

## **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**

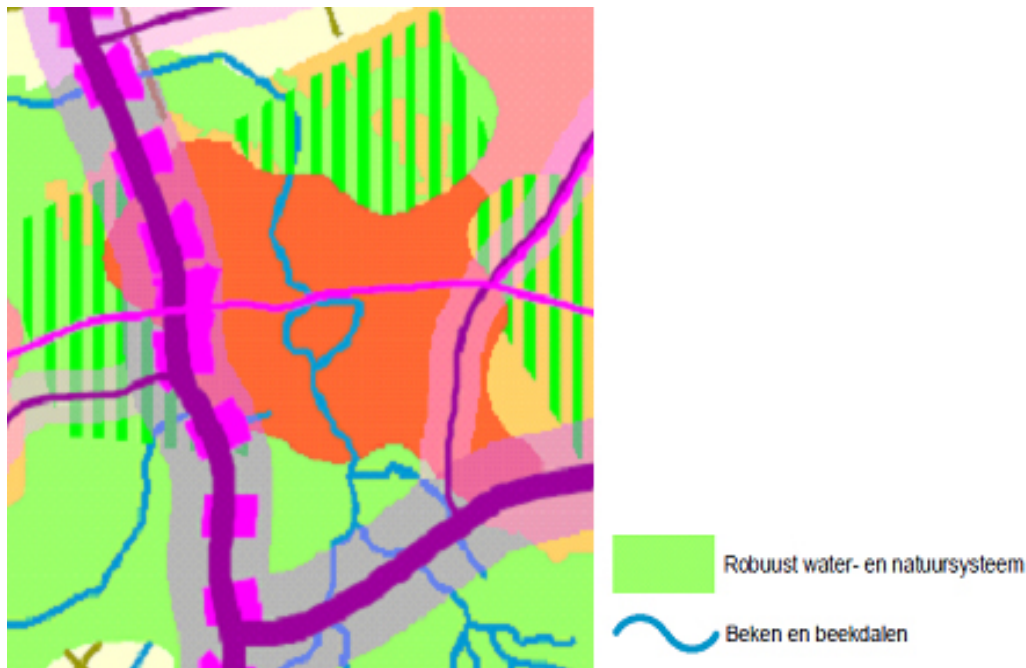
#### **3.1.1 Structuurvisie Provincie Noord-Brabant**

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.