

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.