

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 milieubeschermdende 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)