandeld en indien nodig hersteld of versterkt. Daarbij is niet de exacte locatie van elementen maar de compositie van belang.

In die geest kan veel van het oorspronkelijke dat nog aanwezig is, behouden blijven. Maar tegelijkertijd wordt niet geschroomd nieuwe elementen toe te voegen of elementen weg te halen, indien dat voor het functioneren van het monument noodzakelijk wordt geacht. Waar het dan om gaat is respect, wat anders is dan historiseren. Respect voor het oorspronkelijke is het oorspronkelijke in zijn waarde laten en een nieuwe betekenis geven.

### **4.3.2 Te verwijderen en te behouden elementen**

Het op de linkerafbeelding aangegeven groen, de bestrating, boerderij Schoondonk, loodsen en de kleine bouwdelen bij het hoofdgebouw zorgen voor een verrommelde uitstraling van het landgoed en doen daarmee geen recht aan de heldere opzet van het oorspronkelijke plan. Deze elementen worden dan ook verwijderd.

De geknikt eindvleugels van het hoofdgebouw hebben een belangrijke rol in de stedenbouwkundig ruimtelijke opzet van het landgoed. De ruimte rondom en tussen de gebouwen moet ongeschonden blijven, maar de vleugels zelf hebben als gebouw geen waarde, doordat de volumes door ingrijpende verbouwingen zijn aangetast. De vleugels worden vervangen door nieuwe, iets hogere bouwvolumes die de ruimtelijke werking en compositie van het gebouw in het landschap niet allen in tact laten, maar bovendien versterken. De greep van het complex op het landschap wordt krachtiger waarmee het originele concept wordt versterkt.

De Berkenhofschoon zal op termijn plaats maken voor nieuwbouw binnen de Groene kamers.



*Stedenbouwkundig plan en maquette (Bron: Masterplan Landgoed De Klokkenberg Breda).*

### 4.3.3 Stedenbouwkundig plan

Het huidige landgoed wordt gekenmerkt door een aantal onderling sterk van elkaar verschillende gebieden, waarin en waardoor ook de onderscheiden gebouwen hun plaats en karakter hebben gekregen.

De Galderseweg, de oude Napoleontische route, de Dreven en de Bijhouwer-rotonde, waarop het assenstelsel van De Klokkenberg is aangesloten, zijn de dragers van de structuur en verbinden de onderscheiden gebieden met elkaar. Zij worden gerevitaliseerd.

Het landgoed kan worden verdeeld naar de volgende gebieden:

- het hoofdgebouw met de weide;
- de Groene kamers;
- het Markdal met de restanten van de oude meanders en het Ketelhuis;
- boerderij Schoondonk en woningen aan de Dreef.

#### **Het hoofdgebouw (ofwel ensemble)**

Het hoofdgebouw blijft na restauratie intact. Het gebouw krijgt een functie als woon/zorgcomplex. De bewoners krijgen een panoramisch uitzicht op De Mark. Verder zal een aantal woongebouwen worden toegevoegd, met name in de hoven tussen het voormalige verpleeggebouw en het voormalige economiegebouw en zustershuis in, met een koppeling aan de bestaande gebouwen. Deze nieuwe volumes blijven binnen de contour van het complex. De bouwhoogte van de nieuwbouw reikt tot maximaal de bestaande goothoogte. De nieuwe bebouwing steekt dus niet boven het monumentale complex uit. Door de nieuwbouw door middel van atria met de bestaande bouw te koppelen blijft de opbouw van het geheel herkenbaar. Het karakter van de bestaande open hoven wordt daarbij gerespecteerd.

Rond het hof, waaraan ook de kapel is gelegen, krijgt op de begane grond een aantal algemene en/of zorgondersteunende functies onderdak. Dit zal bijdragen aan de verlevendiging van het plein. De zogenaamde klassepaviljoens (vleugels) aan de uiteinden van de hoofdvlugel worden vervangen door nieuwbouw met maximaal drie bouwlagen. Dit laat de ruimtelijke werking en compositie van het gebouw in het landschap niet alleen in tact, maar versterkt deze bovendien. Ter ondersteuning van de kracht van het originele concept, zijn ook de nieuwe vleugels iets geknikt naar het open landschap.

#### **De Groene Kamers**

De Groene Kamers liggen verscholen achter de bosrand evenwijdig aan de Galderseweg en maken onderdeel uit van het Mastbos. In dit gebied ligt de historische boerderij Sweep, het transformatiegebouw en de Berkenhofschool.

De boerderij is zeer de moeite waard om te behouden en krijgt een nieuwe functie. Het vrije zicht op de boerderij vanuit de hoofdentree blijft behouden. Ter plaatse van de school zijn 3 bouwvolumes voorzien voor het wonen. De bouwhoogte (maximaal 11 meter) zal niet boven de boomtoppen uitsteken. Door middel van doorzichten tussen de blokken blijven de omringende bospartijen zichtbaar. Op die manier ontstaat een geheel eigen sfeer, anders dan de sfeer van het monumentale Klokkenbergensemble. De architectuur zal voor wat betreft vormgeving en materialisatie door deze natuurlijke omgeving worden geïnspireerd.

De school blijft voorlopig staan in afwachting van een beslissing waar deze elders kan worden ondergebracht. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met zowel ruimte voor de school, als een wijzigingsbevoegdheid om wonen/zorg mogelijk te maken.

#### **Het Ketelhuis**

Het Ketelhuis is gesitueerd in het Markdal nabij de restanten van een oude meander. Dit gebied wordt gekenmerkt door een natuurlijke begroeiing.

Het Ketelhuis voorziet nu het gehele complex van warmte. Dat is in de toekomst niet meer nodig, omdat Vitalis WoonZorg Groep zoekt naar een andere, meer duurzame, warmtevoorziening. Het karakteristieke Ketelhuis is het waard om te behouden. Er wordt gezocht naar een nieuwe

bestemming passend bij het bijzondere ruimtelijk karakter van het gebouw en de rust van het landschap. Bijvoorbeeld een culturele/artistische ontmoetingsruimte en/of bijzondere (atelier)woningen.

Om het natuurlijke en open karakter van het Markdal te behouden, zullen verder geen nieuwe bouwvolumes worden toegevoegd.

### **Boerderij Schoondonk en woningen aan de Dreef**

Boerderij Schoondonk ligt ten zuiden van het hoofdgebouw, aan het einde van de Dreef. De boerderij vormde de basis en de kern van het oorspronkelijke landgoed. De loodsen rond de boerderij zorgen voor een verrommelde uitstraling en doen afbreuk aan de oorspronkelijke opzet van het landgoed.

De bedoeling is de boerderij te herontwikkelen en nieuwe bebouwing te realiseren op de plaats van de te verwijderen loodsen, geïnspireerd op de typologie van de boerderijcomplexen in de naaste omgeving. Dat betekent een aantal vrijstaande en niet gekoppelde gebouwen op een erf bestemd voor wonen en een recreatieve uitspanning.

De bestaande (zorg)woningen aan de Dreef blijven ook in de toekomst behouden.

### **Totale compositie**

Het totaal levert een herkenbare compositie op van duidelijke eenheden die ondersteunt worden door stevige groenstructuren en robuuste open ruimtes.

### **Ontsluiting en parkeren**

Voor de hoofdontsluiting (voor gemotoriseerd verkeer) van het landgoed wordt gebruik gemaakt van de bestaande aansluitingen (vanaf de Galderseweg), die via het terrein toegang zullen geven tot de ondergrondse of halfverdiepte parkeergarages en het half verharde parkeerterrein aan de noordwestzijde van het landgoed.

Het parkeren vindt geconcentreerd plaats onder bebouwing en in de centrale ondergrondse parkeergarage. Waar op maaiveld geparkeerd wordt, is dit specifiek in het bestemmingsplan geregeld, dit om te voorkomen dat er willekeurig auto's geparkeerd zullen gaan worden op plaatsen die ruimtelijk, functioneel en/of ecologisch kwetsbaar zijn.

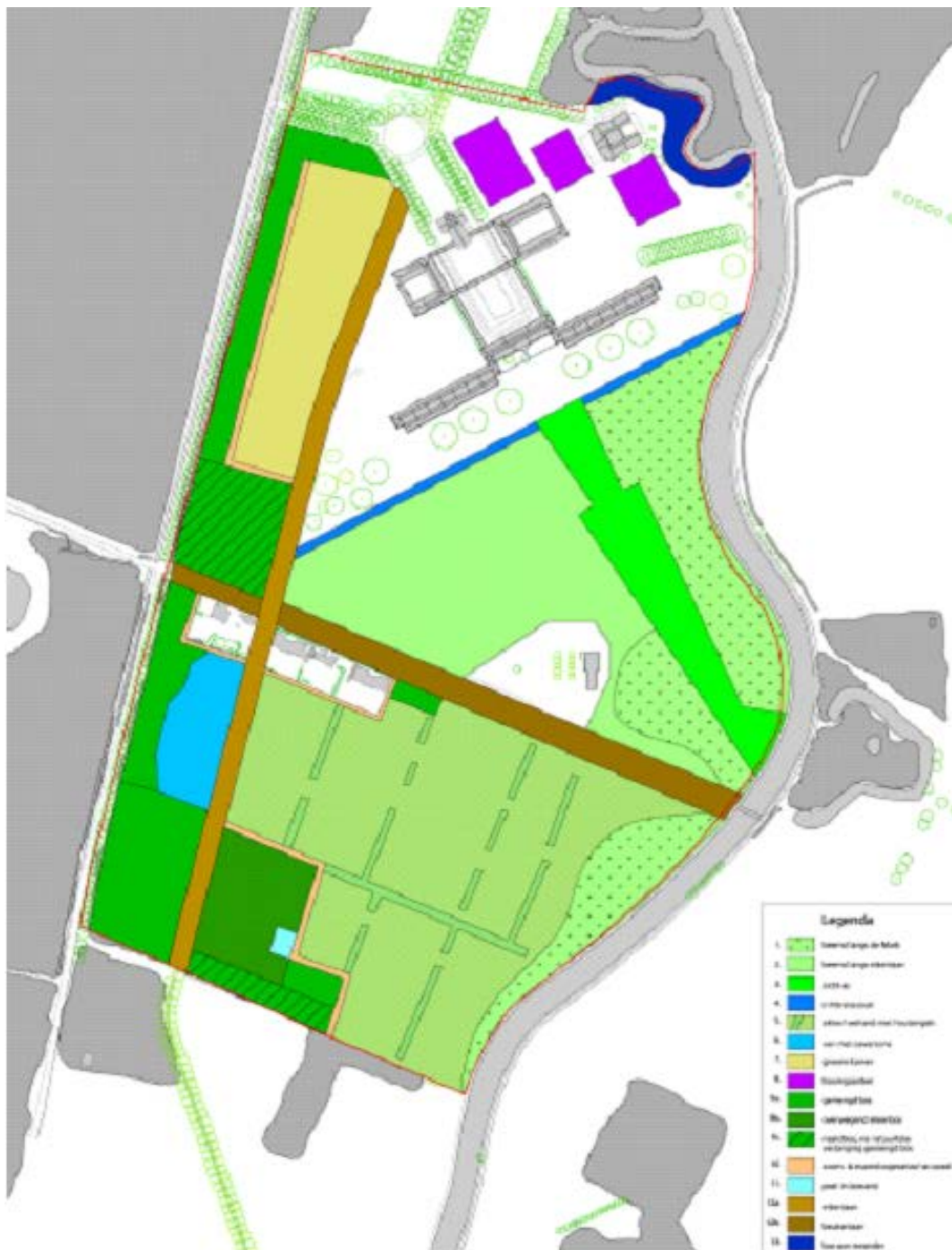
Het landgoed blijft geen gesloten gebied. Het gehele landgoed wordt een publiektoegankelijk. Fiets- en wandelverkeer kan mee genieten van het waardevolle karakter van het landgoed. Bestaande fiets- en wandelnetwerken stoppen niet meer bij de grens van het landgoed maar vervolgen een logisch traject door het gebied, langs bestaande lanen, kruisend over de gradiënten of lopend langs de oevers van de Mark. Het inpassen van deze recreatieve lijnen wordt zorgvuldig gedaan. Een belangrijke bijdrage hieraan zal de brug vormen tussen de Klokkenberg en het fietspad langs de Mark

### **4.3.4 Beeldkwaliteit**

In het 'Masterplan Landgoed De Klokkenberg Breda' is uitgebreid aandacht besteed aan de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en het landschap. Per deelgebied is de context weergegeven en de afzonderlijke ontwikkelingen waarbij aan de hand van sfeerbeelden een impressie is gegeven van de gewenste uitstraling van het gebouw(deel) en buitenruimte.

Omdat de beeldkwaliteit verder gaat dan de juridisch planologische uitwerking in het bestemmingsplan – zeker waar het over inrichtingsaspecten (landschap) en architectuur gaat – maar wel van groot belang is voor het ontwikkelen van de gewenste kwaliteit (en tevens een resultante is van een uitgebreid ontwikkeltraject met de klankbordgroep), is er voor gekozen om naast het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan op te stellen en deze via de exploitatieovereenkomst eveneens als toetsingskader (locatie eisen) voor de ontwikkelingen vast te stellen.





streefbeeld landschap en referentiebeelden (Bron: Masterplan Landgoed De Klokenberg Breda)

### 4.3.5 Landschapsplan

Het ontwerp voor het landschap van het landgoed de Klokkenberg is gebaseerd op de visie waarbij in een integrale afweging natuur (vanwege de EHS) en cultuurhistorie (vanwege de status van rijksmonument) tot hun recht komen. Daarbij zijn de hoofdbestanddelen:

- waterhuishouding (vanwege de Groenblauwe mantel) en bodemgesteldheid (bepalend voor de vegetatiemogelijkheden);
- ecologie (zowel gerelateerd aan de lokale condities en aanwezige flora en fauna, als aan de potenties die de context van het Mastbos en Markdal bieden);
- cultuurhistorie (het agrarische landschap en de ingreep van Bijhouwer).

In de afwegingen zijn tevens meegenomen de nevenschikte doelstellingen:

- wonen en zorg (als belangrijkste economische dragers);
- recreatief medegebruik (als onderdeel van het Mastbos en Markdal).

#### **Groen en blauw voor Rood**

De uitkomsten van het landschappelijk overleg vormen samen met de cultuurhistorische laag (Bijhouwer en onderliggend landschap) de randvoorwaarden voor het uiteindelijke stedenbouwkundig plan en landschapsplan. Rode ontwikkelingen schikken zich zo naar de vanuit het landschap aangereikte randvoorwaarden (ecologie, hydrologie, cultuurhistorie enzovoort).

De uitvoering van de landschappelijke visie en het landschappelijk ontwerp is reeds gestart en hoeft niet te wachten op de bouw en verbouwing van het complex. De bouwlocaties betreffen slechts een beperkte zone in het totale gebied van het landgoed de Klokkenberg. Er is reeds gestart met het (her)aanleggen van de cultuurhistorische lanen (eikenlanen), het omvormen van landbouwgronden naar bloemrijke graslanden en het aanleggen van bosschages, het aanplanten van de fruitboomgaard met oude rassen, het maken van greppels en het vormen van het kamertjeslandschap in het zuiden van het complex. Het volgroeien van het casco vraagt tijd en ieder plantseizoen dient benut te worden om zo snel mogelijk een goed beeld te verkrijgen.

#### **Buitengebied ten noorden van boerderij Schoondonk / bloemrijk grasland**

Langs de Mark ligt een zone die (vrijwel) permanent vochtig tot nat is. Door de kwel (grondwater dat omhoog komt) groeien er bijzondere planten. Van oudsher was hier een patroon van greppels aanwezig. In de het ontwerp worden de greppels hersteld en zal er naar verwachting een bloemrijk grasland ontstaan. Het onderhoud bestaat uit maaien en afvoeren van het maaisel. Op die manier zal de bodem verder versralen en dat komt de natuurwaarden binnen het landgoed ten goede.

#### **De zicht-as door de velden aan de Mark**

In de ontwerptekening van Bijhouwer komt de as door het hart van het complex dicht bij boerderij Schoondonk uit dan in de huidige situatie het geval is. Dit komt omdat het gebouw gedraaid is ten opzichte van de ontworpen positie. Als het ontwerp van Bijhouwer gelijk wordt gelegd op het huidige gebouw, dan komt dit overeen met het Masterplan. Bijhouwer stelde een geometrisch zuivere compositie voor. Het plan is echter maar ten dele uitgevoerd. De zicht-as in het plan is een eenvoudige baan, die door gedraaide vlakken (velden) wordt gevormd.

Er is geen relatie geweest tussen een oud pad naar Schoondonk en de positie van de velden in het ontwerp van Bijhouwer. De Dreef was immers de ontsluiting van de hoeve. In de uitwerking zal nadere aandacht gegeven worden aan de begrenzing van Schoondonk. Uit de hoogtemeting komt geen duidelijke donk naar voren, maar met de verdere vernatting van de beemden rond de hoeve - door afgraving van de bovenlaag - zal de nederzetting zich wel sterker aftekenen.

#### **Boomgaarden**

Het plan voorziet in de aanleg van drie boomgaarden in het gebied tussen het hoofdgebouw en het Ketelhuis. In het oorspronkelijke landschapsplan maakte een boomgaard ook onderdeel uit van het landgoed. De meest westelijke boomgaard komt op de plaats waar nu een laagte met braamstruiken is. Deze plek kan worden opgehoogd met grond die vrij komt bij het afgraven van de bloemrijke graslanden. De andere twee boomgaarden liggen vrij laag. Aan te leggen sloten rondom gaan ervoor zorgen dat het overtollige water in de nabij gelegen meander terecht komt.



### **Buitengebied ten zuiden van Schoondonk**

De huidige maïsackers worden omgevormd tot hooilanden met greppels. Tussen de percelen komen lange stroken inheemse struiken en bomen (houtsingels) die als groene aderen door het land lopen en aantrekkelijk zijn voor vogels. Op de natte gedeeltes komen zwarte elzen en wilgen, op de drogere delen sleedoorn, vlier, Gelderse roos, hazelaar en diverse rozen. De hooilanden krijgen geen bemesting en het maaisel wordt afgevoerd. Dit gebied kan mogelijk ook nog van betekenis zijn bij toekomstige ontwikkelingen voor meer waterretentie.

### **Bosvijver**

De bosvijver in de bosrand langs de Galderseweg is reeds aangepakt en is nu een ven geworden met flauw oplopende oevers. 's Zomers valt deze droog. Aansluitend zal er onder de Galderseweg een faunatunnel aangelegd worden. Op die manier kunnen amfibieën en andere dieren de oversteek maken van het Mastbos naar het landgoed en andersom. Zo ontstaat er een ecologische verbinding van de Mark met de Galderse Heide.

### **Bomenlanen**

De bestaande bomenlanen zijn belangrijk als foerageergebied voor vogels en vleermuizen. Het herstellen, opknappen en terugbrengen van de cultuurhistorische eikenlanen maakt onderdeel uit van het plan en is inmiddels voor een groot deel gerealiseerd.

### **Boszone**

Gedeeltes van de boszone bestaan nu uit soortenarme sparrenaanplant. Door dunning worden deze op termijn omgevormd tot een structuurrijk gemengd bos waarbij het naaldhout geleidelijk wordt vervangen door loofhout. De bosranden zijn op dit moment scherp begrensd en er is geen sprake van een zoom- of mantelbegroeiing. Door bosranden iets terug te zetten ontstaan er kansen voor een goed ontwikkelde zoomvegetatie, die van grote waarde is voor een breed scala aan insecten en andere fauna.

### **Fauna**

Voor een groot aantal zoogdieren en vogels is het van belang om te zorgen voor voldoende schuilmogelijkheden. Een niet te gecultiveerde inrichting met een hoog aandeel aan inheemse soorten zorgt voor een goed voedselaanbod en beschutting.

## **4.3.6 Functionele opbouw**

Op het landgoed zijn naast wonen maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, detailhandel, horeca, welzijnsinstellingen, wonen in de vorm van extramurale zorg en zorgseenheden alsmede aan de maatschappelijke voorziening verbonden ondergeschikte faciliteiten voorzien. Het hoofdbestanddeel bestaat uit woningen en zorgseenheden. Het concept betreft het vormen van een kleine dorpsgemeenschap waar men voor de eerste voorzieningen terecht kan op het eigen terrein. Tevens zorgen deze voorzieningen voor de sociale interactie. Omdat een deel van de voorzieningen ook voor derden bereikbaar zal zijn, is er meer interactie te verwachten en zal de Klokkenberg een meer open en toegankelijk karakter krijgen. Het leeuwendeel van de functies zal zich concentreren aan de noordkant van het complex, daar waar ook nu het zwaartepunt van functies en bebouwing ligt (en ook het voorafgaande bestemmingsplan mogelijk maakte).

## **4.4 Vertaling naar het bestemmingsplan**

Op de verbeelding zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten vertaald naar meetbare waarden.

Er is sprake van 4 heldere hoofdbestemmingen; Gemengd, Groen, Natuur en Verkeer. De vijf gebieden Groene kamers, het Ketelhuis, het hoofdgebouw, boerderij Schoondonk en de woningen aan de Dreef hebben de bestemming Gemengd gekregen, waarbinnen de diverse functies zijn toegestaan die in zekere mate onderling uitwisselbaar zijn waar het woningen, zorgseenheden en ondersteunende voorzieningen betreft. Horeca en detailhandel zijn specifiek binnen een bepaald deel benoemd en vastgelegd in omvang.

Het totaal van maximaal 441 eenheden - bestaande uit maximaal 370 woningen ( bestaand 5 en nieuw 365) en 71 zorgseenheden ( bestaand 35 en nieuw 36) - is voor het totaal van de bouwvlakken vastgelegd.

De hoofdontsluitingsstructuur van het landgoed heeft de bestemming Verkeer. Het parkeren is opgenomen binnen de bestemming Gemengd met een aanduiding die aangeeft of het maaiveld, half verdiept dan wel ondergronds parkeren betreft. De bestemming Natuur beslaat het gehele landschappelijk deel van het landgoed (deels reeds EHS). Binnen de bestemming Natuur – waar geen verharde wegen zijn toegestaan - is een (bestaande) weg aangeduid ten behoeve van de ontsluiting van de voormalige boerderij Sweep. Tevens zijn de belangrijkste zichtlijnen en langzaamverkeersroutes aangeduid.

De zone rondom het centrale ensemble heeft de bestemming Groen gekregen. Dit doet het meest recht aan de gewenste parkachtige invulling rondom het complex, dat min of meer alzijdig georiënteerd is (overal voorkant).

Door middel van ontwerpend onderzoek is geanalyseerd wat de draagkracht van het landschap en van het monument is voor het toevoegen van bebouwing binnen het landgoed Klokkenberg. Uit dit onderzoek en uit de stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn de bebouwingsmogelijkheden per gebied bepaald. Deze bebouwingsmogelijkheden zijn nu op de verbeelding vastgelegd door middel van bouwvlakken, bebouwingspercentages en hoogtes, rekening houdend met de specifieke eigenschappen van de plek en de cultuurhistorische context waarbinnen het zich beweegt.

De aanwezige waarden zijn beschermd door middel van een omgevings- en aanlegvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden, de vaste toets in het kader van de status als Rijksmonument en de toets aan het beeldkwaliteitsplan.

## HOOFDSTUK 5 Milieu en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

In 2008 is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar de herbestemming van het landgoed de Klokkenberg. In het "Achtergronddocument A Bestaande beleidskader" is het beleidskader opgenomen aangaande de diverse planologische en milieuhygiënische aspecten rond de herontwikkeling van het landgoed. In het Masterplan zijn de resultaten van enkele onderzoeken reeds vermeld. In voorliggend hoofdstuk worden de conclusies van de diverse onderzoeken weergegeven. Voor het beleid wordt kortheidshalve verwezen naar het Achtergronddocument.

Alle onderzoeken zijn in 2011 afgestemd op eventueel gewijzigd en geactualiseerd beleid en zijn eventuele planwijzigingen meegewogen (mn ten aanzien van het akoestisch onderzoek).

### 5.1 Milieu

#### 5.1.1 M.e.r. beoordeling

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. blijkt dat er geen rechtstreekse mer-(beoordelings)plicht is. Wel is er sprake van een informele mer-beoordeling. Uit deze mer-beoordeling is niet gebleken dat de selectiecriteria uit bijlage III van de Europese mer-richtlijn er toch toe leiden dat er een mer-(beoordeling) moet plaatsvinden. Hieronder volgt de toelichting

Voor activiteiten die genoemd worden in het Besluit m.e.r. gelden drempelwaarden waarboven een mer-plicht (C-lijst) geldt of waarboven een mer-beoordelingsplicht (D-lijst) geldt. Het Besluit m.e.r. is op 1 april 2011 gewijzigd, waardoor de drempelwaarden in het Besluit m.e.r. indicatief zijn geworden. Er is hierdoor een nieuwe procedure ontstaan, de informele mer-beoordeling voor activiteiten die vermeld staan in het Besluit m.e.r. en waarbij de drempelwaarden van de C- en D-lijst niet worden gehaald.

Voor de ontwikkelingen die worden beoogd in het nieuwe bestemmingsplan De Klokkenberg is de omvang niet in die mate dat de drempelwaarden van de D-lijst van het Besluit m.e.r. worden gehaald. Wel staat de activiteit vermeld in het Besluit m.e.r.

In categorie D.11.2 staat 'stedelijk ontwikkelingsproject' genoemd (waar o.a. de activiteit woningbouw onder valt). De drempelwaarden uit de D-lijst worden voor de ontwikkelingen bij de Klokkenberg niet gehaald (in het besluit staan de volgende drempelwaarden voor deze categorie: 2.000 woningen, 100 hectare of meer, 200.000 m<sup>2</sup> of meer). Conclusie is, aangezien de activiteit in het Besluit m.e.r. is opgenomen, een informele m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Er moet worden nagegaan of het project belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu. Indien dat zo is moet er een MER of formele mer-beoordeling worden opgesteld. Bij deze beoordeling dient rekening te worden gehouden met de in bijlage III van de EU mer-richtlijn aangegeven omstandigheden.

- 1) De kenmerken van het project;
- 2) De plaats van het project;
- 3) De kenmerken van het potentiële effecten van het project.

#### Beoordeling

##### *1) De kenmerken van het project*

Het landgoed heeft momenteel de functie van ziekenhuis en is ingedeeld met diverse onderdelen zoals verpleegafdelingen, revalidatiecentrum, zorgeenheden, onderwijs en woningen. De nieuw beoogde functies in het gebied zijn: woningen, zorgeenheden, zorghotelkamers, horeca, detailhandel

en recreatie. In het gebied komen dus vergelijkbare functies terug. Een andere doelstelling van het project is dat landbouwgrond wordt omgezet in natuur.

Het totale verharde oppervlakte neemt in het gebied af met circa 5.000 m<sup>2</sup>. Deze wijzigingen leiden er dus toe dat er minder verhard oppervlakte in het gebied aanwezig is, wat gunstig is voor de natuurontwikkeling. Gelet op de aard en omvang van de activiteiten is in redelijkheid geen relevante hinder of schade aan het milieu te verwachten. Uit de uitgebreide inhoudelijke toelichting (hieronder opgenomen) blijkt dat de verbetering van de recreatieve netwerk in het gebied niet leidt tot significante nadelige milieueffecten. De recreatie leidt namelijk slechts tot een mogelijke lichte toename van wandelaars en fietsers in het gebied.

### 2) De plaats van het project

Het landgoed ligt met een oppervlakte van circa 42 hectare buiten de bebouwde kom in het zuiden van Breda. De ontwikkelingen vinden plaats buiten de EHS (m.u.v. de realisatie theehuis aan de oostzijde van het erf van Schoondonk). Er vindt verder geen nieuwbouw plaats in de EHS. De EHS-omvang blijft behouden. De omvang van de nieuwe ontwikkelingen t.o.v. de vorige functies neemt af. De nieuwe ontwikkelingen zijn qua aard vergelijkbaar met de huidige functies in het gebied. Uit onderzoek van Ecologica (uit 2011) naar de effecten van de voorgenomen plannen op de EHS komen twee aandachtspunten naar voren, de verlichting en de toename van de verkeersintensiteit. In het masterplan worden maatregelen opgenomen om de verlichting aan te passen om eventuele verstoring te verminderen en om een faunapassage aan te leggen om barrière-werking als gevolg van een toename van de verkeersintensiteit weg te nemen. Dit leidt tot de verwachting dat de ontwikkelingen geen hinder of schade zullen toebrengen aan de omgeving.

### 3) De kenmerken van de potentiële effecten van het project

Verder is het gebied cultuurhistorisch van belang gezien de aanwijzing van het Sanatorium Klokkenberg in de top 100 wederopbouw monumenten-lijst. De nieuwe ontwikkelingen sluiten hierbij aan, aangezien één van de doelstellingen restauratie van de monumentale gebouwen en het park is. Er vindt in het gebied sloop plaats van het electriciteitshuisje, wat in het kader van de ontwikkeling als acceptabel wordt geacht dit gezien de voorgenomen ingrepen om het landschapontwerp van tuinarchitect Bijhouwer te herstellen en te behouden, wat vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang is.

De conclusie is dat gezien de resultaten van deze informele mer-beoordeling, gebaseerd op de uitgebreide inhoudelijke toelichting zoals hieronder is opgenomen, dat er geen omstandigheden zijn bij de ontwikkelingen bij de Klokkenberg die leiden tot een mer(beoordelings)plicht. Kortom, het plan is goed inpasbaar zonder dat er belangrijke negatieve milieu-effecten te verwachten zijn.

Hieronder volgt de uitgebreide inhoudelijke toelichting:



### *Figuur Plangebied Landgoed De Klokkenberg*

Landgoed de Klokkenberg met een oppervlakte van circa 42 hectare is gelegen buiten de bebouwde kom. Het Landgoed de Klokkenberg heeft momenteel de functie van ziekenhuis.

Het terrein heeft momenteel met verschillende functies, onder te verdelen in:

Klokkenberg (bebouwing): tijdelijke huisvesting van een aantal verpleegafdelingen en een revalidatiecentrum van Stichting Elisabeth (ouderenzorg);

De Groene Kamers: momenteel 1 woonhuis en een school voor voortgezet speciaal onderwijs;

Schoondonk: praktijkschool voor bijzonder onderwijs, 2 woningen en een kantoor aanwezig;

Schoondonkdreef: 2 bedrijfswoningen en 35 zorgeenheden in gebruik.

De voorgenomen wijzigingen omvatten het realiseren van in totaal (bestaand en nieuw) 370 woningen, 71 (bestaand en nieuw) zorgeenheden. Naast deze wooneenheden worden op de locatie gerealiseerd: een zorghotel (met 60 zorghotelkamers), 380 m<sup>2</sup> horeca (lunchroom / restaurant op twee locaties 200 m<sup>2</sup> in het centrale complex en 180 m<sup>2</sup> in de boerderij Schoondonk) en 300 m<sup>2</sup> detailhandel (in het centrale complex).

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de school in de Groene Kamer opgenomen. Na het vertrek van de school komen hier drie bouwvlakken die de realisatie van woningbouw en/of zorgeenheden mogelijk maken.

Het voornemen van de wijziging van het bestemmingsplan is voor april 2011 (niet kaderstellend) getoetst aan het Besluit milieu-effectrapportage 1994 en bijlage III van de Europese mer-richtlijn. Daaruit blijkt dat de activiteit onder 11.1 van toepassing is: Bouw van woningen (aaneengesloten) m.e.r. plicht(kolom c) bij 2.000 woningen of meer buiten de bebouwde kom.

Ondanks dat de drempelwaarde van kolom D niet gehaald is ( 2000 woningen), is een overweging tot m.e.r.-beoordeling opnieuw beoordeeld omdat per 1 april 2011 de drempelwaarden in Besluit mer, richtwaarden zijn geworden. Dit betekent dat ze indicatief zijn maar dat er daarnaast getoetst moet worden op de bijlage III-selectiecriteria van de Europese mer-richtlijn (zoals cumulatie, nabijheid natuurgebied, grote effecten, kenmerken project).

In deze toets van de selectiecriteria is vooral de locatie van de ontwikkeling van doorslaggevende betekenis. Het landgoed is gelegen in kwetsbaar gebied. Het betreft het beekdal van de Mark en omvat bosgebied (natuur en gedeeltelijk EHS [ecologische hoofdstructuur]). Bovendien is het plangebied cultuurhistorisch van groot belang. Er is zorgvuldig gekeken naar de gevolgen van de activiteiten en plannen.

#### **Doelstellingen van het DO Masterplan van het Landgoed de Klokkenberg:**

- functieverandering van het monument waardoor monumentale gebouwen en het park (ook monument) gerestaureerd worden (behoud cultureel erfgoed uit de wederopbouwperiode) en de huidige verrommeling wordt tegengegaan (sloop niet passende gebouwen);
- verwijderen grote oppervlaktes verharding, verwijderen niet passende beplanting;
- herstel van samenhang tussen gebouwen en landgoed/landschap;
- nieuwbouw passend binnen het geheel;
- herstel van het landschap met het historische ontwerp van Bijhouwer als uitgangspunt.

Uitvoering van het masterplan resulteert in een verbeterde situatie voor natuur en milieu ten opzichte van de uitgangssituatie:

- omzetting van landbouwgrond in natuur;
- vernatting in het Markdal (ontwikkeling van kwelgebonden bloemrijke graslanden);
- bloemrijke hooilanden met houtwallen waar nu maïsakkers zijn;
- transformatie van de bospercelen van hoofdzakelijk naaldhout naar duurzaam loof;
- infiltratie van hemelwater van het hoofdcomplex met nieuwbouw, verflauwing oevers;
- en verbeteren bezonning ven met aansluitend een faunapassage onder de Galderseweg.
- 

De uitvoering van het Masterplan verbetert tevens het recreatieve netwerk: een langzaamverkeersbrug over de Mark en routes (met theehuis) over het landgoed voor recreanten,

vormen de nu ontbrekende schakel tussen Mark en het Mastbos.

Op basis van het landschapsplan (in uitvoering) dat onderdeel uitmaakt van het DO masterplan is Landgoed de Klokkenberg formeel gerangschikt onder de Natuurschoonwet.

### **Doelstellingen van het bestemmingsplan is het mogelijk maken van de voorgenomen ontwikkelingen:**

1. Herstel van het terrein naar het oorspronkelijke ontwerp van professor Bijhouwer. Dit bestaat vooral uit het tegengaan van verrommeling (verwijderen niet passende beplanting, bebouwing en verharding), het weer completeren van de lanenstructuur en het herstel van de rotonde die het complex verankert in de lanenstructuur van het Mastbos, het opnieuw aanleggen van fruitboomgaarden en het herstel van de veldenstructuur met hoofdas aan de zijde van de Mark.

2. Aanleg van nieuwe natuur en daardoor het vergroten van de natuurwaarde passend binnen de EHS en de Natte Natuurparel. Het stroomdal van de Mark is 1 van de natte natuurparels en het landgoed de Klokkenberg maakt daar deel van uit.

Natte natuurparels zijn belangrijke natte natuurgebieden met bijzondere ecologische waarden die afhankelijk zijn van water. De meeste van deze gebieden zijn verdroogd en ook de waterkwaliteit en de inrichting van de beken en krekken laten te wensen over. Hierdoor zijn er te weinig dier- en plantensoorten. De kwetsbare soorten zijn vaak al helemaal verdwenen. Daarom gaan de Brabantse waterschappen en de Provincie Noord-Brabant deze problemen grondig aanpakken met maatregelen om de grondwaterstand te verhogen, de kwel te herstellen en de waterkwaliteit te verbeteren. Zo worden deze natte natuurparels hersteld en kunnen deze bijzondere natte natuurgebieden weer uitgroeien tot echte parels van Brabant.

Dit gebeurt hoofdzakelijk door de omvorming van landbouwgrond naar natuur en van naaldbospercelen in duurzaam loofbos. De omvorming van landbouwgrond vindt plaats aan de Markzijde van het voormalig sanatoriumcomplex. Hier wordt door het afgraven van de bouwvoor (bovenste, bewerkte en vaak met humeus materiaal verrijkte laag van de grond) verschaald en vernat. De regionale kwel bereikt zo de wortelzone, waardoor kwelgebonden natte graslanden ontstaan. Deze velden worden voorzien van ondiepe greppels, waardoor het zuurdere regenwater versneld afgevoerd en de kwel effectiever benut wordt. Op de aangrenzende velden worden maïsakkers omgezet in een kamertjeslandschap van droge(re), eveneens extensief beheerde (niet begraasde) hooilanden met houtwallen. Daarnaast wordt een reeks kleinere en specifieke maatregelen getroffen om de natuurwaarde te verhogen, zoals het omvormen van de bosvijver tot een ven (reeds uitgevoerd) door verflauwing van de op de zon georiënteerde oever en het vergroten van de lichtinval door het dunnen van de bosrand en de aangrenzende houtwal.

Het herstellen van de dynamiek van de Mark gebeurt op een aantal delen van het bovenstroomse traject, maar ter hoogte van het landgoed de Klokkenberg is gekozen voor het benutten van de kwel in plaats van moerasontwikkeling met water uit de Mark, omdat dit een positiever effect op de natuurwaarde van het gebied zal hebben.

In deze paragraaf worden de onderwerpen die mogelijke effecten hebben op het milieu waaronder water, groen, cultuurhistorie en geluid extra toegelicht in het kader van de richtwaarde van de mer.

### **Hydrologisch onderzoek**

De hydrologische aspecten zijn beschreven in DO Masterplan. Daarnaast is er een rapport met het advies van Deltares over het benutten kwel en infiltratie hemelwater. Er is onderzoek gedaan naar de hydrologische effecten van de herontwikkeling en de maatregelen die getroffen dienen te worden om aan de hydrologische randvoorwaarden te voldoen. Het totale dakoppervlak neemt toe met 7.653 m<sup>2</sup> echter neemt het verhard oppervlak af met 13.269 m<sup>2</sup>. Dat betekent dat het totale verharde oppervlak met 5.616 m<sup>2</sup> afneemt wat positief is voor de hydrologie ter plaatsen. Hoofddoelstellingen voor

hydrologie is het benutten van kwel voor natuurontwikkeling en het infiltreren van (een groot deel van) het hemelwater.

In het Masterplan voor de herontwikkeling van De Klokkenberg zijn ter uitvoering van de hydrologische randvoorwaarden de volgende maatregelen voorgesteld:

- Demping van de sloot ten noorden van Schoondonk.
- Verwijderen van de toplaag van de bovengrond met als doel het verwijderen van meststoffen (bouwvoor). Mogelijk knelpunt is een te verwachten overschot aan grond.
- Vernatting van de velden gelegen voor het Ensemble met hemelwater vanuit een infiltratie- / bergingsvoorziening. Gezien het zure karakter zal hierdoor ook een zuur-basische gradiënt ontstaan in noord-zuid richting.

In de bouwfase is bemaling nodig om de bouwput droog te houden. Gezien de ligging naast de Natte Natuurparel van het Boven-Markdal, zal de bemaling vergunningsplichtig zijn en kunnen projectafhankelijke richtlijnen door de vergunningverlener worden opgelegd.

Op de Verbeelding heeft het gehele terrein de dubbelbestemming Waarde - attentiegebied ecologische hoofdstructuur (voorheen natte natuurparel).

### **Natuurwaarden**

Het gebied is gelegen op de overgang van hoge naar lage gronden. Hierdoor treedt plaatselijk kwel op wat goede potenties biedt aan hieraan gebonden bijzondere flora en fauna. Ook de ligging in een afwisselend landschap van bos, weiden en wateren biedt goede potenties voor de ontwikkeling van natuurwaarden. Het gebied dankt de huidige aanwezige natuurwaarden veeleer aan de ligging in een natuurrijke omgeving dan aan de gebiedseigen kwaliteiten. Dit komt met name doordat de potentiële kwaliteiten door eutrofiëring of achterstallig onderhoud niet benut worden. De Vitalis WoonZorg groep (eigenaar van Landgoed de Klokkenberg) heeft er voor gekozen om de omvorming van het landschap vooruitlopend op de te (her)ontwikkelen bebouwing ter hand te nemen. De uitvoering van het landschapsplan is in 2009 gestart en inmiddels vergevorderd. Hier hoort ook specifiek beheer bij, waarin voorzien is.

Voor de velden is in overleg met SBB en de Stichting Brabants landschap in aanliggende natuurgebieden met paraplu en mattenklopper in 2010 vier maanden achtereen zaad verzameld. Dit wordt gebruikt om na afgraving van de velden in te zaaien zo versneld de gewenste graslandvegetatie te laten ontstaan.

De plantengroei binnen het gebied kent een gering aantal bijzondere planten. Met name de ondergroei van de bossen met kamperfoelie en blauwe bosbessen is uit ecologisch oogpunt waardevol. Ook de oude beuken en eiken hebben grote ecologische waarde door de vele organismen (vleermuizen, vogels, paddenstoelen) die van hun aanwezigheid profiteren.

Binnen het gebied zijn vier soorten amfibieën waargenomen: gewone pad, alpenwatersalamander, bruine kikker en kleine watersalamander. Dit zijn weinig kritische soorten. Voor meer kritische amfibieën zijn de beperkte hoeveelheid water, de sterke eutrofiëring hiervan en de kwaliteit van het landhabitat op dit moment beperkend voor het voorkomen.

Het gebied is met minimaal 40 soorten rijk aan broedvogels. Het betreft hier overwegend algemene soorten van bos en struweel. Jaarrond strikt beschermde soorten zijn aanwezig in de vorm van de huismussen in de bebouwing van de boerderij Schoondonk. Er zijn vier paartjes aangetroffen, waarmee geen sprake van een levensvatbare populatie. Hiervoor zijn minimaal 10 paartjes op een locatie nodig.

Binnen het gebied zijn vijf soorten vleermuizen waargenomen; watervleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis, gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis. Van de gewone dwergvleermuis is zeker dat deze op de zolder van het hoofdgebouw een verblijfplaats heeft. Voor de overige soorten geldt dat mogelijk verblijfplaatsen aanwezig zijn binnen de gebouwen en oudere bomen. De zoogdierfauna bestaat verder uit meer algemene soorten. Reptielen en vissen ontbreken binnen het plangebied. Bijzondere ongewervelden zijn niet aangetroffen.

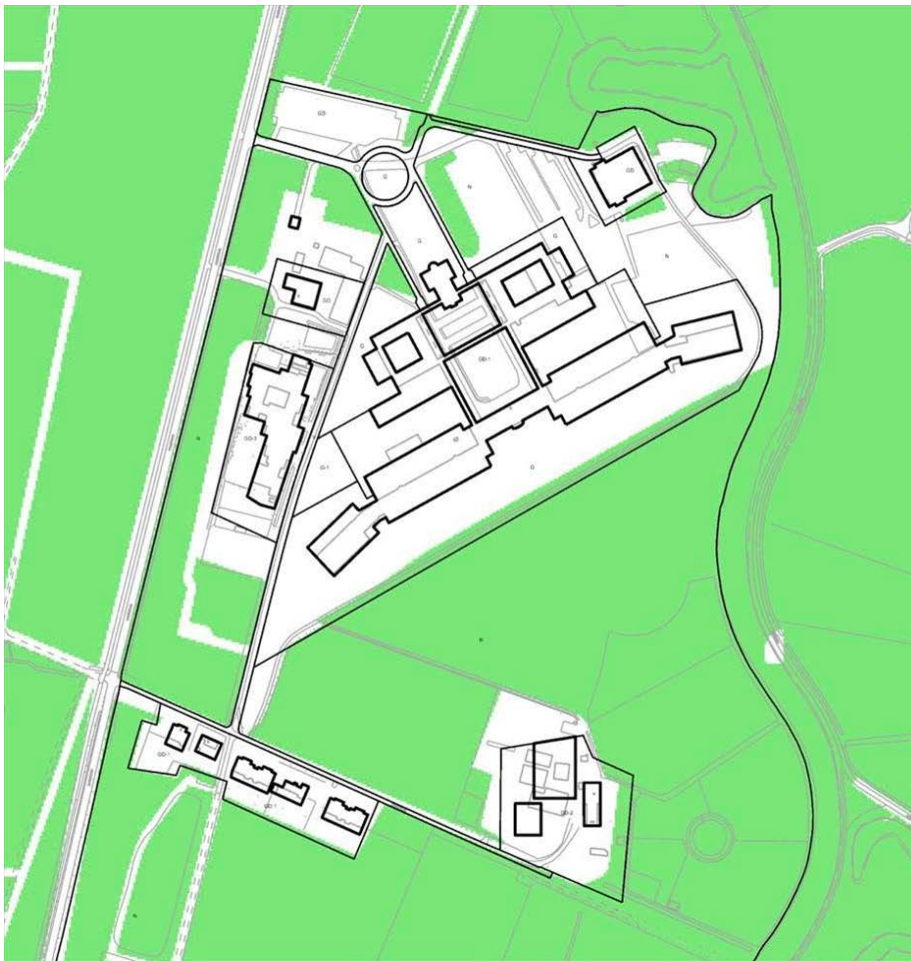
### **Gebiedsbescherming**

*Natuurbeschermingswet 1998*

In het kader van de Natuurbeschermingswet is een voortoets uitgevoerd door Oranjewoud in maart 2013. Hieruit blijkt dat er geen effecten te verwachten zijn voor het Natura 2000-gebied het Ulvenhoutse Bos. Een vergunning is dan ook niet noodzakelijk.

#### Ecologische Hoofdstructuur

Een groot deel van het plangebied is aangewezen als EHS (ecologische hoofdstructuur), waarbij moet worden opgemerkt dat de bouwblokken alle buiten de EHS-begrenzing zijn gehouden en er derhalve geen bebouwing in de EHS plaatsvindt. Het gebied is omgeven door de natte natuurparel 'Dal van de Bovenmark'. Voor het functioneren van de omliggende EHS is het met name van belang dat de uitstraling van licht wordt beperkt.



*Figuur EHS (ecologische hoofdstructuur) omvat alles wat groen is. Wit is geen EHS.*

Op de verbeelding valt de EHS nagenoeg geheel samen met de bestemming Natuur (gebruik makend van de verfijning van de provinciale contouren met een in de richtlijnen vastgestelde marge van 12,5 meter). Het totale vlak met de bestemming Natuur is circa 2 Ha. groter dan het EHS gebied.

#### Soortbescherming

##### Flora en faunawet

Binnen het landgoed de Klokkenberg komen de volgende strikt(er) beschermde soorten voor waarvoor ontheffing dient te worden aangevraagd in het kader van de voorgenomen werkzaamheden:

- Gewone dwergvleermuis



- Laatvlieger

Voor deze soorten worden mitigerende maatregelen genomen zoals het maken van nieuwe verblijfsplaatsen.

### Maatregelen

Binnen het plan Klokkenberg is natuurherstel een van de doelstellingen. Hierbij wordt verder gegaan dan alleen het mitigeren van mogelijke schade aan de natuur. Naast maatregelen die tot doel hebben om schade aan beschermde soorten te voorkomen of te compenseren worden de volgende zaken uitgevoerd:

- Realiseren van de natuurdoeltypen uit het natuurgebiedsplan;
- Terugdringen van verdroging;
- Herstel dynamisch karakter Mark

Meer specifiek worden de volgende maatregelen uitgevoerd:

Lanen	335 nieuwe laanbomen, herstel 1450 meter bomenlaan
Boomgaard	80 nieuwe hoogstamfruitbomen
Houtsingels	80 nieuwe bomen ter vorming kamertjeslandschap
Boomgroepen	82 nieuwe bomen verspreid in het plangebied
Gemengd loofbos	11.000 m2 omvormen monotoon sparrenbos naar gemengd loofbos
Boszoom	7000 m2 vruchtdragend struweel, vaste planten en heggen
Halfnat bloemrijk grasland	73000 m2 intensief grasland omvormen naar extensief bloemrijk grasland in nieuw nat milieu met plas-drasgebied aan de Mark
Bloemrijk grasland	96000 m2 omvorming intensief grasland naar extensief grasland in nieuwe te vormen kamertjes landschap
Plas-draszone langs de Mark	19000 m2 vernatting graslanden langs de Mark
Natuurvijver	300 m2 natuurontwikkeling vijver

- In totaal worden er meer bomen aangeplant dan gekapt. Nut en noodzaak van het uitvoeren van enkele maatregel:  
Er worden bomen gekapt omdat er in de loop der jaren bomen geplant zijn die niet passen binnen het oorspronkelijke ontwerp van Bijhouwer dat als uitgangspunt genomen wordt voor het herstel van het landgoed (ook Rijksmonument). Zo is bijvoorbeeld de eikencirkel op de velden aan de Mark gekapt. Er zijn ook 49 forse beuken herplant van de voorzijde van het complex (waar ze vanuit historisch perspectief niet pasten) naar de laan van Schoondonk.
- Het herstel van de lanenstructuur is een van de ruimtelijke doelstellingen. De lanenstructuur is eveneens een belangrijke migratieroutes voor vleermuizen. Daarnaast is het verlichtingsplan afgestemd op minimaliseren nadelige gevolgen voor vleermuizen (bijvoorbeeld groen licht bij boskamer). In en in de nabijheid van de boskamer wordt zo weinig mogelijk straatverlichting gebruikt. Deze verlichting zal naar beneden gericht zijn en niet alzijdig uitschijnen. De mogelijkheid tot het benutten van groen licht wordt onderzocht.

Netto worden geen negatieve effecten op natuurwaarden verwacht.

### Cultuurhistorie

Het voormalige sanatorium de Klokkenberg maakt deel uit van de top-100 monumenten van wederopbouw. De top-100 wederopbouw is juridisch geborgd in de Monumentenwet 1988. Zowel de gebouwen als het landschap zijn rijksmonument. Het Rijk in de vorm van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) adviseert het college van B&W in vergunningverlening (en in aanloop daar naartoe). De toetsing en advisering is strenger voor een top 100 exemplaar dan bij een gemiddeld monument.

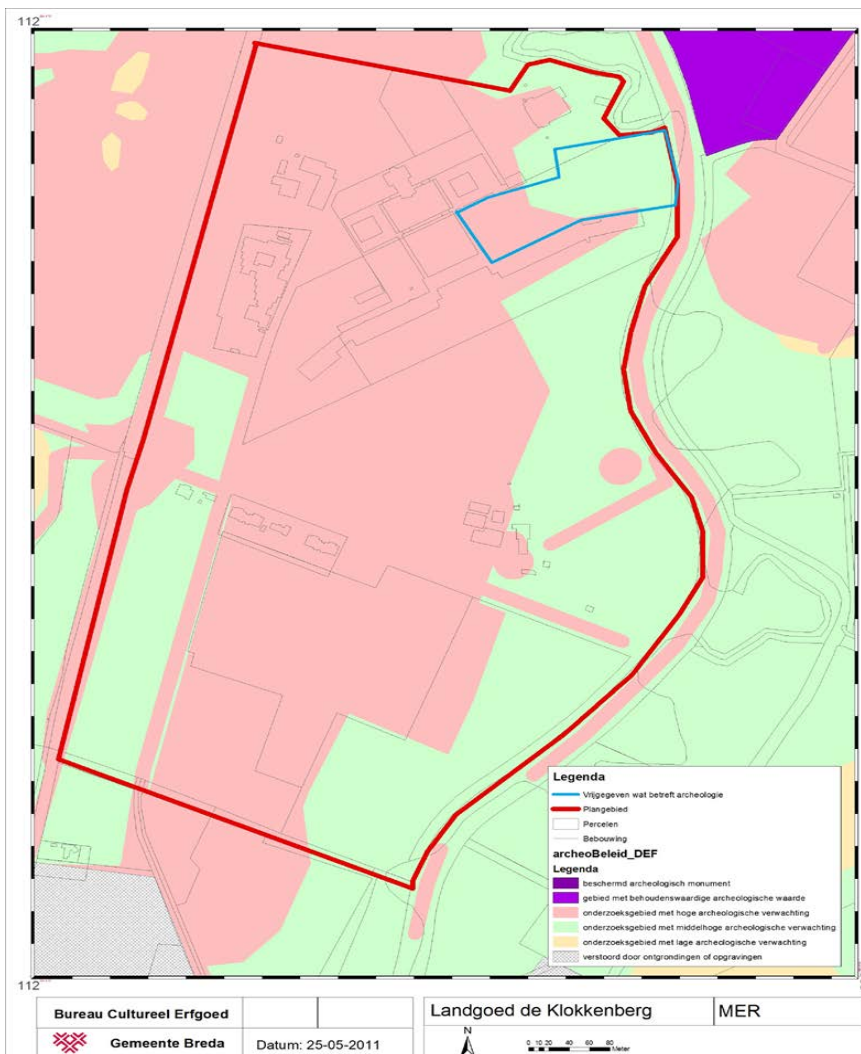
Naast het grote complex (architect C.H. de Bever en C.M van Moorsel Pzn., hoofdgebouw, vleugels, zusterhuis, economiegebouw, kapel en verbindingsgangen) maken ook het ketelhuis, boerderij Sweep, een elektriciteitshuis, twee bedrijfswoningen en de gehele landschappelijke aanleg (naar ontwerp van professor Bijhouwer) deel uit van dit samenhangende complex.

Er is sprake van sloop van (delen van) monumenten. Dit is mogelijk door een vergunningetraject in de MW 1988 (ic WABO). Vooral nog wordt uitgegaan van algehele sloop van het elektriciteitshuisje. In het kader van de ontwikkeling wordt dit acceptabel geacht.

De boerderij Schoondonk kent niet langer een rijksmonumentale status. Er zijn immers na de brand geen historische bouwdelen behouden. De plek van de boerderij aan het einde van een laan is als onderdeel van het landschapontwerp wel beschermd.

Het landgoed is gelegen in een zone van hoge en middelhoge verwachting op de Beleidskaart Breda's Erfgoed deel 1. Archeologie. Dit betekent dat er voor bodemingrepen van meer dan 100m<sup>2</sup> die dieper gaan dan 0,3m-mv eerst archeologisch onderzoek dient te worden verricht. In 2008 is er al een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd binnen het terrein van het landgoed. In onderstaande figuur is weergegeven welk terrein als gevolg van het aantreffen van verstoringen tijdens van het veldonderzoek uit 2008 al is vrijgegeven en waarvoor dus geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Op de Verbeelding heeft het gehele gebied de dubbelbestemming Waarde Archologie, met uitzondering van de reeds onderzochte vlakken.



Figuur: noodzaak archeologisch onderzoek

## Milieu

Het wonen voor medioren (vijftig plussers) en senioren op het landgoed in combinatie met de (zorg) voorzieningen, is voor een groep ouderen die houden van natuur en een bijzondere en actieve woonomgeving, een schitterende locatie die zal bijdragen aan het woongenot. De bestemmingsplan wijziging geeft kansen voor het gebied.

Ten opzichte van het vorige bestemmingsplan neemt het toegestane verhard oppervlak in dit plan af. Een toename van het autoverkeer is door deze wijziging in activiteiten niet te verwachten.

Het autoverkeer heeft een relatie met geluid en luchtkwaliteit in het gebied. Doordat het autoverkeer op de locatie ten opzichte van het huidige gebruik niet zal toenemen zal de akoestische situatie naar de omgeving toe mogelijk verbeteren.

Het landgoed is voor recreatie bereikbaar. In de toekomstige situatie wordt het landgoed opengesteld ten behoeve van recreatie voor fietsers en wandelaars. Hiervoor komt er een fietsverbinding met het fietspad aan de overzijde van de Mark. Binnen het gebied zal het fietsverkeer toenemen.

In het kader van duurzaamheid is gekeken naar de technische, ecologische en sociale duurzaamheid. In het kader van technische duurzaamheid is naar de stand der techniek gekeken. De wettelijk vastgelegde normen conform bouwbesluit worden als minimum gezien. In het kader van ecologische duurzaamheid wordt er extra geïnvesteerd in het gebied nabij de Mark. Om de plannen financieel uitvoerbaar en toekomstbestendig te maken is bebouwing van de kamers langs de Galderseweg noodzakelijk. In deze kamers is nu deels al bebouwing aanwezig. In het kader van de sociale duurzaamheid moeten de gebouwen en de omgeving voor optimaal woongenot gaan zorgen voor medioren en senioren.

### Conclusie m.e.r. beoordeling

Uit de doorlopen informele mer-beoordeling (verwoord in bovenstaande) is gebleken dat er geen aanleiding is om dit project te beoordelen als m.e.r. (beoordelings) plichtig op grond van het Besluit mer. Er is namelijk niet gebleken dat de selectiecriteria uit bijlage III van de Europese mer-richtlijn er toe moeten leiden dat er toch een mer-(beoordeling) moet plaatsvinden

Het proces komende tot dit bestemmingsplan is zorgvuldig doorlopen. Door invulling van het landgoed op deze wijze blijft het landgoed behouden. Gezien de afname van het verhardoppervlak en de investeringen in de natuurwaarde van het gebied is hiermee voldoende inzicht gegeven in de selectiecriteria zoals in bijlage III-selectiecriteria van de Europese mer-richtlijn zijn weergegeven.

onderwerpen		positief	negatief
Water	Hydrologische situatie	Afname verhard oppervlak	Bemaling t.b.v. nieuwbouw
		Demping van de sloot ten noorden van Schoondonk.	Demping van de sloot ten noorden van Schoondonk.
		Verwijderen van de toplaag van de bovengrond met als doel het verwijderen van meststoffen (bouwvoor).	overschot aan grond.
		Vernatting van de velden vóór het Ensemble met hemelwater vanuit een infiltratie- / bergingsvoorziening	
Groen	EHS	EHS blijft behouden, Nieuwbouw niet in EHS	
	natuur	Natuurherstel als doelstelling	Verwijderen niet passende soorten
	soorten	Compenseren	Schade aan beschermde soorten

			(voorkomen)
		Herstel	
		Meer groen terugplanten	
Cultuurhistorie	bebouwing	Deels Top-100 monument	
	sloop	Specifieke eisen in sloopvergunning	Sloop niet Top-100 delen
	archeologie	Bij ingrepen onderzoek noodzakelijk	
Geluid	verkeer	Aantal verkeersbewegingen beperkt	
	horeca		horeca: lunchroom en restaurant.

Door de ontwikkeling van het landgoed de Klokkenberg zal de hydrologische situatie verbeteren, het verhardoppervlak zal afnemen, en de hoeveelheid autoverkeer zal minder toenemen dan in de huidige situatie. Binnen het plan landgoed Klokkenberg is natuurherstel een van de doelstellingen waarbij verder wordt gegaan dan alleen het mitigeren van mogelijke schade aan de natuur.

## 5.2 Bodem

### 5.2.1 Algemeen

Door het industriële verleden van Breda, kan er plaatselijk bodemverontreiniging aanwezig zijn. De gemeente Breda inventariseert zelf (mogelijk) verontreinigde locaties en combineert deze informatie met de vele bodemonderzoeken die worden uitgevoerd bij bouw, aan/verkoop en grondverzet. Al deze informatie is beschikbaar in bodeminformatiesystemen en wordt gebruikt bij beoordeling en advisering. Op de site van Breda is deze informatie op te vragen.

### 5.2.2 Regelgeving

De tijd dat bodemverontreiniging geheel moet worden weggenomen is voorbij. Begin 2009 heeft de gemeente Breda haar eigen bodembeleid vastgesteld met de nota 'De Bredase grondslag'. Hierin wordt de landelijke beleidslijn van functioneel saneren verder ingevuld. De aanpak wordt afgestemd op de functie. De belangrijkste criteria voor de keuze van saneringsmaatregelen zijn de risico's voor gezondheid of milieu die de verontreiniging kan vormen.

#### *Vroeg in het traject*

Om kansen te benutten en problemen te voorkomen is het van belang dat er bij nieuwe ontwikkelingen tijdig kennis is van de bodemkwaliteit. Ten tijde van het bestemmingsplan kan het aan te bevelen zijn bodemonderzoek uit te voeren zodat in het inrichtingsplan al rekening gehouden wordt met de bodemkwaliteit en er eventueel grond herschikt kan worden op locatie. Eventuele bodemverontreinigingen die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling zijn zo tijdig bekend zodat er rekening mee gehouden kan worden.

### 5.2.3 Onderzoek

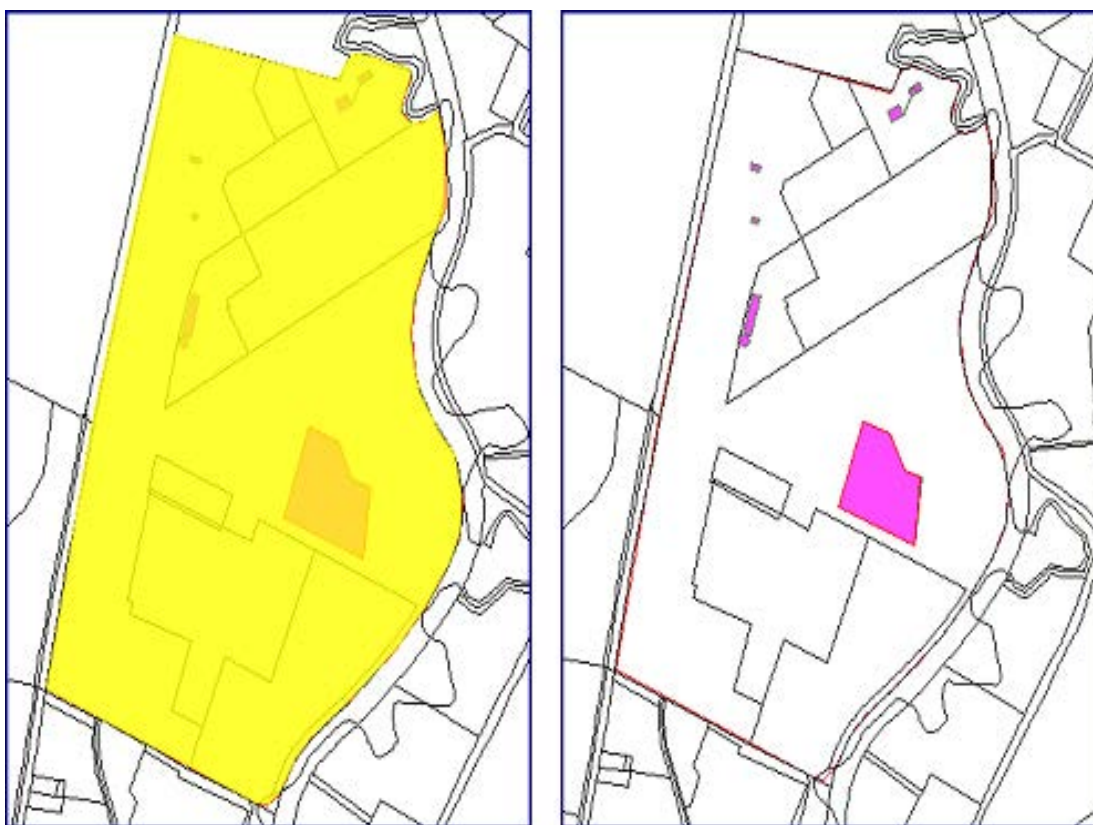
Een bodemonderzoek dient uitgevoerd te worden conform de NEN5740 en dient gebaseerd te zijn op een grondig historisch onderzoek conform de NEN5725. De gemeente Breda toetst de uitkomsten van een bodemonderzoek aan de Wet bodembescherming, landelijke circulaire en het Bredase bodembeleid. Zo wordt bepaald of de kwaliteit van de bodem voldoet en of er maatregelen als beheer of sanering nodig zijn. De uiteindelijke bodemkwaliteit moet steeds voldoen aan de functie.

### *Toepassing van grond*

De natuurlijke kwaliteit van de bodem kan per gebied variëren. De gemeente Breda heeft een bodemkwaliteits- en functiekaart vastgesteld, die bepalen welke kwaliteit grond in welk gebied mag worden toegepast. De kaarten en regels zijn te vinden op de site van gemeente Breda. Bij de uitvoering van werkzaamheden dient een gesloten grondbalans nagestreefd te worden. De inzet van hergebruiksgrond wordt zoveel mogelijk bevorderd. Ook hierbij is de kennis van de lokale bodemkwaliteit in een vroegtijdige fase essentieel.

### *Plangebied*

Het plangebied "Klokkenberg" is grotendeels onverdacht. Toch hebben op een aantal locaties activiteiten plaatsgevonden waarbij bodemverontreiniging kan zijn ontstaan, zoals opslag van benzine, olie en bestrijdingsmiddelen. Daar zal bij ontwikkelingen in het plangebied rekening mee gehouden moeten worden. Enkele gevallen waarbij verontreiniging was ontstaan als gevolg van ondergrondse brandstofopslag zijn al afgehandeld.



Er zijn in bestemmingsplangebied "de Klokkenberg" vier bodemonderzoeken verricht.

Het gaat in alle gevallen om hele kleine gebiedjes en ook gezamenlijk gaat het slechts om een fractie van het totale plangebied.

In drie gevallen is onderzoek gedaan bij ondergrondse tanks, en in twee gevallen onderzoek naar aanleiding van bouw (1000 m<sup>2</sup>) en naar aanleiding van "ontwikkelingen" (70 m<sup>2</sup>).

Er hebben 3 tanksaneringen plaatsgevonden. In één geval is een ernstige verontreiniging achtergebleven onder een gebouw achtergebleven. Bij beide andere saneringen is lichte verontreiniging achtergebleven, die geen belemmering vormt.

Bij de genoemde onderzoeken naar aanleiding van bouw (1000 m<sup>2</sup>) en "ontwikkelingen" (70 m<sup>2</sup>) zijn lichte verontreinigingen aangetroffen die niet te relateren zijn aan bepaalde activiteiten. Ook die vormen geen belemmering.

De beschikbare bodeminformatie is te vinden op: [www.gis.breda.nl](http://www.gis.breda.nl)

## **5.2.4 Conclusie**

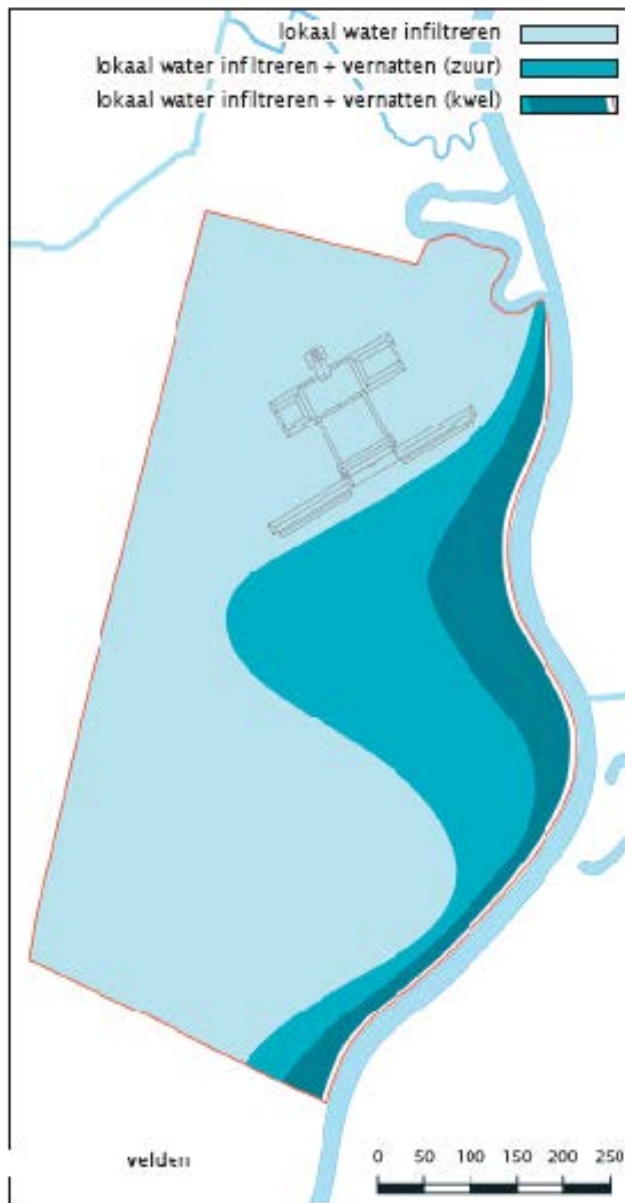
Bij ontwikkelingen is het advies in een vroeg stadium een bodemonderzoek uit te voeren. Voordat een bouwvergunning kan worden verleend moet een bodemonderzoek uitgevoerd zijn. Er zijn slechts van een beperkt deel onderzoeksgegevens bekend.

## **5.3 Water**

### **5.3.1 Algemeen**

Gezien de specifieke ligging op de grens van Mastbos en Markdal en hoge potentie voor de ontwikkeling van kalkminnende flora en fauna door de optredende kwel, is er voor het terrein van de Klokkenberg gekozen om juist die potentie leidend te laten zijn voor de inrichtingskeuze van de natte natuurparel/ EHS.

### C. De Mark en Natte Parel beleid op Langgoed de Klokkenberg > 2009



#### 5.3.2 Regelgeving

In de Verordening ruimte (zie hoofdstuk 3) is een groot deel van het terrein aangewezen als Reserveringsgebied Waterberging. Behoud van het waterbergend vermogen is daarbij uitgangspunt.

Het waterbeleid is erop gericht om het watersysteem op orde te brengen en vervolgens op orde te houden. Dit betekent dat er zo min mogelijk wateroverlast ontstaat en dat de waterkwaliteit voldoende is. Het beleid van het waterschap is gericht op het voorkomen van rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is: "vasthouden, bergen, afvoeren". Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde: "schoonhouden, scheiden en zuiveren".

Voor nieuwbouwinitiatieven en bij grootschalige renovaties is het uitgangspunt dat deze "waterneutraal" dienen te zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet mogen leiden tot verslechtingen aan het watersysteem. Voorkomen moet worden dat het water versneld afvoert ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak. Schone oppervlakken worden indien mogelijk



niet op het rioleringsstelsel aangesloten. Indien noodzakelijk wordt het bij voorkeur aangesloten op een gescheiden hemelwaterstelsel.

Om de waterkwaliteit te verbeteren, wordt waar mogelijk schoon verhard oppervlak afgekoppeld van het rioolstelsel. Deze krijgen een eigen afvoervoorziening, waardoor het gemengd stelsel minder wordt belast. Hiermee wordt het aantal overstortgebeurtenissen met vervuild water vanuit het gemengde stelsel verminderd. Voor daken, goten en overige regenwatervoorzieningen en wegverhardingen dienen bij voorkeur niet-uitlozende bouwmaterialen te worden gebruikt.

In de nieuwe Waterwet wordt duidelijker omschreven wie waar verantwoordelijk voor is. Een van de zaken die hier uit voortvloeien is dat een particulier in eerste instantie zelf verantwoordelijk is voor de verwerking van het hemelwater en grondwater op zijn eigen terrein. In dit kader verwacht de gemeente in de toekomst meer inspanning van de particulier om zelf maatregelen te nemen om wateroverlast te voorkomen. Dit uitgangspunt is opgenomen in het gemeentelijke "Hemel- en grondwaterbeleid". Hierin is onder andere opgenomen dat bij herontwikkeling van bestaande verharde oppervlaktes de ontwikkelaar een berging/retentievoorziening aan moet leggen om kleine buien te kunnen verwerken. Hierbij wordt een werknorm van 70 m<sup>3</sup> per ha verhard oppervlak gehanteerd. Voor nieuw verhard oppervlak wordt dezelfde norm gehanteerd als het waterschap (780 m<sup>3</sup>/ha).

### 5.3.3 Onderzoek

In oktober 2009 is door Deltares een onderzoek naar de ondergrond en (grond)watersituatie gedaan. Het plangebied bevindt zich namelijk op een zeer bijzondere locatie in een regionaal kwelgebied op een plaats waar overstromingen van de Mark mogelijk zijn. Het gebied is daarom kwetsbaar voor de effecten van klimaatverandering.

De ligging van het landgoed de Klokkenberg, op de helling van Mastbos naar Markdal, is bepalend voor de grondwatersituatie. Dit uit zich in:

- afwisseling van zand, klei- en leemlagen in de ondergrond, met op ca. 20 meter diepte een min of meer continu aanwezige leemlaag.
- aanvoer van kalk- en ijzerhoudend grondwater van zowel lokale als regionale oorsprong;
- infiltratie en lokaal stagnatie van zuur regenwater;
- (periodiek) ondiepe grondwaterstanden;
- sporadisch inundaties vanuit de Mark (bijvoorbeeld januari / februari 2002).

Ter verbetering van de hydrologische randvoorwaarden worden aanvullend de volgende maatregelen voorgesteld:

- Demping van de sloot ten noorden van Schoondonk. Doel hiervan is vernatting en, in combinatie met de greppelstructuur, het bevorderen van kwel tot in de wortelzone.
- Het afgraven van een toplaag van 25 cm. Doel hiervan is het verwijderen van meststoffen. Dit is alleen zinvol als de nutriënten niet tot te grote diepte zijn doorgedrongen, hetgeen zal moeten blijken uit een nutriëntenonderzoek. Knelpunt is een te verwachten overschot aan grond.
- Vernatting van de velden vóór het Ensemble met hemelwater vanuit een infiltratie- / bergingsvoorziening. Gezien het zure karakter zal hierdoor ook een zuur-basische gradiënt ontstaan in noord-zuid richting.

De kamertjes ten zuiden van de Dreef/Schoondonk kunnen met behoud van de gewenste karakteristiek mogelijk in de toekomst een aanvullende rol spelen in de waterretentie.

#### Parkeergarages

De invloed van de te realiseren ondergrondse en halfverdiepte parkeergarages op de grondwaterstroming is gering. In de bouwfase is naar verwachting een bemaling nodig om de bouwput droog en goed begaanbaar te houden. Gezien de ligging naast de Natte Natuurparel van het Boven-Markdal zal de bemaling vergunningsplichtig zijn en kunnen projectafhankelijke richtlijnen door de vergunningverlener worden opgelegd. Te denken valt hierbij bijvoorbeeld aan een verplichting tot retourbemaling (het terug in de grond brengen van het onttrokken grondwater).

### 5.3.4 Conclusie

Alle inrichtingsmaatregelen zijn gericht op infiltratie en buffering van voedselarm schoon lokaal water. De gekozen oplossing van greppels en afgravingen zorgen ervoor dat de ecologische potenties van het kalkrijke kwelwater optimaal benut kunnen worden. Mede door de afname van het verhardoppervlak wordt de totale infiltratie en bufferingscapaciteit verhoogd. De bronbemalingen die nodig zijn voor de aanleg van de parkeerkelders zijn vergunningsplichtig in het kader van de grondwaterwet. Tevens zal het grondwater deels of volledig geretourneerd moeten worden.

## 5.4 Natuur

### 5.4.1 Algemeen

Het gebied is gelegen op de overgang van hoge naar lage gronden. Hierdoor treedt plaatselijk kwel op wat goede potenties biedt voor hieraan gebonden bijzondere flora en fauna. Ook de ligging in een afwisselend landschap van bos, weiden en wateren biedt goede potenties voor de ontwikkeling van natuurwaarden. Op dit moment zijn de natuurwaarden van het gebied ondanks de potenties echter beperkt. Het gebied dankt de huidige ecologische waarden daarbij veeleer aan de ligging in een natuurrijke omgeving dan aan de gebiedseigen kwaliteiten. Dit komt met name doordat de potentiële kwaliteiten door eutrofiëring of achterstallig onderhoud niet benut worden.

De plantengroei binnen het gebied kent een gering aantal bijzondere planten. Met name de ondergroei van de bossen met kamperfoelie en blauwe bosbessen is uit ecologisch oogpunt waardevol. Ook de oude beuken en eiken in het gebied hebben grote ecologische waarde door de vele organismen (vleermuizen, vogels, paddenstoelen) die van hun aanwezigheid profiteren.

Binnen het gebied zijn vier soorten amfibieën waargenomen (gewone pad, alpenwatersalamander, bruine kikker, kleine watersalamander) dit betreft allen weinig kritische soorten. Voor meer kritische amfibieën zijn ondermeer de hoeveelheid water, de sterke eutrofiëring hiervan en de kwaliteit van het landhabitat beperkend voor het voorkomen.

Het gebied is met minimaal 40 soorten broedvogels rijk aan broedvogels. Het betreft hier overwegend algemene soorten van bos en struweel. Jaarrond strikt beschermde soorten zijn aanwezig in de vorm van de huismussen in de bebouwing van de boerderij Schoondonk. Van deze soort zijn vier paartjes aangetroffen. Hiermee is niet sprake van een levensvatbare populatie. In het algemeen wordt er van uit gegaan dat hiervoor minimaal 10 paartjes huismussen op een locatie nodig zijn.

Binnen het gebied zijn vijf soorten vleermuizen waargenomen; watervleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis, gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis. Van de soorten gewone dwergvleermuis is zeker dat deze op de zolder van het hoofdgebouw een verblijfplaats heeft. Voor de overige soorten geldt dat mogelijk verblijfplaatsen aanwezig zijn binnen de gebouwen en oudere bomen. De zoogdierfauna bestaat verder uit meer algemene soorten. Reptielen en vissen ontbreken binnen het plangebied door het ontbreken van geschikte habitats. Bijzondere ongewervelden zijn niet aangetroffen.

### 5.4.2 Regelgeving

#### *Gebiedsbescherming*

#### Natuurbeschermingswet 1998

Het gebied is en/of maakt geen deel uit van een Natura 2000 gebied, het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is het Ulvenhoutse Bos op ruim 2 kilometer afstand.

In het kader van de Natuurbeschermingswet is in maart 2013 een Voortoets (oriëntatiefase Natuurbeschermingswet 1998) uitgevoerd door Oranjewoud. Hieruit blijkt dat er geen effecten te verwachten zijn voor het Natura 2000-gebied, Ulvenhoutse Bos. Een vergunning is dan ook niet noodzakelijk.

Het gebied vormt ook geen beschermd natuurmonument noch maakt het onderdeel hiervan uit.

#### Verordening ruimte 2012

Wel kennen delen van het gebied planologische bescherming door opname binnen de EHS en dienen externe effecten op de EHS voorkomen te worden. De verordening Ruimte van de Provincie Noord-Brabant zegt hierover het volgende:

## Verordening ruimte 2012

Wel kennen delen van het gebied planologische bescherming door opname binnen de EHS en dienen externe effecten op de EHS voorkomen te worden. De Verordening ruimte van de Provincie Noord-Brabant zegt hierover het volgende:

### Artikel 4.2. Bescherming van de ecologische hoofdstructuur

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de ecologische hoofdstructuur:
  - a. strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
  - b. stelt regels ter bescherming van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en houdt daarbij rekening met de overige aanwezige waarden en kenmerken, waaronder de cultuurhistorische waarden en kenmerken.
2. In afwijking van het eerste lid neemt een bestemmingsplan de geldende niet- natuurbestemming en de met het oog daarop gegeven regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daarop bevindende bouwwerken in acht.
3. In afwijking van het tweede lid stelt de gemeenteraad binnen negen maanden nadat op grond van een verplichting van Gedeputeerde Staten of van een waterschapsbestuur de inrichting en het beheer voor natuurdoeleinden zijn verzekerd, een bestemmingsplan vast waarbij de geldende niet-natuurbestemming is gewijzigd naar een natuurbestemming met overeenkomstige toepassing van de bepalingen van het eerste lid.
4. Een bestemmingsplan dat is gelegen buiten de ecologische hoofdstructuur en dat leidt tot een aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van de ecologische hoofdstructuur, strekt ertoe dat de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd waarbij wordt voldaan aan de regels inzake het compenseren van verlies van ecologische waarden en kenmerken, bedoeld in artikel 4.11.

## *Soortbescherming*

### Flora en faunawet

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van soorten. De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Daarnaast erkent de wet dat ook dieren die geen direct nut opleveren voor de mens van onvervangbare waarde zijn (erkenning van de intrinsieke waarde). Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken, met een ontheffing of vrijstelling. Het verlenen hiervan is de bevoegdheid van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit of, in geval van beheer en schadebestrijding, van Gedeputeerde Staten. Onder de Flora- en faunawet zijn als beschermde soorten aangewezen:

- een aantal inheemse plantensoorten;
- alle van nature in Nederland voorkomende soorten zoogdieren (met uitzondering van zwarte rat, bruine rat en huismuis);
- alle van nature op het Europese grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie voorkomende vogelsoorten;
- alle van nature in Nederland voorkomende amfibieën- en reptielensoorten,
- alle van nature in Nederland voorkomende vissoorten (met uitzondering van soorten in Visserijwet 1963);
- een aantal overige inheemse diersoorten aangewezen als beschermde soort;
- Daarnaast is een aantal uitheemse dier- en plantensoorten als beschermde soort aangewezen.

De wet heeft betrekking op onder meer beheer en schadebestrijding, jacht, handel en bezit en overige menselijke activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten. De beschermingsstatus van soorten verschilt hierbij. Hiervoor is een indeling in drie categorieën gemaakt waarbij voor de meeste algemene soorten (tabel 1 bij de Flora- en faunawet) vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Voor de tussencategorie (tabel 2) geldt vrijstelling mits gebruik gemaakt wordt van een goedgekeurde gedragscode. Voor de derde categorie (tabel 3) is ontheffing nodig, dit zijn de zogenaamde strikt beschermde soorten. Binnen deze categorie is door jurisprudentie een aparte categorie ontstaan van een aantal beschermde vogelsoorten waarvan de leefomgeving jaarrond

beschermd is. Dit betreft met name roofvogels en soorten die in gebouwen broeden zoals huismus en steenuil. Voor deze soorten kan geen ontheffing meer worden verkregen in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat negatieve effecten op deze soorten voorkomen dienen te worden.

#### *Zorgplicht*

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen (artikel 2, lid 1: Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. artikel 2, lid 2: De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken). De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. De zorgplicht betekent niet dat er geen dieren mogen worden gedood, maar wel dat dit, indien noodzakelijk, op zodanige wijze gebeurt dat het lijden zo beperkt mogelijk is.

#### *Verbodsbepalingen*

De Flora- en faunawet bevat een aantal verbodsbepalingen om er voor te zorgen dat in het wild levende soorten zoveel mogelijk met rust worden gelaten.

- Artikel 8: Het is verboden (beschermd) planten te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen.
- Artikel 9: Het is verboden (beschermd) dieren te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen.
- Artikel 10: Het is verboden (beschermd) dieren opzettelijk te verontrusten.
- Artikel 11: Het is verboden nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van (beschermd) dieren te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren.
- Artikel 12: Het is verboden eieren van (beschermd) dieren te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen.
- Artikel 13: Het is verboden planten of producten van planten, of dieren dan wel eieren, nesten of producten van (beschermd) dieren te koop te vragen, te kopen of te verwerven, ten verkoop voorhanden of in voorraad te hebben, te verkopen of ten verkoop aan te bieden, te vervoeren, ten vervoer aan te bieden, af te leveren, te gebruiken voor commercieel gewin, te huren of te verhuren, te ruilen of in ruil aan te bieden, uit te wisselen of tentoon te stellen voor handelsdoeleinden, binnen of buiten het grondgebied van Nederland te brengen of onder zich te hebben.
- Artikel 14, eerste lid: Het is verboden dieren of eieren van dieren in de vrije natuur uit te zetten.
- Artikel 14, tweede lid: Het is verboden planten behorende tot bij algemene maatregel van bestuur aangewezen soorten in de vrije natuur te planten of uit te zaaien.

### **5.4.3 Onderzoek**

#### *Gebiedsbescherming*

Een deel van het plangebied maakt deel uit van de EHS waarbij moet worden opgemerkt dat de bouwblokken alle buiten de EHS-begrenzing zijn gehouden en er derhalve geen bebouwing in de EHS plaatsvindt. Het gebied is omgeven door de natte natuurparel 'Dal van de Bovenmark'. Voor het functioneren van de omliggende EHS is het met name van belang dat de uitstraling van licht beperkt wordt.

#### *Soortbescherming*

Binnen het landgoed de Klokkenberg komen een aantal strikt beschermde soorten voor waaronder de hierboven genoemde vleermuizen en huismussen. Van de genoemde vleermuizen worden op twee soorten negatieve effecten verwacht. Voor deze volgende strikt(er) beschermde soorten dient ontheffing dient te worden aangevraagd in het kader van de voorgenomen werkzaamheden. Dit betreft:

- Gewone dwergvleermuis
- Laatvlieger

Om ontheffing te kunnen verkrijgen voor deze soorten dienen mitigerende maatregelen genomen te worden. Ook kunnen negatieve effecten optreden op de strikt beschermde huismus. Voor deze soort is het niet mogelijk om ontheffing te krijgen in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat binnen de ontwikkeling maatregelen moeten worden getroffen die het redelijkerwijs aannemelijk maken dat geen negatieve effecten optreden op deze soort.

## **Maatregelen**

### *Gebiedsbescherming*

Om negatieve effecten op het functioneren van de EHS tegen te gaan dient negatieve effecten door uitstraling van licht richting de EHS waar mogelijk voorkomen te worden. Dit kan door het gebruik maken van aangepaste armaturen die het licht weinig verstrooien naar de omgeving of amberkleurige verlichting. Uit onderzoek in opdracht van Rijkswaterstaat blijkt dat deze vleermuizen het minste verstoort.

### *Soortbescherming*

Om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen danwel ontheffing mogelijk te maken dienen maatregelen te worden genomen voor huismus respectievelijk laatvlieger en gewone dwergvleermuis.

### Huisumus

Waar bij het slopen c.q. renoveren van gebouwen nestgelegenheid van huismussen verloren gaat dient te worden gezorgd voor vervangende nestgelegenheid zoals vogelvides. Aangezien de inzet hiervan bij dakrenovatie en nieuwbouw kostenneutraal is ten opzichte van de gangbare oplossingen verdient een bredere inzet de aanbeveling. Sloop- en renovatiewerkzaamheden dienen hierbij uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen.

Doordat huismussen sterk gebonden zijn aan het voorkomen van mensen biedt het in gebruik nemen van het zorg- en wooncomplex kansen voor het herstel van de populatie die waarschijnlijk door het verminderen van het voedselaanbod (zaden, kippenvoer) na het beëindigen van de agrarische activiteiten achteruit is gegaan. Het voeren van mussen door de bewoners kan hier een belangrijke bijdrage aan leveren. De aanwezigheid van kleine vogels in hun directe leefomgeving wordt door mensen als zeer positief ervaren. Op hun beurt leveren de huismussen dan ook een bijdrage aan het woongenot van de bewoners.

### Laatvlieger en gewone dwergvleermuis

Waar bij het slopen cq renoveren van gebouwen verblijfplaatsen van de vleermuissoorten laatvlieger en gewone dwergvleermuis verloren gaan dient zorg te worden gedragen voor nieuwe verblijfplaatsen. Dit kan eenvoudig door spouwmuren toegankelijk te maken middels open stootvoegen. Hierbij dienen deze stootvoegen niet te worden beschenen door verlichting. Ook het aanbrengen van kunstmatige verblijfplaatsen (in te metselen vleermuiskasten) is een optie.

Tevens dienen de te slopen gebouwen voor de sloopwerkzaamheden buiten de winter en kraamperiode ongeschikt gemaakt te worden als verblijfplaats voor vleermuizen.

### *Overige maatregelen*

Binnen het plan Klokkenberg is natuurherstel een van de doelstellingen. Hierbij wordt verder gegaan dan alleen het mitigeren van mogelijke schade aan de natuur. Naast bovengenoemde maatregelen die benodigd zijn om schade aan beschermde soorten te voorkomen of te compenseren worden de volgende zaken uitgevoerd:

- Realiseren van de natuurdoeltypen uit het natuurgebiedsplan;
- Terugdringen van verdroging;
- Herstel dynamisch karakter Mark

Meer specifiek worden de volgende maatregelen uitgevoerd:

Lanen	335 nieuwe laanbomen, herstel 1450 meter bomenlaan
Boomgaard	80 nieuwe hoogstamfruitbomen
Houtsingels	80 nieuwe bomen ter vorming kamertjeslandschap
Boomgroepen	82 nieuwe bomen verspreid in het plangebied
Gemengd loofbos	11.000 m2 omvormen monotoon sparrenbos naar gemengd loofbos
Boszoom	7000 m2 vruchtdragend struweel, vaste planten en heggen
Halfnat bloemrijk grasland	73000 m2 intensief grasland omvormen naar extensief bloemrijk grasland in nieuw nat milieu met plas-drasgebied aan de Mark

Bloemrijk grasland	96000 m2 omvorming intensief grasland naar extensief grasland in nieuwe te vormen kamertjes landschap
Plas-draszone langs de Mark	19000 m2 vernatting graslanden langs de Mark
Natuurvijver	300 m2 natuurontwikkeling vijver

#### 5.4.4 Conclusie

Doordat binnen het project geïnvesteerd wordt in natuur- en landschapsontwikkeling zal de kwaliteit van de natuurwaarden binnen het gebied toenemen. Netto worden dan ook geen negatieve effecten op natuurwaarden verwacht. Wel dient een aantal maatregelen genomen te worden gericht op huismussen en de vleermuissoorten laatvlieger en gewone dwergvleermuis. Ook dienen negatieve effecten door de uitstraling van licht richting de EHS vermeden te worden.

### 5.5 Bedrijven en milieuzonering

#### 5.5.1 Algemeen

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar tot gevolg hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken voor de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit te bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat enerzijds de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren voor de omgeving en anderzijds de woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

#### 5.5.2 Regelgeving

In de milieuvisie is de volgende doelstelling opgenomen:

*'Milieu, economie en ruimtelijke ordening worden in samenhang beschouwd. Hierbij wordt gestreefd naar het maximaal haalbare milieurendement. Economische groei gaat hand in hand met een vermindering van de milieubelasting. De gemeente, bedrijven en instellingen zijn in dialoog over het te voeren milieubeleid en wisselen kennis uit.'*

De mate en de ernst van de invloed van een bedrijf is mede afhankelijk van het type en de omvang van het bedrijf. In de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' uitgegeven door de VNG is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld:

- Categorie 1      grootste afstanden 0 en 10 meter;
- Categorie 2      grootste afstand 30 meter;
- Categorie 3      grootste afstanden 50 en 100 meter;
- Categorie 4      grootste afstanden 200 en 300 meter;
- Categorie 5      grootste afstanden 500, 700 en 1000 meter.

De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning.

De afstanden in bovengenoemde uitgaven moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.

#### 5.5.3 Onderzoek

Het plangebied van de Klokkenberg wordt gezien als een inrichting conform de Wet milieubeheer. De Klokkenberg valt naar verwachting onder de AMvB (Algemene maatregel van Bestuur). Op het landgoed zijn maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, detailhandel, horeca, welzijnsinstellingen, wonen in de vorm van extramurale zorg en zorgeenheden alsmede aan de maatschappelijke voorziening verbonden ondergeschikte faciliteiten voorzien. In het kader van de Wet milieubeheer is het landgoed naar verwachting meldingsplichtig. In de nabijheid van de Klokkenberg zijn geen bedrijven gevestigd waardoor de inrichting beperkt wordt. De Klokkenberg is momenteel bekend als voormalig ziekenhuis welke een zwaarder categorie bedrijf is dan de toekomstige inrichting.

#### 5.5.4 Conclusie

De Klokkenberg valt onder het Activiteiten besluit van de Wet milieubeheer. De Klokkenberg zal de omliggende bedrijven niet beperken in hun activiteiten en wordt ook zelf niet beperkt in haar activiteiten.

### 5.6 Geur

#### 5.6.1 Algemeen

De geur kan de beleving van de leefomgeving zowel positief als negatief beïnvloeden. De geur van een bakker wordt over het algemeen als prettig terwijl de geur van een chemische fabriek vaak als stank wordt ervaren. De waardering van geur verschilt echter ook per persoon: wat de een vindt stinken, vindt de ander lekker ruiken. Hoewel de stoffen die de geur veroorzaken geen invloed hebben op de gezondheid, kan de hinder van geur toch een negatieve invloed hebben op de volksgezondheid.

#### 5.6.2 Regelgeving

Per 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden. De wet geeft aan hoe bij een aanvraag voor een milieuvergunning de geuremissies uit stallen van veehouderijen en de geurbelasting op geurgevoelige objecten moeten worden meegenomen. De wet heeft ook consequenties voor de wijze waarop in ruimtelijke plannen het aspect geurbelasting door veehouderijen een rol speelt.

**Tabel 5 Vaste wettelijke waarden zijn:**

	<b>concentratie gebied</b>	<b>Niet-concentratiegebied</b>
<b>Binnen bebouwde kom</b>	3 Ou	2 Ou
<b>Buiten bebouwde kom</b>	14 Ou	8 Ou

In 2008 is door de gemeente een verordening in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij vastgesteld, waarbij wordt afgeweken van de wettelijke norm. In de verordening is de komgrens vastgelegd. De normen uit de gebiedvisie zijn opgenomen in tabel 6.

**Tabel 6 Voorstel norm gebiedvisie:**

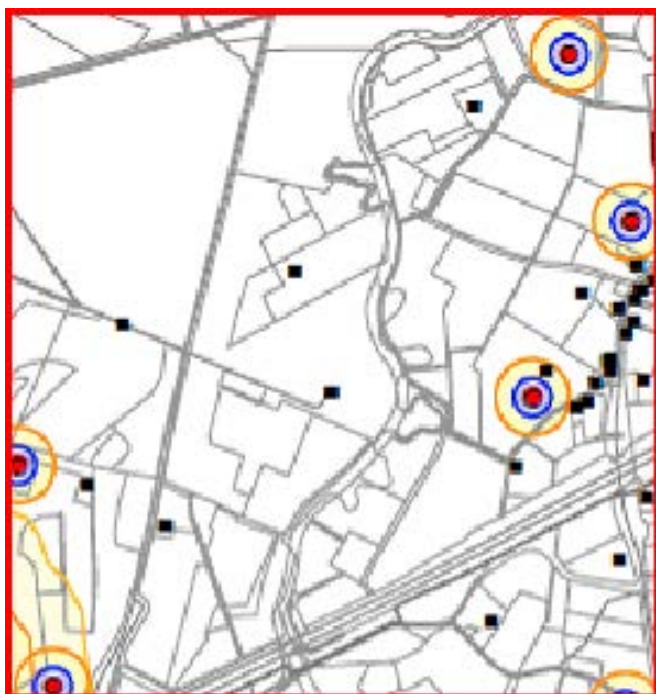
	<b>Norm</b>
<b>Bestaande bebouwde kom</b>	3 Ou
<b>Nieuwe woon- en werklocaties meegenomen in de structuurvisie 2020</b>	8 Ou
<b>Buitengebied</b>	14 Ou

De doelstelling voor 2015 ten aanzien van geur luidt: *'Ernstige hinder door geur komt in Breda niet voor.'*



### 5.6.3 Onderzoek

Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom. Binnen het plangebied is geen geurcontour afkomstig van veehouderij aanwezig.



## 5.7 Geluid

### 5.7.1 Algemeen

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Door de toename van het verkeer en de bedrijvigheid wordt de omgeving in steeds sterkere mate belast met geluid. Dit leidt tot steeds meer klachten. In een aantal gevallen wordt de gezondheid beïnvloed door geluid. Hoge geluidsniveaus kunnen het gehoor beschadigen en ook de verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. Door de toename van het geluid in de omgeving, wordt de behoefte aan stilte steeds meer als een noodzaak gevoeld.

### 5.7.2 Regelgeving

De Wet geluidhinder, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer zijn in het kader van geluidhinder van belang. Deze normen ondervangen echter slechts voor een deel de problemen. Zo richt de wetgeving zich op zogenaamde gevoelige objecten zoals woningen, scholen en ziekenhuizen. Over het geluid in natuur- en of buitengebieden zijn geen normen in wetten opgenomen, terwijl ook dit geluid als storend wordt ervaren. Dit gegeven wordt ook in het Nationaal Milieu Plan onderkend. Om de leefbaarheid te verbeteren of ten minste te handhaven, zal het beleid zich in de toekomst vooral richten op de bron van het geluid. De doelstelling ten aanzien van geluid in de milieuvisie is:

*'In 2015 is de geluidskwaliteit inzichtelijk bekend en aanvaardbaar. Een dynamische stad met stille plekken, zonder hinder en met voldoende rust.'*

Bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht te worden. De geluidsniveaus op de gevels van de nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen. Er dient gekeken te worden naar vier bronnen van geluid, namelijk:

- wegverkeerslawaai;
- spoorlawaai;
- industrielawaai;
- vliegtuiglawaai.

Het juridisch kader voor wegverkeerslawaai, spoorlawaai en industrielawaai wordt gevormd door de Wet geluidhinder. Vliegtuiglawaai wordt geregeld in de Luchtvaartwet. Er liggen geen geluidszones van industrielawaai en vliegtuiglawaai over het plangebied, waardoor deze niet nader beschouwd worden. In dit bestemmingsplan is enkel sprake van geluid afkomstig van wegverkeer. Gemeente Breda heeft een ontheffingenbeleid Wet geluidhinder opgesteld in 2007. Op het aspect verkeerslawaai wordt hieronder nader ingegaan.

### 5.7.3 Wegverkeerslawaai

In de Wet geluidhinder staat dat de voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevels van nieuwe geluidgevoelige objecten ten gevolge van het wegverkeer 48 dB bedraagt. Om te onderzoeken of aan deze voorwaarde kan worden voldaan, dient op de eerste plaats gekeken te worden of de geluidgevoelige objecten binnen de geluidszones van wegen vallen. Volgens de Wet geluidhinder hebben alle wegen geluidszones, behalve:

- wegen die binnen een als woonerf aangeduid gebied zijn gelegen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur;
- wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 48 dB of minder bedraagt.

De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving: stedelijk dan wel buitenstedelijk gebied. In onderstaande tabel zijn de geluidszones voor de verschillende wegen weergegeven. De breedte van de geluidszone wordt gerekend vanaf de binnenzijde van de kantstreep van de buitenste rijstrook.

**Tabel 3 Breedte van de geluidszone in relatie tot gebiedstypering en het aantal rijstroken**

aantal rijstroken	breedte van de geluidszone (m)	
	buitenstedelijk gebied	stedelijk gebied
5 of meer rijstroken	600 meter	350 meter
3 of 4 meer rijstroken	400 meter	350 meter
1 of 2 meer rijstroken	250 meter	200 meter

Indien de gevoelige objecten buiten de bovengenoemde zones liggen, kan er vanuit gegaan worden dat aan de voorkeursgrenswaarde voldaan wordt. Indien gevoelige objecten binnen deze zones liggen, dient een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. In dit akoestisch onderzoek wordt de geluidbelasting op de gevel van de geluidgevoelige objecten bepaald. De geluidbelasting op de gevel moet in principe voldoen aan de voorkeurswaarde. Indien uit het onderzoek blijkt dat niet voldaan wordt aan de voorkeurswaarde, dient in eerste instantie gekeken te worden of door het nemen van maatregelen alsnog aan de voorkeurswaarde kan worden voldaan. Hierbij heeft het de voorkeur om maatregelen te nemen aan de bron (bijvoorbeeld een stiller wegdek of het nemen van verkeersmaatregelen). Indien dit onvoldoende reductie oplevert dient gekeken te worden of maatregelen mogelijk zijn om het geluid tegen te houden, bijvoorbeeld geluidsschermen of wallen.

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan omdat dit ondanks het nemen van maatregelen niet mogelijk is dan wel het nemen van maatregelen op bezwaren stuit, kan ontheffing worden gevraagd tot maximaal 63 dB. Deze ontheffing wordt alleen verleend indien:

- de noodzaak om geluidgevoelige objecten te realiseren, kan worden aangetoond;
- aangetoond kan worden dat het nemen van extra maatregelen om de geluidbelasting terug te brengen niet mogelijk is;
- het binnenniveau van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai, afhankelijk van de bestemming, maximaal 28 of 33 dB zal bedragen.

Indien de gevelbelasting hoger is dan 53 dB wordt alleen ontheffing verleend indien het gebouw voorzien is van een geluidluwe gevel. Dit is een gevel waarop de geluidbelasting lager is dan 48 dB.

Het plangebied bevindt zich binnen de geluidzone van de Galderseweg. In het kader daarvan is door Schreuder Groep een akoestisch onderzoek uitgevoerd d.d. 29 december 2009 met kenmerk 49023. Aanvullend is naar aanleiding van actuele tellingen en een verdere doorwerking van het masterplan een akoestische verkenning verricht d.d. 4 november 2011 met kenmerk 49023 zie ook de bijlage Akoestisch Onderzoek.

#### **5.7.4 Conclusie**

In het plangebied zijn nieuwe geluidgevoelige ontwikkelingen beoogd. De geluidbelasting vanwege de Galderseweg voldoet ter plaatse van de gevels van deze bestemmingen aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Op basis hiervan staat akoestiek uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

### **5.8 Luchtkwaliteit**

#### **5.8.1 Algemeen**

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere industrie en verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om dit te voorkomen dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse. In de milieuvisie is de volgende doelstelling voor 2015 opgenomen: *'De luchtkwaliteit is inzichtelijk, bekend en aanvaardbaar*

#### **5.8.2 Regelgeving**

Op 15 november 2007 is in de Wet milieubeheer onder titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen opgenomen. Luchtkwaliteitseisen zijn een implementatie van de Europese regelgeving uit 1996, en bevat luchtkwaliteitsnormen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofoxiden en stikstofdioxide, zwevende deeltjes (fijn stof (PM<sub>10</sub>)), lood, koolmonoxide en benzeen. Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de grenswaarden. Een grenswaarde geeft de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste moet worden in stand gehouden. Behalve voor zwevende deeltjes (PM<sub>10</sub>) stikstofdioxide voldoet de luchtkwaliteit overal in Breda aan de gestelde grenswaarden. Mede door de relatief hoge achtergrondconcentraties overschrijden de concentraties zwevende deeltjes en stikstofdioxide plaatselijk de grenswaarden. De overschrijdingen hangen in de meeste gevallen samen met het drukke verkeer.

Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is voor een ontwikkeling dat 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit, geen uitgebreid luchtkwaliteitsonderzoek nodig en kan de ontwikkeling zonder toetsing aan de luchtkwaliteitseisen doorgang vinden.

VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie CO<sub>2</sub> of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling. Dit criterium is een 'of-benadering'. Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan

verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen

#### Besluit gevoelige bestemmingen

Op 15 januari 2009 is het Besluit 'gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)' in Staatsblad nr. 14 gepubliceerd, waarna het besluit op 16 januari in werking getreden is. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor PM10 of NO<sub>2</sub> (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Met dit besluit is de bouw van zogenaamde 'gevoelige bestemmingen', zoals een school, in de nabijheid van (snel)wegen beperkt.

Nieuwe ontwikkelingen mogen er niet toe leiden dat de grenswaarden worden overschreden. Indien blijkt dat dit toch het geval is, kan onderzocht worden of het mogelijk is om met maatregelen toch te voldoen aan de normen. Hierbij hebben bronmaatregelen de voorkeur. Indien dit niet mogelijk is kunnen overdrachtsmaatregelen of in het uiterste geval maatregelen bij de ontvanger worden genomen.

### 5.8.3 Onderzoek

In het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan is geen luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd. De luchtkwaliteit gegevens uit de jaarrapportage 2007 geeft hier geen aanleiding toe. Enkel de bijdragen van NO<sub>2</sub> (expositieafstand 5m) en PM10 (expositieafstand 10m) zijn bepaald, voor overige stoffen zal ten allen tijden worden voldaan aan de eisen uit de Wet luchtkwaliteit. In het onderzoek zijn wegen van de gehele stad Breda betrokken.

De ontwikkeling die binnen het plan mogelijk zijn genereren een lager aantal voertuigbewegingen dan wat er in het kader van niet in betekenende mate wordt geaccepteerd. De uitwerking van het bestemmingsplan geeft geen belemmeringen op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

### 5.8.4 Conclusie

De ontwikkelingen binnen het plan zijn dusdanig beperkt dat de ontwikkelingen binnen het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit geeft geen belemmering voor de uitvoerbaarheid het onderhavige bestemmingsplan.

## 5.9 Externe veiligheid

### 5.9.1 Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of de betreffende transportroute.

De doelstelling ten aanzien van externe veiligheid in de milieuvisie is: *'In 2015 zijn de risico's inzichtelijk, bekend en aanvaardbaar. Waar noodzakelijk liggen rampenplannen en vluchtroutes klaar. De hulpverleningsdiensten zijn opgeleid en de Bredanaars weten wat ze moeten doen bij gevaarlijke situaties.'*

### 5.9.2 Regelgeving

Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen. De belangrijkste regelingen zijn:

- Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke stoffen, Staatscourant 4/8/2004 nr 147;
- Besluit externe veiligheid inrichtingen, Staatsblad 2004 nr. 250;
- Circulaire Zonering rond hoge druk aardgastransportleidingen van 26 november 1984.

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken.

### **5.9.3 Onderzoek**

#### *Bedrijven*

Binnen en nabij het bestemmingsplangebied zijn geen bedrijven aanwezig die vallen onder het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (BEVI)

#### *Vervoer van gevaarlijke stoffen*

De gemeente Breda heeft verschillende routes vastgesteld voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen mag uitsluitend over deze wegen plaatsvinden. Om van deze vaste routes af te wijken heeft de vervoerder een ontheffing nodig. De meest voorkomende stoffen die over de aangegeven routes binnen Breda rijden, zijn LPG-transporten en propaan transporten. De LPG en propaan worden vervoerd naar tankstations, enkele industrieterreinen, bouwlocaties, agrarische bedrijven en of woningen in het buitengebied. Ook gelden de voorgeschreven routes voor het vervoer van andere gevaarlijke stoffen van en naar bedrijven.

Binnen het plangebied is geen route voor vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig.

#### *Buisleidingen*

In of nabij het plangebied is zijn geen buisleidingen bekend.

#### *Spoor*

In of nabij het plangebied is geen spoor aanwezig.

### **5.9.4 Conclusie**

Voor externe veiligheid is in of nabij het plangebied geen risico te verwachten in het kader van externe veiligheid.

## **5.10 Duurzaamheid**

### **5.10.1 Algemeen**

Breda kiest voor een duurzame ontwikkeling tot het niveau van een CO<sub>2</sub> neutrale stad in 2044.

In het uitvoeringsprogramma Klimaatbeleid 2009-2012 zijn de volgende doelstellingen opgenomen:

- In 2015 is in Breda voor 25% van dit doel gerealiseerd
- De energie komt uit energiebronnen die niet opraken, zoals zon, wind, water, biomassa en aardwarmte.

De maatregelen die hiervoor worden genomen zorgen voor een duurzame energiehuishouding. De voorkeurvulgorde voor maatregelen is volgens de "trias energetica":

1. beperken energieverbruik;

2. toepassen duurzame energiebronnen;
3. efficiënt gebruik van fossiele brandstoffen.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient dit streefbeeld uitgangspunt te zijn.

### Woningen

Voor woningbouw geldt in Breda het volgende beleid:

- Het toepassen van duurzame energie als standaard onderdeel van de planontwikkeling in de nieuwbouw en bestaande bouw.
- Toepassen van een EPL van 7,2 bij woningprojecten (vervangende/nieuwbouw) met meer dan 250 woningen, (bijvoorbeeld door combinatie van centrale warmtelevering, biomassa-centrale, WKK, PV-panelen, zonneboilers, KWO en windenergie).
- Toepassen van label B bij renovatieprojecten van woningcorporaties (deze dubbele labelsprong van D naar B is mogelijk met o.a. centrale warmtelevering via industriële restwarmte) en label C voor woningen met een op termijn eindigende exploitatie.
- Energiezuinig bouwen met een EPC van tenminste 10% onder de norm van het Bouwbesluit (verplicht niveau tot 2011 is een EPC van 0,8, daarna een EPC van 0,6)
- Het streven naar het toepassen van Lage Temperatuur Verwarmingssystemen.

De gemeente heeft met de woningbouwcorporaties prestatieafspraken gemaakt die gebaseerd zijn op het Landelijk Convenant Energiebesparing Corporatiesector.

Bronnen:

- Milieuvisie Gemeente Breda, "Steek positieve energie in het klimaat", aug. 2008
- Herijkte Alliantie 2011-2014; Prestatieafspraken, Gemeente Breda, Laurentius, Singelveste Alleewonen, WonenBredburg, 12 juli 2008;
- Uitvoeringsprogramma Klimaat Gemeente Breda, april 2009

### Duurzaam utiliteitsbouw

Het bestaande wettelijke kader (Bouwbesluit en bestemmingsplan) dient volledig te worden benut.

Bij een duurzaam gebouw gaat het erom dat het aantal nadelige milieueffecten in alle bouwfasen zoveel mogelijk beperkt worden door: verantwoord materiaalgebruik, energiezuinigheid, gezond binnenmilieu, maar ook afvalpreventie. Dit is het best te realiseren volgens de "drie-stappen-strategie":

1. Voorkom onnodig gebruik van energie, water, materialen en het produceren van afval.
2. Gebruik duurzame/hernieuwbare bronnen zoals zon, wind, regen en hergebruik afval.
3. Gebruik de niet duurzame bronnen verstandig en verwerk afval verstandig.

Een voldoende duurzaam gebouw voldoet aan de vaste maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Utiliteitsbouw, en gestreefd wordt naar een gebouw met een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van tenminste 10% onder de norm van het Bouwbesluit.

Bij alle projecten wordt een zo hoog mogelijke ambitie nagestreefd op alle milieuthema's. Bij elk project zal niet op alle onderdelen van het milieubeleid een zelfde ambitie haalbaar zijn. Per project zal bekeken worden wat haalbaar is. Er is hier sprake van maatwerk.

Marktpartijen in Breda worden uitgedaagd en gestimuleerd om vooral zelf het initiatief te nemen om projecten te ontwikkelen die als een voorbeeld kunnen dienen. Dit kan gerealiseerd worden door aanvullende maatregelen uit het Nationaal Pakket Utiliteitsbouw te kiezen. Voorbeelden zijn te vinden op het DUBO Register Utiliteitsbouw: [www.dubo-register.nl](http://www.dubo-register.nl)

Ook kan een gebouw worden doorgerekend met [GreenCalc](http://www.greencalc.com), zie ook [www.greencalc.com](http://www.greencalc.com). De milieubelasting van een gebouw kan worden uitgedrukt in een getal, waardoor deze meetbaar wordt en projecten onderling vergelijkbaar worden.

Om de duurzaamheid te borgen voor de toekomst is parkmanagement een goede optie. Door middel van parkmanagement:

- blijven behaalde resultaten geborgd;
- kan men periodiek nagaan van nieuwe mogelijkheden om de duurzaamheid te behouden of verder uit te bouwen.

### **Toelichting Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen:**

Er zijn zes Nationale Pakketten: Woningbouw (nieuwbouw en bestaande bouw), Utiliteitsbouw (nieuwbouw en bestaande bouw), Stedenbouw en Grond-, Weg- en Waterbouw (GWW).

De Nationale Pakketten bevatten onder meer een aantal 'vaste' maatregelen. Deze hebben een

onbetwist milieuvoordeel, zijn algemeen toepasbaar in alle bouwwerken en hebben geen of zeer beperkte meerkosten tot gevolg. Daarnaast zijn er variabele maatregelen; deze hebben een onbetwist milieuvoordeel, maar kunnen niet altijd worden toegepast als gevolg van hogere kosten of de specifieke situatie van een project.

### Energie

Op energiegebied liggen er kansen om in de bouwfase te kijken naar energiesystemen die voordelen (comfortverbetering, mogelijkheid van koeling, flexibiliteit van een systeem) in de gebruikersfase bieden.

Bij gronduitgifte kan men al kijken naar de locatie van de bedrijvigheid. Op deze manier is uitwisseling van energie tussen bedrijven onderling een mogelijkheid. Hierbij valt te denken aan:

- 'cascade' gebruik van warmte, waarbij de toegepaste warmtetemperatuur bij aan elkaar grenzende bedrijven van hoog naar laag verloopt, zodat een gezamenlijke warmtebron kan worden gebruikt.
- gebruik van restwarmte

Door in de bouwfase rekening te houden met elektrotechnische installaties en energiesysteem kan men in de bedrijfsprocessen veel voordeel halen. Dit voordeel kan liggen in energieverbruik, comfortverbetering, koeling en flexibiliteit van het gebouw. Aangezien het hier om een combinatie van kantoren en bedrijfsgebouwen betreft, zijn collectieve maatregelen een goede optie. Een aantal opties zijn:

- gezamenlijke inkoop van primaire energiedragers (elektriciteit, gas)
- centrale warmte/koude voorziening

Tevens kan men gezamenlijk kiezen voor een duurzame energievoorziening. Enkele energievoorzieningen met een hoog rendement zijn:

- toepassing van warmte/kracht koppeling,
- gebruik van biomassa, zon of wind voor energieopwekking,
- toepassing van warmtepompen.

Voor gezamenlijke energie opwekking is een warmtepomp of windenergie een mogelijke optie.

## **5.10.2 Het plangebied**

Duurzaamheid op de Klokkenberg is onderverdeeld in drie thema's, die gekoppeld zijn aan de specifieke plekken op het landgoed. De thema's zijn;

- Technische duurzaamheid: gebouwen gebruiken geen energie maar leveren het. Denk hierbij aan extreem hoge isolatiewaarde, warmtepomp, luchtgrondbuis en volledig voorzien in eigen energievraag.
- Ecologische duurzaamheid: gebouwen hebben een positieve invloed op de natuur. Hierbij gaat het onder andere om natuurlijke materialen, gerecyclede materialen, groendaken, gevelstenen met nestmogelijkheden en gescheiden waterleidingstelsels
- Sociale duurzaamheid: gebouwen zorgen voor een maximaal woongenot en gemak. Denk hierbij aan een makkelijke en veilige omgeving, een omgeving die motiveert om zich duurzaam en milieubewust te gedragen, toepassen van domotica en zachte materialen en kleuren.

Dit sluit aan bij de ontwikkelvisie waarin groen en blauw leidend zijn en rood volgend is. In overleg met alle betrokken partijen moeten de exacte ambitieniveaus gedefinieerd worden en vastgelegd worden in concrete maatregelen .

## **5.10.3 Conclusie**

Gemeente Breda wil het niveau van een CO<sub>2</sub> neutrale stad in 2044 of eerder bereiken. Bij nieuwbouw steven wij naar duurzame ontwerpen. In de bestaande bouw kan de gemeente alleen stimuleren het gebouw energiezuiniger te maken. Dit streven wordt ondersteund bij de ontwikkeling van de Kokkenberg en past in de ontwikkelingsvisie die leidend is voor dit gebied.

## **5.11 Licht**



### **5.11.1 Algemeen**

Licht is, afhankelijk van positie en doelgroep, prettig of onwenselijk. Licht maakt het mogelijk om voor mensen in de avond en nacht een veilige woonomgeving te creëren. De natuur is echter gebaat bij zo veel mogelijk duister: voor dagfauna nodig om overdag te kunnen rusten, voor nachtdieren essentieel om te kunnen overleven. Lichtvervuiling en lichtoverlast dienen te allen tijde voorkomen te worden.

### **5.11.2 Regelgeving**

De Klokkenberg ligt in een gebied dat in het Reconstructieplan de Baronie is aangeduid als “Donker gebied”. Dit houdt in dat de ontwikkelaar van het gebied verplicht is een onderzoek te laten uitvoeren naar mogelijke lichthinder. Daarnaast ligt het gebied midden in de Ecologische Hoofdstructuur (de EHS.) Licht heeft direct invloed op flora en fauna. Verstooring door licht moet te allen tijde voorkomen worden, aangezien dit heeft direct invloed op de flora en fauna. Specifieke regelgeving bestaat nog niet. Door de Nederlandse Stichting Voor Verlichtingskunde (NSVV) wordt gewerkt aan een norm voor lichthinder in natuurgebieden

### **5.11.3 Onderzoek**

Door Alterra is in rapport 778 d.d 2003 een aantal aanbevelingen opgenomen over hoe om te gaan met lichtbronnen in natuurgebieden. In algemene zin komen die neer op:

- Verlicht alleen als er geen alternatief is.
- Verlicht alleen waar het echt nodig is.
- Verlicht alleen zolang als het echt nodig is.
- Scherm de lichtbron af.
- Verlicht alleen met geringe oppervlaktehelderheid.
- Verlicht alleen met langgolvig licht (bij voorkeur rood).

Naar de praktijk zijn deze regels te vertalen als:

- Zoek alternatieven.
- Plaats zo laag mogelijk en mijd risicovolle gebieden.
- Scherm uitstraling naar boven volledig af en zijwaarts boven de 45°.
- Stem af op behoefte en voorkom ultraviolet en blauw.
- Beperk brandtijd door flexibele schakeling en gebruik dimbare verlichting.

Voor de Klokkenberg is in het Masterplan een verlichtingsplan opgenomen dat uitgaat van het verzwakken van de lichtintensiteit naarmate deze dichterbij de Mark komt. De locaties met verlichting beperken zich tot de hoofdstructuur van de ontsluiting op het terrein en de toegang tot de complexen. Qua verlichtingskleur, type en intensiteit zal gezocht worden naar een oplossing die flora en fauna zo min mogelijk verstoort, zonder in conflict te komen met veiligheidseisen voor de woonmilieus.

### **5.11.4 Conclusie**

De Klokkenberg ligt in een door de gemeente aangewezen “Donker gebied”. Dit houdt in dat een nieuwe ontwikkeling geen lichthinder mag veroorzaken. Bij de keuze voor verlichting zal rekening gehouden moeten worden met het voorkomen van verstooring van flora en fauna. De verlichting zal zich primair richten op de ontsluitingsstructuur van het plangebied en de toegangen van de wooncomplexen. Van belang is dat de veiligheid en leefbaarheid niet in het geding komen.

## **5.12 Cultuurhistorie en archeologie**

### **5.12.1 Cultuurhistorie**

In 1999 heeft een gemeentelijke waardering plaatsgevonden van verschillende aspecten van het complex zoals gevelwanden, gebouwen (totaal en op detailniveau) en ruimtelijke structuur, op grond waarvan stedenbouwkundige en restauratie-uitgangspunten zijn bepaald (Jan Kamphuis, 1999). Dit gaf aanleiding tot aanwijzing als gemeentelijk monument. Inmiddels is het gehele complex inclusief landschap aangewezen als Rijksmonument, als kenmerkend voorbeeld van wederopbouwarchitectuur binnen de katholieke stroming in Nederland.

In 2009 heeft SatijnPlus-architecten een bouwhistorisch waardeonderzoek uitgevoerd waarbij meer onderscheidt gemaakt wordt tussen originele delen en latere toevoegingen. Gezien het feit dat dit architectenbureau betrokken is bij de herontwikkeling van de Klokkenberg, heeft er in mei 2011 een objectivering plaatsgevonden uitgevoerd door bureau BAAC. Beide onderzoeken vertonen grote overeenkomsten en verschillen slecht op de zwaarte van de waardering.

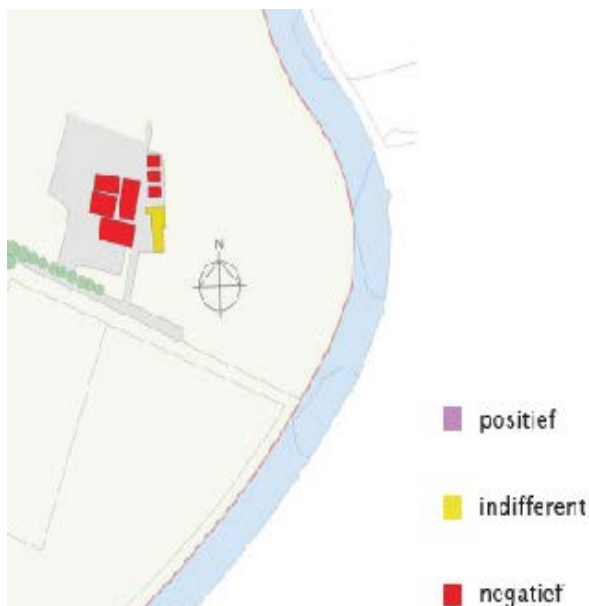
Naast de algehele waarde van de compositie van de gebouwen in het landschap en de karakteristiek opbouw en gevelbeeld van de hoofd vleugels van het centrale gebouw, worden ook het gevelaanzicht vanaf de Galderseweg, het eerste hof en kapel hoog gewaardeerd. Intern zijn vooral de centrale trappenhuisen en het systeem van lange doorlopende gangenstelsels van waarde.

De verschillende gebouwdelen van De Klokkenberg zijn hierbij gewaardeerd als totaliteit en op hun bijdrage aan de ensemblewerking van het complex. Opvallend is daarbij dat het ketelhuis weliswaar functioneel deel uitmaakt van het ensemble, maar in ruimtelijke zin niet tot de kernstructuur gerekend dient te worden. De zogenaamde klasse-paviljoens aan de uiteinden van de hoofd vleugel zijn weliswaar in stedenbouwkundig/ruimtelijke zin van betekenis, maar als object door de grote mate van aantasting en verbouwing indifferent geworden.

Boerderij Schoondonck is in historische en ruimtelijke zin van grote betekenis, maar materieel van indifferente waarde door verbouwing c.q. nieuwbouw. Boerderij Sweep is in historische en ruimtelijke zin van grote betekenis en ook materieel van belang.

### 5.12.2 Conclusie

Er is nu voldoende basis om de verdere planvorming goed te kunnen toetsen in relatie tot het rijksmonument. Ook kan gesteld worden dat de voorgestelde nieuwbouw en de positionering daarvan in verhouding is tot de gestelde waarden. De klassenpaviljoens hebben wel betekenis als massa opbouw, geknikt naar het landschap, maar hoeven materieel gezien niet gehandhaafd te worden.



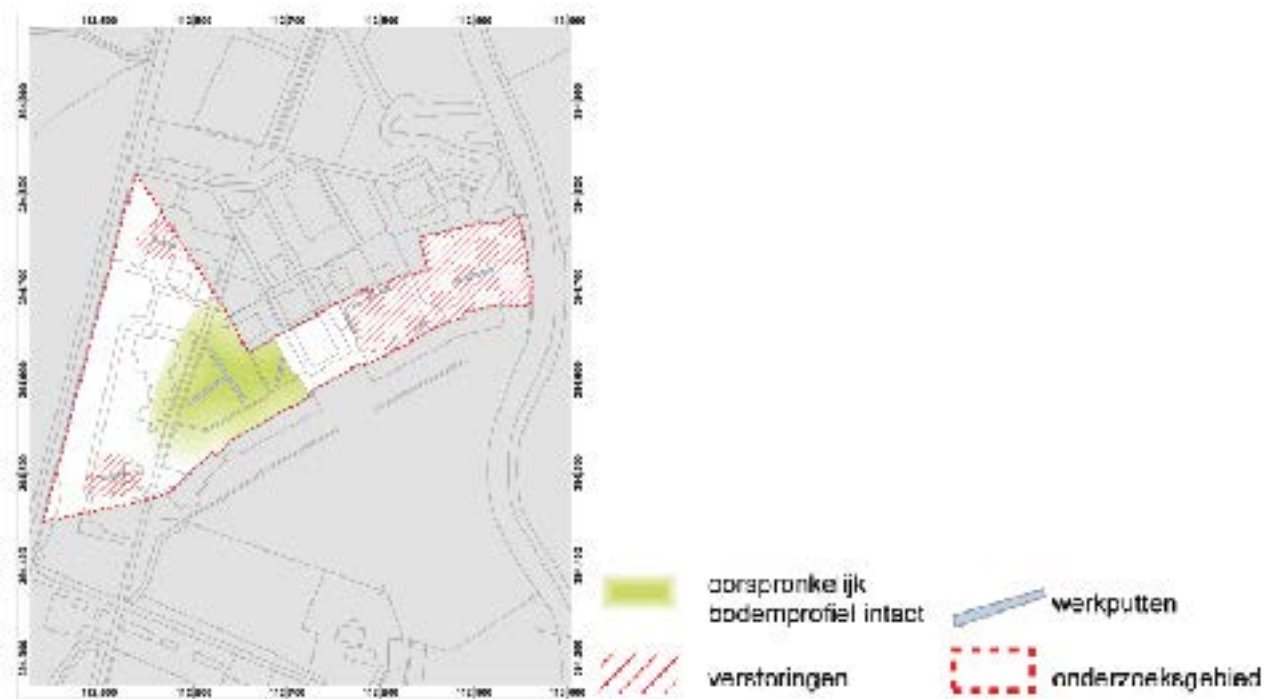
Waardering gebouwen landgoed De Klokkenberg (Bron: Masterplan Landgoed De Klokkenberg Breda)

### 5.12.3 Archeologie

In juni 2009 is er door BAAC onderzoeks- en adviesbureau een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd. Het oostelijke en het westelijke vleugelcomplex zijn onderzocht. Doel van het onderzoek is om te komen tot een archeologische waardering van het plangebied om vervolgens eventueel intacte archeologische en/of landschappelijke elementen zo veel mogelijk in te kunnen passen in het opnieuw in te richten complex.

Dit onderzoek vond plaats op 1 van de 3 locaties uit het Programma van Eisen. Op basis van het onderzoek kan het volgende worden gezegd. In het oostelijk deel werd een volledig verstoord landschap aangetroffen. Hier zijn geen archeologische, oorspronkelijke of landschappelijke elementen aangetroffen. Het westelijk deel was nog intact. Hier zijn wel sporen aangetroffen, echter wel uit recente tijden.

Het deelgebied waar de recreatievelden zich bevinden, beschikt nog over een grotendeels intact bodemprofiel, waarbij de fysieke kwaliteiten middel tot hoog scores. Deze zone zou landschappelijk voor behoud in aanmerking kunnen komen.



*Intacte en verstoorde zones binnen onderzoeksgebied (Bron: Inventariserend veldonderzoek 2009)*

### 5.12.4 Conclusie

Het gehele plangebied heeft de dubbelbestemming Waarde – archeologie gekregen met uitzondering van de reeds geconstateerde verstoringen, met als doel het beschermen en veiligstellen van de archeologische waarden. Grote delen van het gebied, met name ten zuiden van het hoofdcomplex, hebben naar verwachting weinig tot geen verstoring ondergaan. Voor het bouwen en uitvoeren van werkzaamheden is een omgevingsvergunning nodig waarin indien nodig ten aanzien van archeologische waarden nadere eisen kunnen worden gesteld.

## 5.13 Woningbouwprogramma

De afweging om tot realisatie over te gaan van woningbouw op de Klokkenberg is reeds op hoofdlijnen gemotiveerd in Hoofdstuk 3 Beleid en in het bijzonder onder de paragrafen 3.1.1 en 3.1.2. Hier wordt de link gelegd met de stedelijke programmering en het beleid in Koers gezet.

Aanvullend kan gesteld worden dat het wonen met gelijkgestemden een product is dat goed aansluit op de woningmarkt in Breda. Er is een aanzienlijke behoefte onder ouderen aan landelijk wonen (er is geen concurrentie). Dit project voldoet aan deze vraag met als bijkomend voordeel dat ook (zorg)voorzieningen meegeleverd worden en daarmee meer mensen zal verleiden deze stap te maken. Dit kan een gunstige uitwerking hebben op de doorstroming op de woningmarkt bij een groep die zelden verhuist en zeer kritisch is.

## 5.14 Horeca en detailhandel

De geplande horeca- en detailhandelvoorzieningen richten zich primair op de bewoners maar zijn voor derden bereikbaar. De detailhandel fungeert als een facilitypoint is in die zin passend binnen het beleid zoals verwoord in de detailhandelsnota 2010-2020. Een facilitypoint is een cluster van voorzieningen gericht op dienstverlening aan medewerkers of bewoners en mag maximaal 250 m2 detailhandel bevatten. Er wordt 300 m2 commerciële ruimte gerealiseerd. De overige 50 m2 kan door middel van dienstverlening ingevuld worden.

Het horecabeleid staat uitbreiding toe als er sprake is van een gebied waar een substantieel aantal nieuwe bewoners komen te wonen. Gezien de omvang van de ontwikkeling van de Klokkenberg is dat hier het geval. De horeca voorziening op Schoondonck draagt bij aan het versterken van de recreatieve functie en uitloop van het buitengebied ten zuiden van Breda en moet gezien worden als waardevolle pleisterplaats gekoppeld aan de Mark.

## 5.15 Verkeer en parkeren

Als algemeen uitgangspunt geldt dat een (nieuw)bouwplan moet voorzien in voldoende parkeerruimte aangelegd op eigen terrein. Voor het voorliggende plan worden de parkeernormen gehanteerd zoals verwoord in de Nota 'Parkeer en Stallingsbeleid Breda', 10 september 2004. Voor zowel de woningen als de zorgeenheden als de publiek toegankelijke functies (horeca, detailhandel en zorghotel) dient in het plan voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd te worden.

De opgestelde parkeerbalans van 26 oktober 2011 laat zien dat norm en realisatie met elkaar in evenwicht zijn. Deze parkeerbalans is als bijlage toegevoegd.

Voor De Klokkenberg wordt geheel op eigen terrein voorzien in het parkeren, zowel op maaiveld niveau als in (half)verdiepte parkeergebouwen.

Het maximale programma bestaat uit;

- 370 zelfstandige woningen
- 71 niet-zelfstandige eenheden
- 60 zorghotelkamers
- 200 m2 horeca
- 300 m2 detailhandel

In hoofdstuk 5.15 "verkeer en parkeren" staan in de tabellen de normen per verschillende functie aangegeven:

Woningen	1,3 per woning
Aanleunwoning	0,5
Zorgeenheden	0,5
Zorghotel	0,6
Horeca	5 /100 m2 bvo ( in het hoofdgebouw)

Detailhandel 12/100 m2 bvo ( bij Schoondonk)  
4/100 m2 bvo

Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen komt volgens deze normen bedraagt 526, waarvan 214 op maaiveld en de overigen in de (half)verdiepte parkeergarages.

## **5.16 Overige belemmeringen**

In en rond het plangebied komen geen kabels en leidingen voor die een belemmering vormen voor de ontwikkeling van het plangebied. Voordat wordt gestart met het bouwrijp maken zal nog een KLIC melding worden gedaan.

## HOOFDSTUK 6 Juridische planbeschrijving

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

### 6.1 Plansystematiek

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels. Voor de opbouw van de regels is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008, die op 1 januari 2010 wettelijk verplicht zijn gesteld.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. Hierdoor is voor één project nog maar één omgevingsvergunning nodig, die toestemming geeft voor alle benodigde activiteiten. Een aantal vergunningen/toestemmingen die is opgegaan in de omgevingsvergunning, zijn de bouwvergunning, de binnenplanse ontheffing, de sloopvergunning en de aanlegvergunning. De inhoudelijke toetsingskaders voor deze vergunningen / toestemmingen zijn niet gewijzigd. De terminologie van de regels is aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De sloop- en aanlegvergunning zijn gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het slopen' respectievelijk 'omgevingsvergunning voor het aanleggen'.

Voor het grootste deel van het plangebied is de planopzet gericht op in eerste instantie ontwikkeling en daarna op beheer en instandhouding van de nieuwe situatie. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

### 6.2 Bestemmingen

#### 6.2.1 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

##### Artikel 1 Begrippen

Voor de begrippen is daar waar mogelijk gebruik gemaakt van de standaardregels uit de SVBP2008. In dit artikel worden uitsluitend de begrippen gedefinieerd die van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifieke juridische betekenis hebben.

Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel betreffende begrippen en de toegekende betekenis. De begrippen zijn alfabetisch geordend.

##### Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten, die bij het bouwwerk in acht moeten worden genomen, dienen te worden gemeten. Bij de inhoud van de bouwwerken is toegevoegd dat ondergrondse bouwwerken bij het berekenen van de inhoud worden meegerekend.

#### 6.2.2 Hoofdstuk 2: Bestemmingsplanregels

##### Artikel 3 t/m 6: Gemengd (GD)

Alle gebouwen en voorzieningen binnen het plangebied zijn opgenomen binnen de bestemming Gemengd-1 t/m 4. Binnen deze bestemmingen zijn maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, detailhandel, horeca, welzijnsinstellingen, wonen en wonen in de vorm van extramurale zorg en zorgeenheden alsmede aan de maatschappelijke voorziening verbonden ondergeschikte faciliteiten

zijn toegestaan. Hierdoor kan flexibel worden ingespeeld op uitwisseling van functies binnen de gebouwen. Het aantal woningen en zorgeenheden ( inclusief de bestaande 5 woningen en 35 sociowoningen) is als totaal gemaximaliseerd op 441 eenheden, waarvan maximaal 365 toe te voegen eenheden als zelfstandige woningen mogen worden gerealiseerd. Dit om het programma in te passen binnen de stedelijke programmering. Om te voorkomen dat detailhandel en horeca binnen de gebouwen een te grote ruimte in beslag nemen en daardoor een mogelijke concurrentie voor de omgeving gaan vormen is in de gebruiksregels de maximale omvang van deze functies vastgelegd. Tevens is voor deze twee specifieke functies wel vastgelegd binnen welke vlakken deze specifiek zijn toegestaan, door onderscheid te maken tussen GD-1, GD-2, GD-3 en GD-4. In GD-4 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om na vertrek van de aanwezige school over te kunnen gaan naar de realisatie van woningen/zorgeenheden. Parkeren kan slechts plaats vinden op de daartoe aangeduide locaties en op de aangeduide wijze. Ter bescherming van het monumentale complex van De Klokkenberg zijn zowel de bestaande bouwhoogten als de toekomstige bouwmogelijkheden- in bouwvlak, bebouwingspercentage en bouwhoogten en eventuele dakhellingen - zeer nauwkeurig vastgelegd.

#### Artikel 7 Groen (G)

Ter bescherming van de erfgoedwaarden "zicht naar het complex" is rondom het hoofdensemble besloten de buitenruimte de bestemming "Groen" te geven om recht te doen aan deze waarden. Binnen deze bestemming wordt een aanduiding voor de functie "verkeer" opgenomen, omdat alleen binnen deze aanduiding het mogelijk wordt gemaakt dat er een ontsluitingsweg naar de parkeergarage toe kan komen.

#### Artikel 8 Natuur (N)

Ter bescherming van het Markdal en de omliggende bosgebieden is er voor gekozen deze gebieden de bestemming 'Natuur' te geven. Voor het behoud van de aanwezige zichtlijnen richting De Klokkenberg is tevens voor bepaalde gebieden de aanduiding 'specifieke vorm van Natuur – zichtlijn' opgenomen. Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden is de verplichting van een omgevingsvergunning opgenomen om de natuurwaarden te beschermen. Binnen deze bestemming is een klein bouwvlakje opgenomen voor een (reeds bestaand) nutsdoeleindegebouw.

#### Artikel 9 Verkeer (V)

De bestemming is opgenomen voor de hoofdontsluiting van het plangebied. Binnen de bestemming kan ook groen worden gerealiseerd. Hiermee is ondergeschikte herinrichting van de openbare ruimte mogelijk zonder dat gedetailleerde bepalingen van het bestemmingsplan dergelijke ontwikkelingen in de weg staan en planherziening nodig is.

#### Artikel 10 Waarde – Archeologie (WR-A)

De bestemming Waarde - Archeologie betreft een zogenoemde dubbelbestemming. De bestemming valt samen met de overige bestemmingen. De regeling heeft tot doel de bescherming en veiligstelling van het archeologisch erfgoed in de bodem.

#### Artikel 11 Waarde – Attentiegebied Ecologische Hoofdstructuur (WR-AEHS)

Deze dubbelbestemming is bedoeld voor de bescherming van de waterhuishouding binnen de ecologische hoofdstructuur (voorheen aangeduid als natte natuurparel).

### 6.2.3 Hoofdstuk 3: Algemene regels

#### Artikel 12 Anti-dubbeltelregel

Dit bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijvoorbeeld in geval (onderdelen van) bouwvlakken van eigenaar wisselen.

#### Artikel 13 Algemene bouwregels

Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten, betreft uitsluitend een bouwbeplanning en geen gebruiksbeplanning. Met deze bepaling wordt voorkomen, dat bestaande bouwwerken, die wat betreft afstandsmaten of andere maten afwijken van de maatvoering zoals vastgelegd in dit bestemmingsplan, onder het overgangsrecht komen te vallen.



#### Artikel 14 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is nog eens nadrukkelijk vermeld, dat het verboden is gronden, bouwwerken en onderkomens te gebruiken ten behoeve van bijvoorbeeld een seksinrichting of een smart- en growshop.

#### Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

Voor een aantal ondergeschikte afwijkingen van bouwen en/of gebruik ten opzichte van de planregels kan het bevoegd gezag met dit artikel ontheffing verlenen.

#### Artikel 16 Algemene procedureregels

Heeft betrekking op de procedure bij wijziging van het bestemmingsplan.

#### Artikel 17 Overige regels

In de overige regels is een regeling opgenomen voor de wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, geldend zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan. Voorts blijven een aantal met name genoemde onderdelen van de Bouwverordening, in overeenstemming met de Woningwet, buiten toepassing.

### **6.2.4 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels**

#### Artikel 18 Overgangsregels

In lid 18.1 en 1682 van dit artikel is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het plan geregeld. Lid 16.1 onder b geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om desondanks een omgevingsvergunning te verlenen voor het strijdig gebruik of bouwwerk, mits de afwijking niet meer dan 10% bedraagt.

#### Artikel 19 Slotregel

Dit bestemmingsplan wordt genoemd als in dit artikel aangehaald.

# HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid

## 7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De grondexploitatie is in 6.4 van deze wet opgenomen en bedoeld om de gemeente bij particuliere ontwikkeling een goede wettelijke regeling te bieden voor het kostenverhaal en het stellen van locatie-eisen. In onderstaande paragraaf is beschreven of de afdeling 6.4 van toepassing is op (delen van) het bestemmingsplan en op welke wijze hier uitvoering aan gegeven is. In paragraaf 7.3 wordt beschreven op welke wijze het bestemmingsplan zal worden uitgevoerd.

## 7.2 Toepassing grondexploitatie

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

1. de bouw van één of meer woning;
2. de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen
3. de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.00 m<sup>2</sup> bvo of met meer dan 1 woning;
4. de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
5. de verbouwing van één of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.500m<sup>2</sup> bedraagt;
6. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.00 m<sup>2</sup>.

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen gesteld moeten worden en het bepalen van ene tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd zijn (bijvoorbeeld via een overeenkomst, er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgelegd. Recent is de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan dat nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening was opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

## 7.3 Financiële uitvoerbaarheid

Het terrein van de Klokkenberg is en blijft particulier terrein. Wel zijn er nadere locatie-eisen bepaald daar waar het terrein aansluit op de openbare ruimte ten behoeve van de ontsluiting van het terrein. Het betreft de beide verkeerstoegangen aan de Galderseweg en de te realiseren brug over de mark ten behoeve van de recreatieve ontsluiting voor langzaamverkeer. Tevens omvat het eisen betreffende de faunapassage die onder de Galderseweg door moet worden gerealiseerd.

Het maximaal te realiseren programma is vastgelegd in de overeenkomst. Het betreft maximaal in totaal 441 woon/zorgeenheden waarvan maximaal 365 toe te voegen eenheden uit zelfstandige woningen mag bestaan. Hier zijn ook realisatieafspraken voor opgenomen.

Ook zijn de afspraken met betrekking tot de Berkenhofschool en het vertrek daarvan op termijn onderdeel van de overeenkomst.

Ten behoeve van de kwalitatieve ontwikkeling van gebouwen en landschap wordt tevens het beeldkwaliteitsplan vastgesteld als toetsingskader naast het bestemmingsplan.

Voor het verhalen van de kosten van zowel de wijzigingen die nodig zijn voor het aanpassen in de publieke ruimte betreft als de plankosten van de bestemmingsplanwijziging is voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een overeenkomst gesloten.

Hiermee komt de ontwikkeling van het geheel volledig voor rekening en risico van de eigenaar en heeft het geen gevolg en voor de gemeentelijke exploitatie

## HOOFDSTUK 8 Communicatie

### 8.1 Inleiding

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor het voorliggende bestemmingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

### 8.2 Procedure

#### 8.2.1 Vooroverleg en inspraak

De Vitalis WoonZorg Groep heeft in samenspraak met de gemeente Breda overleg gevoerd met de provincie Noord-Brabant, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en belangenorganisaties, zoals de huidige en voormalige gebruikers, historici, natuur- en milieugroeperingen en andere partijen. Deze partijen zijn vertegenwoordigd in een externe klankbordgroep. Door hen vanaf het begin een stem te geven in het proces en hun belangen in kaart te brengen is optimaal gebruik gemaakt van hun kennis. Suggesties, op- en aanmerkingen vanuit de klankbordgroep hebben waar mogelijk geleid tot waardevolle aanpassingen van de oorspronkelijke plannen.

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is onderhavig ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. Provincie Noord-Brabant
2. Ministerie Infrastructuur & Milieu (voormalig VROM inspectie)
3. Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed
4. Brandweer Midden- en Westbrabant
5. Waterschap Brabantse Delta
6. Brabantse Milieufederatie
7. De Groene Koepel
8. Staatsbosbeheer
9. Brabants landschap
10. Natuur- en Milieuvereniging Markkant
11. IVN Mark en Donge
12. Heemkundekring Engelbrecht van Nassau
13. Vereniging Ginneken=Ginneken
14. ZLTO
15. Reconstructiecommissie de Baronie
16. Dorpsraad Ulvenhout
17. Vereniging tussen Mark en Mastbos

De instanties hebben tot 6 september 2011 de tijd gekregen om een reactie te geven.

De instanties genoemd onder 1, 4, 5, 6 mede namens 9, 11, 13 en 17 hebben een reactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan.

De onder 2 genoemde instantie heeft aangegeven geen op- of aanmerkingen te hebben ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan vanwege het ontbreken van belangen in het kader van de Realisatieparagraaf Nationaal Beleid (RNRB, K 2007-2008, 31500, nr. 1).

De instanties onder 3, 7, 8, 10, 12, 14, 15 en 16 hebben geen reactie gegeven.

#### 1. Provincie Noord-Brabant

De provincie spreekt over het algemeen van een goed onderbouwd plan. Wel heeft de provincie op onderdelen de volgende opmerkingen.

a. Aan het complex wordt extra bouwvolume toegevoegd en strikt genomen past dit niet binnen de Verordening ruimte Noord-Brabant; deze Verordening legt de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen vast.

Voorgesteld wordt in overleg met de gemeente hiervoor een oplossing te zoeken, aangezien wel met de uitgangspunten van het bestemmingsplan ingestemd wordt.

*Commentaar:*

*In overleg wordt naar een oplossing gezocht en dit zal gebeuren door een aanpassing van de Verordening ruimte. De Provincie is momenteel bezig met een zgn. "veegactie" waarbij allerlei aanpassingen worden doorgevoerd, gerelateerd aan wenselijke ontwikkelingen binnen de invloedssfeer van deze Verordening. De Klokkenberg is er daar een van. De provincie staat positief tegenover de plannen van de Klokkenberg en neemt dit object mee in de aanpassing van deze Verordening. Uit informatie blijkt dat deze naar verwachting begin 2012 ter inzage zal worden gelegd, eventuele zienswijzen worden behandeld en daarna definitief wordt vastgesteld. Dit proces loopt parallel aan deze bestemmingsplanprocedure.*

*NB. Inmiddels is bekend dat de Provincie een partiele wijziging, kaartaanpassing 1 heeft doorgevoerd op 22 februar 2013.*

b. Al in een eerdere fase heeft de Provincie aangegeven dat in principe ingestemd kan worden met bebouwing in de zogenaamde boskamers (als vervangen van de bestaande bebouwing) maar wel zodanig dat de nieuwe bebouwing qua hoogte en uitstraling ondergeschikt dient te zijn aan het hoofdgebouw. De betreffende strook zou een overgangszone moeten vormen tussen het terrein van de Klokkenberg en het westelijk gelegen Mastbos.

De bebouwing in de noordelijke boskamer is in het voorontwerp-bestemmingsplan mogelijk tot 18 meter en in de middelste boskamer, middels een wijzigingsbevoegdheid, tot 17 meter. Dit terwijl grote delen van het hoofdgebouw deze hoogte niet hebben, met uitzondering van de twee torens op het hoofdgebouw en de toren van de kapel.

Bovendien zijn de twee gebouwen in de noordelijke boskamer, bij de hoofdentree van het terrein gesitueerd. Qua hoogte is er daarmee geen ondergeschiktheid aan het hoofdgebouw.

De Provincie verzoekt een onderbouwing en motivering te geven waarin ingegaan wordt op de wijze waarop de hoogte, uitstraling en lcoatie van deze gebouwen zijn gerelateerd aan de ondergeschiktheid die de provincie wil zien ten opzichte van het hoofdgebouw.

*commentaar:*

*De invulling van de boskamers, inmiddels Groene Kamers genoemd, is naar aanleiding van deze reactie, maar ook naar aanleiding van andere reacties, aangepast.*

*1. Het zorghotel, gepland in het noordelijk bouwblok ten noorden van boerderij Sweep is verplaatst naar het hoofdensemble. Dit betekent dat boerderij Sweep als solitair object blijft bestaan nabij de entree van het landgoed.*

*2. Bij de Groene Kamers is het zuidelijk cluster geheel komen te vervallen. De voorgestelde volumes bevinden zich nu ter plaatse van de huidige Berkenhofschool De voorheen opgenomen oplopende bouwhoogte tot 5,5 laag is vervangen door een gelijkmatige hoogte van 3,5 bouwlaag. Dit betekent dat de bebouwing niet boven de boomkronen uit zal stijgen.*

*De binnen de wijzigingsbevoegheid opgenomen mogelijkheid van het realiseren van 3 bouwblokken zijn dwars op de Galerdegeweg geplaatst. Hierdoor blijven de Groene Kamers transparant (van dicht bos naar open Markdal). De nieuwe bouwmassa wordt begrensd door de beboste wanden aan de westkant en de bomenlaan aan de oostkant. Vanuit het Markdal wordt het zicht op het ensemble niet verstoord, omdat de bebouwing de Groene Kamers volledig in de "schaduw" van de Klokkenberg valt.*

*Het zuidelijk bouwblok komt geheel te vervallen; het noordelijk bouwblok ter plaatse van de boerderij Sweep is aangepast. Hier zal geen nieuwbouw meer gerealiseerd worden en het geplande zorghotel krijgt een plaats binnen de hoofdbebouwing.*

*De wijzigingsbevoegdheid blijft liggen over het gedeelte waar de Berkenhofschool zit. Daarnaast zijn de randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid aangepast.*

c. De ontwikkeling van de Klokkenberg moet passen in de programma-afspraken voor de periode 2009-2020 over de toevoeging van woningen aan de bestaande woningvoorraad. Ambtelijk en bestuurlijk heeft overleg plaatsgevonden tussen de provincie en de gemeente over de

(her)programmering woningbouw, waarbij is aangegeven dat de gemeente geen extra programmaruimte krijgt voor de ontwikkeling van de Klokkenberg.

Het programma voor de Klokkenberg bestaat uit het toevoegen van 325 woningen en 76 zorgeenheden. Uit een brief van de initiatiefnemer Vitalis blijkt dat de 76 zorgeenheden onderverdeeld zijn in 40 zelfstandige (zorg)eenheden en 36 intramurale (groeps)eenheden. De 40 zelfstandige (zorg)eenheden tellen mee in de woningbouwprogrammering, waardoor het totaal komt op 365 woningen.

Op grond van artikel 3.5 en 12.7 van de Verordening ruimte wordt verzocht nader in te gaan op de vraag hoe de ontwikkeling van de Klokkenberg zich verhoudt tot de regionale afspraken over woningbouw.

*commentaar:*

*Het aantal van 40 zelfstandige eenheden wordt elders uit de programmering van de gemeente geschrapt. De overige 325 woningen passen binnen de gemaakte afspraken. De gemeente reserveert 365 zelfstandige woningen in het woonprogramma. Hier is nog ruimte voor, gelet op onze harde plancapaciteit en de gemaakte regionale afspraken.*

d. Vanuit cultuurhistorie is er voldoende rekening gehouden met de erfgoedwaarden van de Klokkenberg. Wel geeft de Provincie aan zich te kunnen voorstellen dat de zone tussen de Klokkenberg en de parking (entree) een andere bestemming krijgt dan "gemengde doeleinden", bijvoorbeeld tuin of park, om de erfgoedwaarden "zicht naar het complex" veilig te stellen.

*commentaar:*

*Aan deze wens is tegemoet gekomen. De bestemming "groen" is bij de regels toegevoegd en op de verbeelding is rondom het hoofdensemble de oprit en de omliggende tuin binnen deze nieuwe bestemming opgenomen.*

e. In het plangebied wordt voldoende met de reservering van de waterberging rekening gehouden. Bij het ontwerpbestemmingsplan moet echter aangegeven worden welke (toekomstige) ruimte het plan biedt om extra waterberging mogelijk te maken. Wellicht kan dit bij een herinrichting van het Markdal aan de orde zijn.

*commentaar:*

*In een deel van het plangebied van Landgoed de Klokkenberg is er ruimte om in de toekomst extra waterberging mogelijk te maken. De gronden binnen Landgoed de Klokkenberg die aan de Mark grenzen en in het reserveringsgebied waterberging vallen bestaan uit twee landschappelijke delen:*

- het noordelijke deel: open landschap van natte hooilanden met kwelgebonden vegetatie in de as van het hoofdcomplex van de Klokkenberg,*
- het zuidelijke deel: kamertjeslandschap van natte en drogere hooilanden met houtwallen op de kavelgrenzen.*

*In het zuidelijk gelegen kamertjeslandschap is er ruimte voor extra waterberging. In het noordelijke deel met kwelgebonden natte hooilanden niet.*

*In het noordelijke plandeel aan de Mark is natuurontwikkeling in uitvoering die gericht is op het benutten van het zeer schone, oude en kalkrijke kwelwater dat hier door de gradiënt van hoog naar laag (Mastbos naar Markdal) beschikbaar is. Door de maaiveldhoogte met 25 cm te verlagen en de velden te begreppelen komt de kwel in de wortelzone en wordt het zuurdere regenwater versneld afgevoerd. Aan de noordzijde van de velden wordt een infiltratiesloot gegraven waar het hemelwater van het voormalige sanatoriumcomplex in infiltreert. Deze heeft voor momenten van zeer grote regenval een overstort naar de afgegraven velden om maximale infiltratie van hemelwater te garanderen en lozing op de Mark te minimaliseren. Dit plan is tot stand gekomen in overleg met het Waterschap en diverse natuurorganisaties als SBB en het Brabants Landschap. Naast de natuurfunctie heeft de compositie van de velden ook een cultuurhistorische waarde. De velden zijn gepositioneerd volgens het oorspronkelijke ontwerp van Bijhouwer en benadrukt de hoofdas van het sanatoriumcomplex.*

*Met deze maatregelen kan een kwelgebonden vegetatie ontstaan die een hogere natuurwaarde zal hebben dan wanneer de velden frequenter dan nu het geval is zouden overstromen met het minder schone water van de Mark. Extra (toekomstige) waterberging van water uit de Mark is door dit verschil*

*in waterkwaliteit voor dit plandeel niet wenselijk. Het past niet bij het gewenste natuurtype. De Mark overstroomt bij zeer hoge waterstanden incidenteel. Dit wordt niet onmogelijk gemaakt.*

*In het zuidelijke deel is wel ruimte voor extra waterberging in de toekomst. In dit plandeel wordt eind 2014 gestart met het omvormen van de huidige akkerlanden naar een kleinschalig kamertjeslandschap van hooilanden met houtwallen op de kavelgrenzen. Hier zien wij ruimte voor extra waterberging. Voorwaarde is dat kleinschaligheid van het gebied gewaarborgd wordt. Met Waterschap Brabantse Delta is recent een overleg gevoerd omdat het Waterschap de bestaande meanders weer mee wil laten stromen en ruimte zoekt om extra meanders te graven. In dat gesprek is aangegeven dat Vitalis WoonZorg Groep geen ruimte ziet in het noordelijke deel maar wil meedenken en meewerken aan werkzaamheden van deze aard in het kamertjeslandschap. Ook andere vormen van waterberging zijn in dit plandeel mogelijk.*

#### **4. Brandweer Midden-West Brabant**

De brandweer verzoekt in het bestemmingsplan rekening te houden met de regels uit het Bouwbesluit en de regels uit de NVBR Handleiding Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid ten aanzien van de bluswatervoorzieningen en de bereikbaarheid.

*commentaar:*

*Met deze aanbevelingen wordt rekening gehouden.*

#### **5. Waterschap Brabantse Delta**

Het Waterschap geeft een positief wateradvies, aangezien de waterhuishoudkundige ingrepen ten behoeve van de ontwikkeling leiden tot een verbetering van de natuurwaarden in het gebied. Wel is een Watervergunning nodig ten behoeve van het bemalen van de bouwput en de ingrepen aan watergangen.

Voorts adviseert het Waterschap het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen. In het bijzonder adviseert het Waterschap om uitlopende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC achterwege te laten, gezien hun zeer nadelige invloed op de water(bodem) -kwaliteit en de ecologie.

*commentaar:*

*De vergunning zal te zijner tijd worden aangevraagd, alsmede zal bij de bouw het advies over de te gebruiken materialen ter harte worden genomen.*

#### **6/9 Brabantse Milieufederatie (mede namens Brabants Landschap)**

De Brabantse Milieufederatie adviseert om de bouwblokken in de boskamers, de wijzigingsbevoegdheid voor de Wro-zone GD3 in artikel 3.3 en de bouwblokken bij Hoeve Schoondonk uit het plan te schrappen. Ter argumentatie voert de Milieufederatie het volgende aan: Het plangebied maakt integraal onderdeel uit van de EHS en groenblauwe mantel, is een natte natuurparel en ligt in landelijk- en in RNLE-gebied. De voorgenomen verstedelijking op de genoemde locaties zal een onaanvaardbare afbreuk doen aan de natuur- en landschappelijke waarden van het gebied. Los van het feit dat de geplande bouwvolumes niet passen in dit gebied, hebben de ontwikkelingen ook talloze negatieve bij-effecten, zoals toename van verkeer, verlichting, parkeren en drukte, en een verandering van het grondwatersysteem. Daarnaast adviseert de Brabantse Milieufederatie de omvang van de parkeergarage te beperken om zo het risico op aantasting van de hydrologische en aardkundige waarden van het beekdal te verkleinen. De Milieufederatie adviseert in dit kader tot de aanleg van een goede OV-verbinding naar het gebied.

*commentaar:*

*De bebouwing in de boskamers, nu Groene Kamers geheten, wordt teruggebracht. Zie hiervoor het commentaar bij 1. Provincie, onder b. Daar staat een uitgebreide beschrijving van de aanpassingen van het plan en de aanpassingen van de wijzigingsbevoegdheid.*

*Ten aanzien van de locatie Schoondonk: er komt een reductie van het aantal en het volume van de bebouwing. Bij het nieuwe voorstel worden West-Brabantse boerderijen als referentie gekozen. Er komt 1 bouwblok minder en het parkeren wordt dwars aan de Galderseweg geregeld.*



*Parkeergarage: Alle uitgevoerde onderzoeken op dit punt wijzen uit dat het bouwen van de parkeergarage niet zal leiden tot aantasting van de hydrologische en aardkundige waarden van het beekdal.*

*De parkeergarage onder het hoofdensemble is in zijn maximale omvang in het plan opgenomen. Mocht blijken dat de omvang kleiner zou kunnen worden, kan dit ten tijde van de definitieve bouwaanvraag meegenomen worden.*

*Er is een bestaande buslijn richting Galder met een halte bij de Klokkenberg. Deze blijft gehandhaafd.*

## **10. Natuur- en milieuvereniging Markkant**

Deze instantie adviseert tot herstel van de karakteristieke boskamers in hun oude luister en acht daarom de bebouwing in deze boskamers ongewenst. De voorstellen ten aanzien van de bebouwing en het herstel van Hoeve Schoondonk wijst de vereniging af, vanwege de gevoeligheid van deze locatie. De vereniging adviseert hier tot een kleinschalige inpassing van herbebouwing.

*commentaar:*

*Zie het commentaar bij 1. Provincie, onder b. , daar staat een uitgebreide beschrijving van de aanpassingen van het plan en de aanpassingen van de wijzigingsbevoegdheid.*

*Ten aanzien van de locatie Schoondonk: er komt een reductie van het aantal en het volume van de bebouwing. Bij het nieuwe voorstel worden West-Brabantse boerderijen als referentie gekozen. er komt 1 bouwblok minder en het parkeren wordt dwars aan de Galderseweg, op het erf van Schoondonk, geregeld.*

## **11. IVN Mark & Donge**

De Vereniging, die mede reageert namens de West Brabantse Vogelwerkgroep, pleit voor herstel van de karakteristieke boskamers in de oude luister, hetgeen inhoudt dat de tijdelijke bebouwing met noodlokalen moet verdwijnen.

Ten aanzien van de locatie Schoondonk pleit de vereniging voor een kleinschalige inpassing van de herbebouwing op de gevoelige locatie in het beekdal van de Mark en de huidige voorstellen voldoen daar niet aan.

*commentaar:*

*De bebouwing in de boskamers, nu Groene Kamers geheten, wordt teruggebracht. Zie hiervoor het commentaar bij 1. Provincie, onder b. Daar staat een uitgebreide beschrijving van de aanpassingen van het plan en de aanpassingen van de wijzigingsbevoegdheid.*

*Ten aanzien van de locatie Schoondonk: er komt een reductie van het aantal en het volume van de bebouwing. Bij het nieuwe voorstel worden West-Brabantse boerderijen als referentie gekozen. er komt 1 bouwblok minder en het parkeren wordt dwars aan de Galderseweg geregeld.*

## **13. Vereniging Ginneken=Ginneken**

De vereniging adviseert om de planregels aan te scherpen ten aanzien van de geleiding van de bebouwing van de boskamers (deze is nu te massaal). Daarnaast vindt de vereniging dat moet worden vastgehouden aan de daling van de nokhoogte van noord naar zuid. Ook wordt geadviseerd om de visuele scheidslijn tussen de Markdaldreef ter hoogte van de rotonde en het aanpandende perceel te borgen met een lijn op de Verbeelding.

*commentaar:*

*De bebouwing bij de Groene Kamers (voorheen boskamers) is aanzienlijk aangepast, zie het commentaar bij 1. Provincie, onder b.*

## **17. Vereniging tussen Mark en Mastbos**

De vereniging heeft bezwaar tegen de hoogte en massaliteit van de bebouwing van de boskamers. Met name het meest noordelijke bouwvlak, gelegen op de hoek bij de hoofdentree naar het landgoed, vormt een te stedelijke begrenzing. Door de bebouwing van de boskamers en de eerdere uitbreiding bij Den Heyacker en het Waterschap krijgt het Mastbos steeds meer het aanzien van een park, hetgeen onwenselijk is.

*commentaar:*

*De bebouwing bij de Groene Kamers (voorheen boskamers) is aanzienlijk aangepast; zie het commentaar bij 1. Provincie, onder b.*

## **8.3 Zienswijzen**

Met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken) is de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende de periode van de tervisielegging kan iedereen schriftelijk of mondeling zienswijze tegen het plan of onderdelen daarvan inbrengen. De zienswijzen worden samengevat en van commentaar voorzien. Deze zienswijzen zullen worden beoordeeld op het feit of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft. Vervolgens zal het college de raad voorstellen het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen. Gelet op dit voorsel stelt de raad het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast.

## **8.4 Beroep**

Na vaststelling wordt het plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.