



Onderwerp

Het vaststellen van het bestemmingsplan "De Klokkenberg".

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan "De Klokkenberg" vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan voor het onder 1 genoemde plan vast te stellen.

Inleiding

Het onderhavige besluit biedt een juridisch kader om binnen het plangebied te komen tot de ontwikkeling van Landgoed De Klokkenberg, waarbij woningen en zorgseenheden met de daarbij bijbehorende voorzieningen zoals kleinschalige detailhandel, horeca, zorghotel, parkeren, wegen en paden gerealiseerd zullen worden.

Het plan kent vier hoofdbestemmingen:

- Gemengde doeleinden waar alle woon(zorg)eenheden, voorzieningen en bijhorende functies onder vallen;
- Verkeersdoeleinden: de hoofdontsluiting van het terrein;
- Natuur: het overgrote deel van het gehele terrein gericht op invulling aan de EHS vooral ook gericht op vernatting, infiltratie, retentie en benutten van kwel. Bouwen en aanleg van verharde wegen en paden is hier uitgesloten;
- Groen, waarmee het meer tuinachtige gebied aansluitend aan de hoofdbebouwing wordt aangeduid.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is een Masterplan vastgesteld, waarin ver doorontwikkeld is over hoe te bouwen in dit kwetsbare gebied. In het voorliggende bestemmingsplan kunnen daardoor de bebouwingscontouren zo strak mogelijk gehouden worden. Daar waar gebouwd kan worden zijn bouwvlakken geprojecteerd met een bijhorend bebouwingspercentage, bouwhoogte en eventuele goothoogte. Alle bouwvlakken liggen buiten de EHS.

Voorts is ervoor gekozen om voor de invulling enige flexibiliteit te hanteren - dit ook gezien de gefaseerde ontwikkeling. Het ligt bijvoorbeeld niet exact vast waar welk type wonen komt en in welk aantal. Vastgelegd is het totale programma van bestaande en nieuwe woon(zorg) eenheden (totaal 441 waarvan maximaal 365 zelfstandige woningen), de maximale omvang en situering van de detailhandel en de horeca (primair gericht op eigen bewoners) en de maximale omvang van het zorghotel (60 kamers).

Het bezoekersparkeren op maaiveld vindt plaats op de centrale parkeerplaats bij de entree en geconcentreerd bij een beperkt aantal locaties. Voor bewoners komt bij het hoofdcomplex een grote centrale ondergrondse parkeergarage buiten de bestaande bebouwing. Bij de locaties in de Groene Kamers (zijde Galderseweg) is het mogelijk om - gezien het feit dat er nieuwbouw wordt gerealiseerd - het parkeren onder de toegestane bouwvolumes verdiept dan wel half verdiept te realiseren. Het maximum aantal parkeerplaatsen is vastgelegd in het bestemmingsplan en tevens is aangegeven hoeveel parkeerplaatsen er op maaiveldniveau gesitueerd worden. Het overige parkeren moet (half)verdiept plaatsvinden binnen de aangegeven bouwvlakken.

Verder is er in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ter plaatse van de Berkenhofschool in zogenaamde Groene Kamers. In de planregels is opgenomen dat na vertrek van de school er de mogelijkheid is om de bestemming te wijzigen en de ontwikkeling van woon(zorg) eenheden mogelijk te maken. Hiervoor zijn wijzigingsvoorwaarden opgenomen. Te zijner tijd dient hiervoor een afzonderlijke procedure doorlopen te worden. De bevoegdheid hiervoor ligt bij het college.



In de overeenkomst is, in het kader van de stedelijke programmering, een faseringskader opgenomen en een realisatieafspraken die aangeeft dat de initiatiefnemer zich verplicht het bouwplan voor 2020 te realiseren. Om te voorkomen dat bouwmogelijkheden onbenut blijven is tevens overeengekomen dat indien na afronding van het bouwplan niet het maximaal afgesproken bouwprogramma is gerealiseerd, de gemeente gerechtigd is om het maximaal aantal wooneenheden in het bestemmingsplan terug te brengen.

Beoogd effect van het besluit

Het onderhavige besluit biedt een juridisch kader om binnen het plangebied te komen tot ontwikkeling van Landgoed De Klokkenberg.

Uitvoering van het besluit

Nadat het bestemmingsplan "De Klokkenberg" is vastgesteld, verloopt het proces verder zoals aangegeven onder het kopje "juridisch".

Argumenten

1. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 24 november 2011 tot en met 4 januari 2012 voor eenieder ter inzage gelegen. Op 7 december 2011 heeft er een informatieavond plaatsgevonden op de Klokkenberg. Tijdens deze termijn zijn 8 zienswijzen ingekomen. Zienswijzen 1 t/m 7 zijn binnen de ter inzage termijn ingekomen en zijn ontvankelijk en kunnen bij de vaststelling van het plan in de beoordeling worden meegenomen.
Zienswijze 8 van Zilveravenue is gedateerd 17 februari 2012, per mail ontvangen op 17 februari 2012 en per post ingeboekt op 28 februari 2012. De zienswijze is ruim 6 weken buiten de termijn van ter inzage legging ingekomen. In de zienswijze is geen reden voor deze termijnoverschrijding aangegeven noch blijkt uit andere omstandigheden dat er een verschoonbare reden aanwezig is. De zienswijze moet dan ook niet-ontvankelijk verklaard worden. Zilveravenue is hiervan reeds door het college bij brief van 30 maart 2012 op de hoogte gesteld.
2. De tegen het ontwerp van het plan ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het plan.
3. Zienswijzen
Tegen het plan zijn zienswijzen ingediend door:
 1. Provincie Noord-Brabant
 2. Brabantse Milieufederatie
 3. Natuur & Milieuvereniging Markkant
 4. West Brabantse Vogelwerkgroep
 5. Vereniging "Tussen Mark en Mastbos"
 6. IVN Mark & Donge, Vereniging voor natuur- en milieueducatie
 7. H. Fraiture, Cartier van Disselstraat 56
 8. Zilver Avenue Nederland B.V., Galderseweg 81

Zienswijze 1: Provincie Noord-Brabant

1. Strijd met Verordening ruimte

Samenvatting

In de Verordening ruimte zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen; deze belangen zijn onderverdeeld in thema's. Voor het onderhavige bestemmingsplan zijn de thema's "Ecologische Hoofdstructuur (EHS)" en het thema "Niet-agrarische activiteiten in het buitengebied" van belang.

Ten aanzien van het thema "Ecologische hoofdstructuur (EHS)" voldoet het plan aan de uitgangspunten van de Verordening ruimte, ook voor wat betreft de 2 percelen binnen het plangebied die vallen in de begrensde EHS maar een niet-natuurbestemming hebben. Deze percelen zijn in het bestemmingsplan bestemd tot "groen" en de planregels in combinatie met de gebiedsaanduiding "attentiegebied EHS" bieden voldoende bescherming.



Ten aanzien van het thema "Niet-agrarische activiteiten in het buitengebied" is het bestemmingsplan in strijd met de Verordening ruimte.

Op grond van de Verordening is splitsing van een cultuurhistorische waardevol gebouw, zoals de Klokkenberg is, gericht op behoud en herstel van dit gebouw mogelijk. Er wordt echter ook extra bouwvolume aan het complex toegevoegd en dit levert een strijdigheid op met artikel 11.1, derde lid onder C van de Verordening.

In het kader van de vooroverlegreactie heeft de Provincie hier reeds op gewezen en aangegeven dat aanpassing van de Verordening op dit punt tot de mogelijkheden behoort als het plangebied van De Klokkenberg benoemd wordt tot "integratie Stad-Land".

De Provincie geeft aan dat hiertoe reeds een verzoek is ontvangen op 14 december 2011 en dat dit verzoek in de procedure tot aanpassing van de Verordening wordt betrokken.

Beoordeling

Ad 1.

Zoals de Provincie in haar zienswijze al aangeeft, is door ons mede op haar advies een verzoek gedaan tot aanpassing van de Verordening ruimte en het plangebied te benoemen tot "integratie Stad-Land" waarmee de strijdigheid met de Verordening wordt opgeheven. De Provincie geeft voorts aan dat zij dit verzoek zal verwerken in de Verordening, mede ingegeven door het feit dat de ontwikkeling van het plan verder de instemming van de provincie geniet en er sprake is van een goed onderbouwd plan, waarover in het voortraject veelvuldig met de provincie is gesproken.

De wijziging van de Verordening ruimte, kaartaanpassingen 1, is door Provinciale Staten vastgesteld op 22 februari 2013. Deze partiële herziening treedt in werking met ingang van 15 maart 2013. Het bestemmingsplan De Klokkenberg kan nu vervolgens vastgesteld worden, omdat de strijdigheid met de Verordening is opgeheven.

Ten aanzien van de Ecologische hoofdstructuur is volgens de EHS-kaart het areaal natuur op Landgoed de Klokkenberg 26,3 ha. Op de verbeelding, behorend bij het vast te stellen bestemmingsplan, heeft het gebied met de bestemming natuur een oppervlakte van 30,1 hectare. Dit betekent dat er op Landgoed de Klokkenberg 0,38 ha meer natuur gerealiseerd wordt dan volgens de EHS vereist is.

Conclusie

De zienswijze is gegrond. Dit leidt vooralsnog niet tot aanpassing van het plan, aangezien de strijdigheid is opgeheven bij vaststelling van de hierboven genoemde partiële herziening van de Verordening ruimte d.d. 22 februari 2013, in werking getreden op 15 maart 2013.

Zienswijze 2: Brabantse Milieufederatie

Algemeen

De Brabantse Milieufederatie verzoekt de ingekomen zienswijzen van Markkant, de West Brabantse Vogelwerkgroep, de Vereniging "Tussen Mark en Mastbos" en IVN Mark & Donge als herhaald en ingelast te beschouwen.

Onderstaand zullen wij de zienswijze van de Brabantse Milieufederatie samenvatten en beoordelen. Slechts die onderdelen van de overige reclamanten, die niet aan bod gekomen zijn, zullen bij de separate reclamanten samengevat en beoordeeld worden.

2.1. Bebouwing Boskamers

Samenvatting

Het complex is gelegen in een zeer gevoelig gebied en de bescherming van dit gebied moet gewaarborgd worden. Het gebied maakt integraal onderdeel uit van de EHS en de groenblauwe mantel, is een natte natuurparel en ligt in het landelijk gebied, in de RNLE gebied etc. Zogenaamde "rode" ontwikkelingen (bouwen) moeten in dergelijke gebieden op buitengewoon terughoudende wijze worden ingezet.

Het plan houdt onvoldoende rekening met de bescherming en ontwikkeling van natuur en landschap en heeft een veel te zware "rode" ontwikkeling. Er zal een definitief en dominant stedelijke functie worden toegevoegd, wat op gespannen voet staat met de in het gebied aanwezige waarden en kwaliteiten. Hierbij speelt mee dat het gebied in de Verordening ruimte niet bekend staat als stedelijke regio of een gebied waar ruimte is voor stedelijke ontwikkelingen.



Het plan omvat 441 wooneenheden, een zorghotel met 60 kamers, twee horecavoorzieningen van circa 200 m2, 300m2 aan detailhandel en dienstverlenende voorzieningen en bijbehorende parkeervoorzieningen (minimaal 630).

De toelichting van het bestemmingsplan geeft aan dat er een kentering is waarbij er meer waardering is voor natuur en landschap, meer belang bij waterretentie, vorm en voorrang geven aan de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) etc. Het valt dan ook niet te rijmen dat er een nieuw woonzorgcomplex wordt gerealiseerd binnen de in het Reconstructieplan De Baronie begrensde RNLE (Regionale Natuur en LandschapEenheid) waar verstedelijking juist geweerd dient te worden.

Reclamant geeft aan begrip te hebben voor de in stand houding van het Rijksmonument en voor het zoeken naar een andere functie nu de oorspronkelijke medische functie bij De Klokkenberg is weggefallen. De invulling van het complex en eventueel een significante toevoeging van bebouwing aan het hoofdcomplex, mits architectonisch verantwoord in relatie tot het monumentale complex, vindt reclamant minder bezwaarlijk.

Het bezwaar richt zich vooral op het realiseren van wooneenheden buiten de contouren van het hoofdgebouw; dit verdraagt zich niet met de draagkracht en de ontwikkelingsrichting van het gebied. Dit heeft gevolgen voor natuur, landschap en soorten en leidt tot o.a. verstoring, versnippering, barrièrewerking, hydrologische effecten en aantasting van de natuurlijke duisternis in de EHS.

Het plan heeft ook gevolgen voor de cultuurhistorische waarden. De Klokkenberg is een monument waarbij de monumentale gebouwen zorgvuldig zijn ingepast in het omliggende landschap en de aangelegde buitenplaats. De bebouwing van vooral de "groene kamers", waar van oorsprong nooit bebouwing aanwezig is geweest, tast het monumentale complex en daarmee de cultuurhistorische waarde aan.

In de "groene kamers" (of "boskamers") komen 3 bouwvolumes van 3,5 tot 5,5 bouwlagen, met volgens de toelichting een bouwhoogte van 11 meter. Reclamant geeft aan dat een gebouw van 5,5 bouwlagen al gauw 14 meter hoogte heeft. Los van de exacte hoogte kunnen reclamanten niet akkoord gaan met deze bebouwing. Zij verzoeken dan ook de opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor WRO-zone GD in artikel 3.3 te schrappen.

Beoordeling

Ad 2.1.

Het bestemmingsplan is gericht op behoud van het rijksmonument De Klokkenberg, bestaande uit zowel het gebouw als het omringende park. Het verval en de verwaarlozing van de monumentale gebouwen wordt hiermee voorkomen en het natuurbehoud en de inrichting conform de eisen van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is daarmee gewaarborgd. Van oudsher kent het Landgoed een zorggeschiedenis en het bestemmingsplan is gericht op herstel en verbreding van deze identiteit.

De bebouwing die toegevoegd wordt aan het te behouden hoofdgebouw zal met respect voor de cultuurhistorische en architectonische kwaliteiten van het complex gerealiseerd worden.

Buiten de contouren van het hoofdgebouw wordt nieuwbouw voorzien in de zogenaamde Groene Kamers, ter plaatse van de Berkenhofschool. Deze nieuwbouw kan overigens pas gerealiseerd worden, nadat van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid gebruik is gemaakt en de procedure doorlopen is. In tegenstelling tot reclamants bewering is sedert tientallen jaren aan de Galderseweg ter plaatse van de Groene kamers bebouwing (de huidige Berkenhofschool) aanwezig. De toegestane bouwhoogte is maximaal 11 meter, hetgeen overeenkomt met 3,5 bouwlagen; noch in de regels noch in de toelichting wordt gesproken over een hoogte tot 5,5 bouwlagen. De hoogte van maximaal 11 meter betekent dat de bebouwing niet uitstijgt boven de omringende boomkronen en er zelfs ver onder blijft. De Groene kamers vormen van oorsprong een eigen ruimte en overgangselement tussen het bos en het open Markdal. Door de nu gekozen invulling wordt aan deze eigenstandige positie niets veranderd.

Naar aanleiding van de zienswijze is door de ontwikkelaar in samenwerking met de gemeente uitvoerig bekeken of tegemoetgekomen kan worden aan reclamant tot het geheel schrappen van de bebouwing in de Groene Kamers. Dit behoort echter niet tot de mogelijkheden. Om het Landgoed te ontwikkelen en ook financieel haalbaar te maken is een minimum hoeveelheid woningen noodzakelijk. Ook ten behoeve van het voorzieningenniveau is een zekere kritische massa nodig.



Het verplaatsen van de bebouwing naar elders op het terrein leidt, gezien het kwetsbare evenwicht tussen bebouwing en landschap niet tot een aanvaardbare oplossing.

De inpassing van de bebouwing in de Groene Kamers is zorgvuldig gedaan. De bebouwing zal in 3 losse blokken gerealiseerd worden en worden ingebed in een groene omgeving. Het parkeren zal geschieden in een ondergrondse, halfverdiepte, parkeerlaag per bouwblok, vrijwel geheel onder de bebouwing. De bouwblokken worden op een afstand van 20 meter van elkaar gesitueerd, zodat de openheid van de Groene kamers wordt gerespecteerd en hersteld ten opzichte van de huidige situatie. Het grondoppervlak van de bestaande Berkenhofschool is groter dan de som van de oppervlakte van de 3 los van elkaar gesitueerde bouwvlakken.

Ten aanzien van het gestelde betreffende de gevolgen voor o.a. de natuurlijke duisternis geldt het volgende. De Klokkenberg ligt in een gebied dat in het Reconstructieplan De Baronie is aangeduid als "donker gebied". Dat houdt in dat de ontwikkelaar van het gebied verplicht is een onderzoek te laten uitvoeren of activiteiten op de Kokkenberg lichthinder veroorzaken op met name flora en fauna. Door SchreuderGroep is op 4 november 2011 opgesteld het rapport "Geluidbelasting, lichthinder, externe veiligheid en luchtkwaliteit". Ten aanzien van het onderdeel lichthinder is onderzoek gedaan naar de te stellen eisen aan de toelaatbare hoeveelheid verlichting en naar de mogelijkheden van technische- en beheersmaatregelen. Dit onderzoek is erop gericht dat beschermde soorten geen nadelige gevolgen zullen ondervinden van de buitenverlichting.

Inmiddels is in opdracht van ontwikkelaar Vitalis een verlichtingsplan voor de parkaanleg van Landgoed de Klokkenberg opgesteld. In dit plan wordt de huidige verlichting vervangen door dimbare verlichting. Door adviesbureau SchreuderGroep is op 3 september 2012 een memo opgesteld, waarin dit verlichtingsplan getoetst wordt en waarin inzichtelijk wordt gemaakt dat het voorstel bijdraagt aan de doelstelling van de Baronie, namelijk het bevorderen van de duisternis in de tot "donker gebied" aangegeven gebieden.

Ten overvloede wordt op gemerkt dat de door reclamant gebezigde term RNLE, een term die voorkwam in het Streekplan van Noord-Brabant, niet meer terugkomt in de Verordening ruimte. Een equivalent hiervan is nu de "groenblauwe mantel".

Door de provincie is getoetst of het plan niet in strijd is met de te beschermen provinciale belangen zoals neergelegd in de Verordening ruimte.

De provincie is van mening dat de bebouwing die geprojecteerd is in de Groenblauwe mantel, bebouwing betreft die er al staat of dat het bestaande bouw- en bestemmingsvlakken betreft. Hoewel er wel uitbreiding van bebouwing plaatsvindt wordt er ook storende/niet-functionele bebouwing en terreinverharding opgeruimd. Daardoor neemt per saldo de oppervlakte verhard/bebouwd oppervlak af. De provincie kan in principe instemmen met bebouwing in de Groene kamers als vervanging van de bestaande bebouwing. Daarbij is als voorwaarde gesteld dat de nieuwe bebouwing qua hoogte en uitstraling ondergeschikt dient te zijn aan het hoofdgebouw.

Tevens stelt de Verordening ruimte dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de initiatiefnemer dient te zorgen voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. De provincie heeft verklaard dat het plan voldoet aan de bepalingen inzake kwaliteitsverbetering (art. 2.1 en 2.1 van de Verordening ruimte). Dit omdat het plan gericht is op behoud van een cultuurhistorisch waardevol complex (rijksmonument), de bebouwing al mogelijk is volgens het vigerend bestemmingsplan en het feit dat er ruim 5 hectare wordt voorzien van een nieuwe natuurbestemming aansluitend aan de EHS. Ook meent de provincie dat in het plan voldoende met de reservering als waterbergingsgebied rekening wordt gehouden.

2.2. Bebouwing Schoondonk

Samenvatting

Reclamant vindt het terugbrengen van het aantal bouwvlakken van 3 naar 2 een verbetering van het plan. Constateert echter dat de aanduiding op de verbeelding ten aanzien van het bebouwingspercentage is gerelateerd aan het terrein en dat komt niet overeen met de planregels waar het percentage is gerelateerd aan het bouwvlak. Reclamant veronderstelt dat hier sprake is van een fout op de verbeelding en verzoekt dit te herstellen. Het bebouwingspercentage moet gerelateerd zijn aan het bouwvlak.



Beoordeling

Ad 2.2.

In de regels is onder artikel 2.3 aangegeven dat in dit bestemmingsplan het bebouwingspercentage berekend wordt over het *bouwvlak* en niet over het *bouwperceel*. Artikel 3.2.1 sub d geeft het bebouwingspercentage van het bouwvlak aan. Ook is ook in artikel 6.3 "wijzigingsbevoegdheid" binnen de opgenomen verbeelding aangegeven dat het bebouwingspercentage gaat over het bouwvlak. Voorts staat op de verbeelding bij de maatvoeringaanduidingen het symbool voor het bebouwingspercentage aangegeven. In de regels staat waarover dit berekend moet worden.

Ons inziens is er geen discrepantie tussen de verbeelding en de regels.

2.3. Parkeergarage

Samenvatting

Voor het aanleggen van de parkeergarages is een flinke ruimte gereserveerd; dit kan gevolgen hebben voor de hydrologie en de aardkundige waarden van het beekdal, met name omdat er geen dieptemaatvoeringen en geen oppervlaktematen zijn vastgelegd. Reclamant vraagt zich af of met een goede OV-verbinding het aantal parkeerplaatsen gereduceerd kan worden.

Beoordeling

Ad 2.3.

Eén van de ter visie liggende stukken betreft het "Onderzoek naar de ondergrond en (grond-) watersituatie in relatie tot de herontwikkeling van landgoed De Klokkenberg" van bureau Deltares uit 2009, definitief gemaakt in november 2011. Het onderzoek heeft zich gericht op de effecten van de parkeergarages op de grondwaterstromen en in het onderzoek zijn o.a. de uitgangspunten als dieptematen en oppervlakte benoemd.

Conclusie van het rapport is dat het realiseren van de parkeergarages mogelijk is zonder obstructie van de grondwaterstromen. Om onduidelijkheid te voorkomen zal wel een maximum van 1 bouwlaag ondergronds vastgelegd worden. Dit was ook vertrekpunt voor het gehouden onderzoek.

Door de aanleg van parkeergarages is minder maaiveldparkeren nodig dan in de huidige situatie cq de oude situatie ten tijde als ziekenhuislocatie. Deze gronden komen ten goede aan groen en natuur. Veel overtollige verhardingen worden en zijn deels al verwijderd. Dit leidt tot meer aaneengesloten groen en meer infiltratiemogelijkheden van regenwater. Daarnaast wordt de centrale bezoekersparkeerplaats in de noordelijke boskamer heringericht met een waterdoorlatende verharding, zodat ook hier regenwater kan infiltreren. Alleen overtollig water wordt direct geloosd op het oppervlaktewater.

Het totaal verhard oppervlak neemt af. Er is een toename van het dakoppervlak met 7.7 ha, maar een afname van het verharde oppervlak van 13.3 ha. Per saldo is er een afname van het totale verharde oppervlak (verhardingen en dakoppervlak) van 5.6 ha. Bovendien wordt het bestaande en nieuwe dakoppervlak van het hoofdcomplex in de toekomst afgewaterd op de infiltratiesloot.

Het aantal parkeerplaatsen is afgestemd op de functie en de bezettingsgraad en worden conform het daarvoor geldende beleid ten aanzien van parkeernormering gerealiseerd. De parkeerplaatsen komen grotendeels in ondergrondse parkeervoorzieningen en deze hebben, zoals hierboven uitgezet, geen nadelige invloed op het grondwater. Derhalve is er op dit moment geen aanleiding om aanpassingen voor te stellen aan de OV-verbinding. Wel heeft het behoud van een goede OV-verbinding de absolute voorkeur gezien de te toch afgelegen ligging van het complex. De gemeente is daarbij echter wel afhankelijk van de keuzes van de Provincie als concessiehouder.

2.4. Natuurcompensatieplan

Samenvatting

Reclamant geeft aan dat de toename van de bebouwing niet midden in de EHS mag worden gerealiseerd omdat dit gevolgen heeft voor o.a. verkeer, verlichting, parkeren, veranderingen in het (grond)watersysteem, afname rust en duisternis, toename versnippering etc.

De effecten op de EHS moeten zoveel mogelijk gematigd worden en de overblijvende effecten moeten gecompenseerd worden conform de regels als bedoeld in artikel 4.11 van de Verordening ruimte.

Met de voorgestane bebouwing komt er een verdere verstedelijking van het Markdal (Bouvigne, den Heij-Acker, Blauwe Kamer, Japans restaurant etc).

Er had derhalve een natuurcompensatieplan opgesteld moeten worden.



Beoordeling

Ad 2.4.

Niet het gehele Landgoed De Klokkenberg ligt in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), doch slechts een deel van het totale perceel. Binnen de als EHS aangewezen gronden wordt niet gebouwd.

De EHS is opgenomen binnen het rijksbeleid en is erop gericht natuurgebieden te beschermen, te vergroten en te verbinden. Deze uitgangspunten worden gerespecteerd binnen dit bestemmingsplan.

Binnen het Landgoed De Klokkenberg hebben de als EHS aangewezen gronden nog niet de gewenste natuurwaarden. Een groot deel van de aangewezen EHS-gronden was in gebruik als landbouwgrond. De ontwikkeling van het gebied, middels het opgesteld landschapsplan van de ontwikkelaar, is erop gericht de EHS-gronden om te vormen naar natuur en de natuurwaarden te versterken. Alle plannen hiertoe worden getoetst aan het Rijks- en Provinciaal beleid en kunnen alleen uitgevoerd worden als passen binnen het beleid en nadat de benodigde vergunningen verleend zijn. Het feit dat een groot aantal van de werkzaamheden al zijn vergund (zoals o.a. de watervergunning en de ontgrondingsmelding), geeft aan dat één en ander past binnen de geldende richtlijnen wetgeving.

De ontwikkeling van het Landgoed zorgt juist voor een versterking van de EHS en niet voor een aantasting hiervan.

Door de omzetting van landbouwgrond in natuur en de aanleg van een faunaverbinding onder de Galderseweg wordt de natuur ontsnipperd (vergroting van het aaneengesloten natuurgebied) en de barrièrewerking van de Galderseweg verkleind. De toekomstige ontsluiting is gelijk aan de huidige ontsluiting, er worden geen wegen toegevoegd.

De huidige verouderde verlichting op het terrein wordt vervangen door een dynamisch-dimbaar systeem, dat werkt met bewegingsensors. Hierdoor kunnen delen van het terrein volledig donker zijn op het moment dat er geen beweging is. De totale lichtintensiteit neemt hierdoor af. Bepalend voor het effect van verlichting op de omgeving is dat door het dynamisch dimmen in de gedimde stand de verlichtingssterkte onder het storingsniveau ligt voor flora en fauna, vergelijkbaar met de verlichtingssterkte 's- nachts bij volle maan. Aangezien de gebruiksintensiteit van de natuurrijke delen van het landgoed laag is, zal de verlichting grotendeels in de sterk gedimde stand staan. In deze stand blijven verlichtingssterkte en lichtsterkte onder de drempelwaarden die hinder veroorzaken voor vleermuizen. De Klokkenberg ligt in een gebied dat in het Reconstructieplan De Baronie is aangeduid als "donker gebied". Dat houdt in dat de ontwikkelaar van het gebied verplicht is een onderzoek te laten uitvoeren of activiteiten op de Klokkenberg lichthinder veroorzaken op met name flora en fauna. Door SchreuderGroep is het rapport "Geluidbelasting, lichthinder, externe veiligheid en luchtkwaliteit" opgesteld op 4 november 2011. Ten aanzien van het onderdeel lichthinder is onderzoek gedaan naar de te stellen eisen aan de toelaatbare hoeveelheid verlichting en naar de mogelijkheden van technische en beheersmaatregelen. Dit onderzoek is erop gericht dat beschermde soorten geen nadelige gevolgen zullen ondervinden van de buitenverlichting.

Vervolgens heeft de Schreudergroep op 3 september 2012 een Memo lichthinder opgesteld. In de memo is het verlichtingsplan voor de parkaanleg getoetst. Hierin wordt ten aanzien van het duistergebied De Baronie in paragraaf 4.2. gesteld dat uitvoering van het lichtplan een duidelijke verbetering geeft door een vermindering van het verlichte gebied, door toepassing van gunstiger armaturen en lichtpunthoogten en door dynamische dimming.

2.5. Verdere verstedelijking

Samenvatting

Met de voorgestane bebouwing komt er een verdere verstedelijking van het Markdal (Bouvigne, den Heij-Acker, Blauwe Kamer, Japans restaurant etc.

Beoordeling

Ad 2.5.

De nieuwe bebouwing in de Groene Kamers ligt in een lint van boskamers ten oosten van de Galderseweg. De nieuwe bebouwing (ter vervanging van de Berkenhofschool) komt in een bestaande boskamer te liggen. Hier is geen sprake van zogenaamd "rood" voor "groen", dat wil zeggen dat bebouwing realiseren ten koste gaat van groen. Er wordt juist meer groen toegevoegd nadat de nieuwe bebouwing gerealiseerd is.



De te ontwikkelen bouwblokken zijn in het bestemmingsplan qua ligging vastgelegd als elementen haaks op de weg, waardoor het niet als een doorlopende harde begrenzing werkt. De bebouwing wordt gesitueerd op circa 43 meter van de Galderseweg en op circa 54 meter van het Mastbos. De bebouwing blijft voorts grotendeels uit het zich door de aanwezige bomen en bosschages.

De nieuwbouw bestaat uit losse blokken met de kopse kant naar de Galderseweg en met een afstand van minimaal 20 meter tussen de bouwvlakken. Van een harde lange aaneengesloten bebouwing is dan ook geen sprake, noch kan gesproken worden van een onaanvaardbare verstedelijking van de Galderseweg. De Galderseweg heeft ten zuiden van de nieuwbouw een volledig groen karakter over een lengte van circa 1,5 kilometer en ten noorden over een lengte van circa 800 meter tot aan de bushalte bij de Blauwe Kamer eveneens een volledig groen karakter.

2.6. Milieueffectrapportage

Samenvatting

Reclamant geeft aan dat er een plan-Mer opgesteld moet worden. Dit omdat bij de mer-beoordeling is uitgegaan van de planologische situatie terwijl uitgegaan moet worden van de feitelijke situatie (die anders is). Reclamant verwacht dat de milieueffecten van de te onderzoeken onderdelen negatiever zullen uitvallen dan in de gehouden toets wordt voorgesteld.

Beoordeling

Ad 2.6.

Uit toetsing aan het Besluit mer blijkt dat de drempelwaarden van de zgn. D-lijst niet worden overschreden. Hierdoor is er geen sprake van een rechtstreekse mer-plicht. Er is een informele mer-beoordeling gedaan waarbij is uitgegaan van een vergelijking tussen de huidige bestaande situatie en de nieuwe toekomstige situatie. Onder de huidige bestaande situatie vallen De Klokkenberg (verpleeghuis en revalidatiecentrum), de Groene Kamers (Berkenhof), Schoondonk en Schoondonkdreef, zoals ze nu in gebruik zijn cq. waren ten tijde van het onderzoek (feitelijk gebruik dus). Aangezien er van een verpleeghuis geen kencijfers beschikbaar zijn, wordt bij de bepaling van de verkeersgeneratie voor dit programma (verpleeghuis + revalidatie) uitgegaan van de vergelijkbare functie ziekenhuis. Zo wordt het ook verwoord in het (informele) mer-beoordelingsbesluit van 5 oktober 2011. Uit de mer-beoordeling komt naar voren dat er geen milieueffectrapport hoeft worden opgesteld, omdat het plan goed inpasbaar is zonder dat er belangrijke negatieve milieueffecten te verwachten zijn.

2.7. Beeldkwaliteitplan

Samenvatting

Het beeldkwaliteitplan komt niet geheel overeen met het ontwerpbestemmingsplan en reclamant vraagt wat de status van het beeldkwaliteitplan is in relatie tot het bestemmingsplan.

Beoordeling

Ad 2.7.

Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader voor het verlenen van benodigde vergunningen. Een beeldkwaliteitplan geeft richting aan de stedenbouwkundige en architectonische invulling en laat meer zien "hoe het er uit komt te zien". In die zin is het beeldkwaliteitplan meer een ambitiedocument, dat naast het bestemmingsplan als toetsingskader dient voor bijvoorbeeld de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (voorheen de commissie welstand).

2.8. Planregels

Samenvatting

Vrijwel het gehele plangebied maakt onderdeel uit van de EHS. De EHS moet via de regels beschermd worden omdat hiervoor een specifiek beschermingsregiem geldt gericht op duurzaam behoud, herstel en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van deze gebieden.

Reclamant geeft aan dat de dubbelbestemming EHS opgenomen had moeten worden.

Beoordeling

Ad 2.8.

Zoals al eerder is aangegeven valt niet het gehele landgoed binnen de EHS en wordt er niet gebouwd in de EHS. De delen van het plan die in de EHS vallen hebben via de gegeven bestemming "natuur" en "waarde-attentiongebied ecologische hoofdstructuur" de benodigde bescherming.



Het beschermen van de EHS is een provinciaal belang en geregeld via de Verordening ruimte. De provincie heeft ingestemd met de ontwikkeling van het plan en dit zowel via haar vooroverlegreactie als via haar zienswijze uitdrukkelijk kenbaar gemaakt en heeft daarbij de ontwikkeling uitdrukkelijk getoetst aan haar eigen beleid.

2.9. Groenblauwe mantel

Samenvatting

De bebouwingscontouren liggen in de groenblauwe mantel, in het streekplan aangeduid als leefgebied kwetsbare soorten. Een bestemmingsplan dient regels te stellen voor de bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van dit gebied. In de toelichting ontbreekt een verantwoording van de wijze waarop de kennis over de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van het gebied.

Nu zowel het beschermingsregiem in de regels als de verantwoording in de toelichting ontbreekt is het ontwerpplan in strijd met de artikelen 4.1, 4.2, 6.1 en 6.3 van de Verordening ruimte.

De dubbelbestemming groenblauwe mantel moet opgenomen worden.

Beoordeling

Ad 2.9.

De groenblauwe mantel is een term uit de huidige Verordening ruimte. De term "leefgebied kwetsbare soorten" komt voort uit het Streekplan. Dit Streekplan is vervangen door de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en in deze structuurvisie komt deze term niet meer voor.

Verschillende onderzoeken zijn uitgevoerd waarin de huidige, de beschermde en de potentiële natuurwaarden zijn onderzocht. Voor een verantwoording van de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van het gebied verwijzen wij naar de door bureau Ecologica opgestelde rapporten, welke ter visie hebben gelegen, te weten "Ecologische gebiedsvisie Landgoed De Klokkenberg", "Natuuronderzoek Landgoed De Klokkenberg" en "Beschermd flora en fauna Landgoed De Klokkenberg, toelichting ontheffingsaanvraag".

Het opnemen van een bestemming "groenblauwe mantel" is niet nodig, dit is een aanduiding en term uit de Verordening. Middels de gekozen bestemmingen en de dubbelbestemming "attentiegebied ecologische hoofdstructuur" zijn de waarden voldoende beschermd.

2.10. Reserveringsgebied waterberging

Samenvatting

Het gehele plangebied is een reserveringsgebied voor waterberging en de gebieden dienen als zodanig aangewezen te worden, hetgeen niet is gebeurd. Daarnaast ontbreekt in de toelichting een verantwoording voor de wijze waarop de geschiktheid van het gebied voor waterberging behouden blijft. Het plan is daardoor in strijd met de Verordening ruimte, o.a. de artikelen 5.1 en 5.2.

Beoordeling

Ad 2.10.

De hydrologische effecten van het plan zijn niet negatief maar positief en dragen bij aan de gewenste vernatting (natte natuurparel). Met de omvorming van landbouwgrond naar natuur tussen het hoofdcomplex en de Mark, wordt natte natuur aangelegd met een positief effect op de hydrologie van het gebied.

Het gebied vernat en er zullen kwelgebonden natte hooilandvegetaties ontstaan. Regenwater van het hoofdgebouw wordt geïnfilteerd in de daarvoor te graven infiltratiesloot. Indien niet al het water infiltreert wordt het water via de afgegraven velden vertraagd afgevoerd, zodat het alsnog kan infiltreren en slechts een minimale hoeveelheid over zal storten naar de Mark.

Voor de uitvoering van het landschapsplan is door het Waterschap Brabantse Delta een watervergunning verleend, waarmee is aangegeven dat de plannen niet strijdig zijn met de aanwijzing van het gebied als reserveringsgebied waterberging.

Er is geen strijd met de Verordening ruimte.



2.11. Behoud/herstel watersystemen

Samenvatting

Het oostelijk deel van het plangebied ligt in een zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen en is bedoeld voor de realisatie, beheer en herstel van de watersystemen.

Het gebied moet als zodanig aangewezen worden en dient minstens een breedte van 25 meter aan weerszijden van de waterloop te hebben.

Het plan is hierdoor in strijd met o.a. de artikelen 5.6 en 5.7 van de Verordening ruimte.

Beoordeling

Ad 2.11.

In het landschapsplan is aangegeven dat kwelgebonden natte hooilanden teruggebracht worden in de velden aan de Mark. Op deze wijze is invulling gegeven aan het beleid dat tot doel heeft het watersysteem te herstellen.

Het plan leidt tot vernatting en zo zal een uniek natuurstype ontstaan, namelijk kwelgebonden natte hooilandvegetaties. Deze vegetaties kwamen overigens van nature voor in het Markdal.

In overleg met het Waterschap Brabantse Delta en de natuur- en milieuverenigingen is ervoor gekozen de oude kwel, met zeer schoon en kalkrijk water, te benutten en daarmee kwelgebonden hooilandvegetatie te laten ontstaan.

Deze keuze vloeit voort uit het hydrologisch onderzoek van bureau Deltares en uit de "ecologische gebiedsvisie Landgoed De Klokkenberg" van januari 2010, geactualiseerd in juni 2011, van het bureau Ecologica. Ter hoogte van de Klokkenberg is door het hoogteverschil met het Mastbos sprake van diepe kwel. Bij een diepe kwel spreekt men over grondwater dat een langere weg traag heeft afgelegd en zeer goed gezuiverd en dus nutriëntarm is. Met het benutten van kwel wordt een hogere natuurwaarde bereikt dan met het ontstaan van een moeras door overstroming van de Mark en dit vormt de reden dat voor deze oplossing is gekozen.

Het gebied dat als zodanig hiervoor in beeld is, voldoet aan de uitgangspunten van de Verordening ruimte en levert geen strijd daarmee op.

2.12. Horen Waterschap

Samenvatting

In de regels ontbreekt het horen van het Waterschap bij het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en het ophogen van de grond. Strijd met o.a. de artikelen 5.6 en 5.7 van de Verordening ruimte.

Beoordeling

Ad 2.12.

Het Waterschap Brabantse Delta heeft positief geadviseerd over de plannen bij het Landgoed De Klokkenberg en wordt in elke fase, daar waar nodig, betrokken bij de planvorming danwel bij de af te geven noodzakelijke vergunningen.

2.13. Infiltratie hemelwater

Samenvatting

Het is onduidelijk hoe de infiltratie van het hemelwater in het gebied gaat plaatsvinden; specifieke voorzieningen staan niet op de verbeelding en er zijn geen regels opgenomen. Reclamant geeft aan dat zeker met het oog op realisatie van parkeergarages dergelijke voorziening geenszins overbodig zijn.

Beoordeling

Ad 2.13.

Het hemelwater van het hoofdcomplex wordt niet afgevoerd via de riolering maar wordt geïnfilterd in de infiltratiesloot die aan de voorzijde van het complex in aanleg is. Deze infiltratie draagt bij aan de vernatting van het natuurgebied aan de Mark (natte natuurparel). Bij hevige regenval kan de infiltratiesloot overstorten op de afgegraven velden, waardoor het water daar alsnog kan infiltreren en er minimaal geloosd hoeft te worden op de Mark.

De centrale bezoekersparkeerplaats wordt heringericht met een open verharding waardoor ook daar de infiltratie toeneemt. Het totale verharde oppervlak neemt af, waardoor er meer hemelwater kan infiltreren.



In hoofdstuk 5.3. Water van de toelichting van het bestemmingsplan is het gehele waterbeleid bij het Landgoed De Klokkenberg beschreven. Zowel de provincie als het Waterschap Brabantse Delta hebben ingestemd met de plannen en derhalve ook geconstateerd dat deze passen in hun eigen beleid en regelgeving.

2.14. Aanbrengen oppervlakteverhardingen

Samenvatting

In artikel 5, Natuur, moet het aanbrengen van oppervlakteverhardingen aangemerkt worden als strijdig gebruik, hetgeen nu in de regels niet is opgenomen.

Beoordeling

Ad 2.14.

Volgens het landschapsplan worden er geen oppervlakteverhardingen aangebracht binnen de bestemming "natuur". Alleen bestaande oppervlakteverhardingen mogen gehandhaafd blijven en dit betreft de onderstaande verhardingen.

1. Oprit boerderij Sweep van de Galderseweg. Functieaanduiding (we) weg.
Dit is een bestaande verharde oprit.
2. Het pad in de zuidelijke eikenlaan. Functieaanduiding (sn-zl) speciale vorm van natuur – zichtlijn Dit is een bestaand puinpad.
3. Het pad dat loopt van de ruimte tussen de oostelijke vleugels van het hoofdgebouw en het ketelhuis. Functieaanduiding (sv-l) specifieke vorm van verkeer – langzaam verkeer.
Dit wandelpad moet nog aangelegd worden als verhard pad. Type verharding nader te bepalen.
4. Het pad tussen het ketelhuis en de noordelijke meander. Functieaanduiding (sv-l) speciale vorm van natuur – langzaam verkeer. Het zuidelijke deel van dit pad is een bestaand wandelpad met puinverharding. Het noordelijk deel van dit pad moet nog aangelegd worden en zal ook in puinverharding uitgevoerd worden.
5. Het oostelijke deel van de Dreef gelegen tussen Schoondonk en Mark. Functieaanduiding (sv-l) specifieke vorm van natuur – langzaam verkeer. Dit is een nog aan te leggen voet-fietspad dat verhard zal worden met asfalt.

De overige paden binnen de functie natuur zijn of worden aangelegd als niet verharde paden (zandpaden of gemaaide grasstroken).

2.15. Bestaande bebouwing in de bestemming natuur

Samenvatting

In artikel 5.1. sub c wordt de aanwezige bebouwing positief bestemd. Reclamant geeft aan dat dergelijke bebouwing er niet is. Mocht die er wel zijn, kan deze onder de overgangsbepalingen gebracht worden.

Beoordeling

Ad 2.15. Binnen de bestemming is een gebouwtje voor nutsdoeleinden (transformatorhuis) aanwezig en deze is positief bestemd.

De overige aanwezige bebouwing (opslagloods bij meander, blokhut en noodgebouw bij Berkenhofschool) zal worden verwijderd.

2.16. Werken en werkzaamheden in de natuurbestemming

Samenvatting

De in artikel 5.3 sub b genoemde werken en werkzaamheden moeten betrekking hebben op legale werken en werkzaamheden, waarvoor een vergunning is verleend.

Beoordeling

Ad 2.16

In het kader van, na henummering, artikel 8.3 sub b doet het niet ter zake of in het gebied met deze bestemming zaken aanwezig zijn die met of zonder vergunning zijn gerealiseerd.

Het artikel voorziet in het normale beheer en onderhoud van in de bestemming natuur voorkomende zaken en is juist bedoeld om de doelstelling van deze bestemming - het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van de aanwezige waarden - te bevorderen zonder vooraf een vergunning aan te vragen.



2.17. Toestaan lichtmasten

In het plan zijn lichtmasten toegestaan (zie o.a. de artikelen 3, 4 en 6). Het gebied is in het Reconstructieplan De Baronie (op kaart 15a) aangewezen als "donker gebied", reden waarom lichtmasten verboden moeten worden dan wel aantasting van de duisternis door uitstraling van het licht voorkomen dient te worden. De regels en de toelichting van het plan zijn hierin niet consistent.

Beoordeling

Ad 2.17

Door de aanwijzing als 'donker gebied' heeft de ontwikkelaar de plicht te onderzoeken of activiteiten op de Klokkenberg lichthinder veroorzaken op met name flora en fauna.

Verwezen wordt naar het gestelde onder 2.4. en het onderzoek van de SchreuderGroep.

2.18. Vervanging bestaande drainage

Samenvatting

Vervanging van bestaande drainage is in artikel 8.2 sub a onder 2 (Waarde Attentiegebied EHS) buiten het aanlegvergunningensysteem gehouden. Dit is onjuist voorzover het betreft drainage waarvoor niet eerder vergunning is verleend.

Reclamant verzoekt dan ook achter het woord "bestaande" het woord "legale" of "vergunde" toe te voegen.

Beoordeling

Ad 2.18.

Op het Landgoed de Klokkenberg is geen drainage aangetroffen en tevens worden in het Landschapsplan geen voorstellen gedaan om drainage aan te leggen.

Aanvulling van (na henummering) artikel 11.2 sub a onder 2 is ons inziens niet noodzakelijk.

2.19. Kwetsbare soorten en cultuurhistorische waarden

Samenvatting

De toelichting van het plan spreekt over de aanwezigheid van kwetsbare soorten en cultuurhistorische waarden, echter dit krijgt geen beslag in de regels en op de verbeelding.

Beoordeling

Ad 2.19

In zijn algemeenheid worden natuurwaarden en kwetsbare soorten beschreven in de toelichting en de gemaakte rapporten, maar niet opgenomen in de planregels. De bescherming in de regels vindt plaats via de bestemming "natuur" en deze bestemming krijgt ook een plaats op de verbeelding.

2.20. Wijzigingsbevoegdheid voor de groene kamers (boskamers)

Samenvatting

Reclamant wenst dat de wijzigingsbevoegdheid wordt geschrapt omdat (nieuwe) bebouwing in de groene kamers (boskamers) voorkomen dient te worden. Dit geldt temeer omdat de bouwvlakken, het bebouwingspercentage en de bouwhoogten nergens bepaald zijn en dit geeft een vrijbrief voor bebouwing in de groene kamers (boskamers). De verstedelijking zal verder toenemen, in de toelichting staat aangegeven dat het zelfs om 81 woningen gaat.

Beoordeling

Ad 2.20.

Zoals al eerder is aangegeven is toekomstige bebouwing gesitueerd ter plaatse van de huidige Berkenhofschool. Wij verwijzen voor een verdere motivering naar het gestelde onder 2.1.

In artikel (na henummering) 6.3 "Wijzigingsbevoegdheid" is onder 6.3. sub a aangegeven wanneer van de wijzigingsbevoegdheid gebruik gemaakt mag worden.

In artikel 6.3. sub b zijn nu juist de randvoorwaarden aangegeven en alleen binnen die kaders mag het bestemmingsplan gewijzigd worden. In de bij artikel 6.3. aangegeven verbeelding staat het maximale bebouwingspercentage per bouwvlak genoemd (60%), de maximale bouwhoogte (11 meter) en is de begrenzing in de vorm van bouwvlakken is aangegeven.



In de toelichting onder 3.2.1, "koers gezet" staat aangegeven dat ter plaatse van de wijzigingsbevoegdheid gedacht wordt aan maximaal 81 wooneenheden. Dit aantal maakt echter onderdeel uit van het maximale aantal van 441 toegestane zelfstandige en onzelfstandige eenheden en komt er niet bovenop.

Juist door deze randvoorwaarden in zowel volume als programma is er geen onbeperkte vrijbrief voor de te realiseren bebouwing afgegeven.

2.21. Aantal woningen

Samenvatting

Reclamant geeft aan dat het onduidelijk is om hoeveel woningen het nu gaat. In artikel 3.2.1, lid f staat dat het aantal toe te voegen woningen en zorgseenheden 401 bedraagt, waarbij het aantal woningen maximaal 365 bedraagt. Onderscheid tussen woning en zorgseenheid is onduidelijk, er is sprake van een zorghotel met 60 kamers (waarover in de toelichting niet gesproken wordt), de wijzigingsbevoegdheid maakt nog eens 81 woningen mogelijk.

Regels en toelichting zijn niet in overeenstemming met elkaar.

Beoordeling

Ad 2.21

Binnen het plangebied is het aantal woningen (zowel nieuw als bestaand) en het aantal zorgseenheden (zowel nieuw als bestaand) gemaximeerd op 441 eenheden. Dit aantal is als volgt opgebouwd:

1. bestaand

- a. 5 bestaande woningen (woonhuis boerderij Sweep, 2 woningen bij Schoondonk en 2 bedrijfswoningen aan de Schoondonkdreef);
- b. 35 (5 x 7) bestaande niet-zelfstandige eenheden (zorgseenheden) in de bebouwing aan de Schoondonkdreef.

2. nieuw

- a. maximaal 365 woningen (waarvan 40 aanleunwoningen in het kader van scheiden van wonen en zorg)
- b. maximaal 36 als niet-zelfstandige zorgseenheden.

Het totaal aantal te realiseren dan wel aanwezige eenheden bedraagt maximaal 441 (370 zelfstandige wooneenheden en 71 niet-zelfstandige wooneenheden).

In artikel 3.2.1. sub f staat aangegeven dat nieuw, dus toe te voegen is, het aantal van 401 zoals hierboven onder "nieuw" is aangegeven.

Daarnaast wordt binnen de bestemming een zorghotel toegestaan met maximaal 60 kamers.

In de toelichting staat o.a. in hoofdstuk 3.2.1 "koers gezet" en in 4.1.2 "bijzonder wonen" het bovenstaande uitgewerkt en toegelicht. Ook staat hierin verwoord waarom een deel van de socio/zorgseenheden als zelfstandige woningen gezien moet worden.

De regels en de toelichting zijn in overeenstemming met elkaar.

2.22. Oppervlakte aan bijgebouwen.

Samenvatting

Artikel 3.2.3 betreffende de oppervlakte aan uitbouwen en bijgebouwen is onduidelijk. Reclamant leest dat het gaat om het totale/gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en niet per woning of wooneenheid.

Beoordeling

Ad 2.22

In artikel 1 "begrippen" wordt onder 1.3. en 1.20 o.a. aangegeven dat onder aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt verstaan een gebouw dat ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Dit betekent dat de regeling geldt per hoofdgebouw.

In artikel 3.2.3 worden de bouwregels aangegeven, dat wil zeggen de situering (niet buiten de aanduiding "gevellijn"), de hoogte (maximaal 3 meter) en het maximaal totaal aantal m2 bvo (maximaal 100).



2.23. Toestaan luchtkokers, lichtkappen, schoorstenen etc.

Samenvatting

In artikel 12 lid d zijn afwijkingen voor de bouwhoogte toegestaan voor luchtkokers, lichtkappen, schoorstenen etc., mits de oppervlakte van de vergroting niet meer is dan 20 m² en de bouwhoogte niet meer is dan 1,25 x de maximum vraag van Henk: is toch maximaal 10% bouwhoogte van het gebouw. Reclamant vreest dat er toch flinke afwijkingen kunnen ontstaan, o.a. gelet op de torentjes en de hoogteverschillen die in de verschillende gebouwen aanwezig zijn.

Beoordeling

Ad 2.23

Naast de toetsing aan het bestemmingsplan is bij De Klokkenberg ook een toetsing aan het monument aan de orde. Dit gebeurt op het moment dat de omgevingsvergunning wordt ingediend. De gemeente Breda vraagt in deze procedure adviezen van het Rijk (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed), de Provincie (Afdeling Cultuurhistorie) en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK, voorheen de Welstandscommissie). Deze adviseurs sturen nadrukkelijk op de monumentale waarden van De Klokkenberg (het uiterlijk van het monument, het interieur van het monument en de gehele landschappelijke inrichting). Op grond hiervan zijn excessen (zo goed als) uitgesloten en is er geen reden om de standaardbepaling – die overal en onder iedere omstandigheid wordt toegepast – in het bestemmingsplan aan te passen dan wel te schrappen.

Mocht reclamant overigens te zijner tijd van mening zijn dat de omgevingsvergunning ongewenste afwijkingen laat zien, is er de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze tijdens de termijn van tervisielegging van de omgevingsvergunning.

2.24. Nutsvoorzieningen in de bestemming Natuur.

Samenvatting

In artikel 5, natuur, zijn nutsvoorzieningen mogelijk met een maximale bouwhoogte van 6 meter. In artikel 13 zijn nutsvoorzieningen, bijvoorbeeld antennemasten, mogelijk tot maximaal 50 meter hoog. Zal leiden tot een aantasting van de natuur en is in strijd met de bescherming van de EHS.

Beoordeling

Ad 2.24

De in (na hernummering) artikel 8 aangegeven nutsdoeleinden heeft betrekking op het bestaande nutsgebouwtje ten noorden van boerderij Sweep aan de Galderseweg.

Reclamant wijst voorts op artikel 13 “algemene wijzigingsregels” waarbij inderdaad o.a. antennemasten tot 50 meter hoogte toegelaten worden.

Dit artikel is niet van toepassing op het plangebied voor de Klokkenberg en zal uit de regels verwijderd worden.

2.25. Parkeernormen

Samenvatting

Artikel 15 verwijst naar de nota Parkeer- en Stallingbeleid Breda, maar niet wordt duidelijk aangegeven wat de normen zijn.

Beoordeling

Ad 2.25

In het Parkeer- en stallingbeleid is als uitgangspunt aangegeven dat het parkeren dient te geschieden op eigen terrein. Daarnaast zijn er normen aangegeven hoeveel parkeerplaatsen minimaal gerealiseerd moeten worden voor zowel het wonen als de overige functies zoals horeca en detailhandel. Eén en ander staat verwoord in de tabel van de parkeerbalans onder paragraaf 5.15. van de toelichting.

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

2.26. Verbeelding in relatie tot bouwvlakken

Samenvatting

Op de verbeelding is niet duidelijk te zien welke gedeelten als bouwvlakken zijn aangemerkt. Bij digitale raadpleging van de verbeelding lijkt het alsof er voor de parkeergarages geen bouwvlakken zijn aangegeven terwijl uit de regels gelezen kan worden (zie o.a. artikel 3.2.1 sub d) dat er wel een bouwvlak is.

Beoordeling

Ad 2.26

De bouwvlakken zijn binnen de bestemmingen aangeven met een dikke zwarte lijn, zoals in het renvooi bij de verbeelding staan aangeduid.

Op de verbeelding staat de aanduiding "pg" voor een parkeergarage in het renvooi vermeld en deze aanduiding valt bij het hoofdgebouw gelijk met de bouwgrens. De aanduiding is nog te zien aan de "haaietanden".

Wij kunnen ons voorstellen dat de verbeelding lastig te beoordelen is, doch dit is het gevolg van de wettelijke digitale verplichting bij het maken van bestemmingsplannen. Met bovenstaande uitleg is de ligging van de parkeergarages op de verbeelding te beoordelen.

2.27 Overschrijding met 10% van het bebouwingspercentage

Samenvatting

Reclamant geeft aan dat een overschrijding met 10% vrij veel is, maar bovendien dat er geen bebouwingspercentage vastligt.

Beoordeling

Ad 2.27

De parkeergarages zijn aangeduid middels de hierboven genoemde aanduiding en volgen het bouwvlak voor de hoofdbebouwing. De omvang ligt dus vast en hiervan mag nog maximaal 10% worden afgeweken. Gedoeld wordt op de situatie in de Groene kamers: daar mag de garage 10 % grote zijn dan het maximale bebouwingspercentage voor de bebouwing (60%). Dit om het (half) verdiept parkeren op te kunnen lossen. Juist omdat dit verdiept dan wel (half) verdiept wordt uitgevoerd biedt het mogelijkheden om dit landschappelijk in te passen.

2.28. Algemene afwijkingsregels, artikel 12

Samenvatting

De algemene afwijkingsregels, zoals die zijn opgenomen in artikel 12 van de regels, geven een flinke afwijking (overschrijding)marge.



Beoordeling

Ad 2.28

Onder 2.24 is al aangegeven dat dit artikel geschrapt wordt uit de regels.

2.29 Bouwvlakken hoofdgebouw moeilijk te zien op verbeelding

Samenvatting

De bouwvlakken van het hoofdgebouw zijn moeilijk zichtbaar, doordat het kennelijk gaat om bouwblokken die een "loze" ruimte omsluiten. Op de verbeelding is dit wellicht te verduidelijken door bijvoorbeeld de bouwblokken te arceren.

Beoordeling

Ad 2.29

Zoals al eerder is aangegeven zijn de bouwvlakken de verbeelding aangegeven met een dikke zwarte belijning. Voor het hoofdgebouw valt de belijnen deels samen met de bestemmingsgrens (de buitenzijden van de bestemming GD) en deels is binnen de bestemming de belijning goed waar te nemen. Binnen de belijning van de bouwblokken is bebouwing conform de regels mogelijk.

In hoofdstuk 6 van de toelichting is aangegeven dat gestreefd wordt 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. Binnen deze uniformering is het arceren van bouwblokken niet mogelijk.

Conclusie

De zienswijze is gegrond voorzover dit betreft de algemene afwijkingsregels en voor het overige ongegrond.

Zienswijze 3: Natuur & Milieuvereniging Markkant

3.1. Flora en Fauna

Reclamant geeft aan dat in het bestemmingsplan niets te vinden is over de flora en fauna. Bovendien moet, in het kader van natuur en veiligheid, aangegeven worden hoe de uitwisseling van dieren tussen het Mastbos en het Markdal is gewaarborgd en welke maatregelen getroffen worden om de nestgelegenheid te bevorderen.

Beoordeling

Ad 3.1.

In de toelichting van het bestemmingsplan is in hoofdstuk 5 "Milieu en planologische verantwoording" ingegaan op alle aspecten die hieronder vallen, zo ook de flora en fauna. Zie hiervoor o.a. de paragrafen "natuurwaarden" en "beschermde waarden" bij dit hoofdstuk.

In hoofdstuk 5.4. "natuur" wordt voorts zeer uitvoerig ingegaan op flora en fauna, zowel inhoudelijk als op het gebied van regelgeving en de al dan niet te nemen maatregelen.

In de al eerder aangehaalde rapporten van het bureau Ecologica staat aangegeven welke maatregelen genomen dienen te worden ten aanzien van flora en fauna. Dit rapport heeft als basis gediend bij het tot stand komen van het landschapsplan. Mede naar aanleiding van dit rapport zijn maatregelen genomen als het omvormen van de naaldbossen tot gemengd loofbos en het aanleggen van een zoom op de bezonde bosranden, o.a. omdat dit de nestgelegenheid bevordert.

Door de omvorming van landbouwgrond in natuur wordt het aaneengesloten natuurareaal grenzend aan het Mastbos vergroot en dit is gunstig voor de flora en fauna. Met de aanleg van begreppelde natte hooilanden voor het hoofdgebouw zullen kwelgebonden natte hooilandvegetaties ontstaan. Dit is een natuurtipe dat in Nederland zeldzaam is geworden. Hiermee wordt exclusieve natuur aangelegd. Naast de velden ten zuiden van het hoofdcomplex worden ook de landbouwgronden ten zuiden van de Laan van Schoondonk omgevormd tot een kleinschalig landschap van hooilanden met houtwallen.

Ook wordt een faunapassage onder de Galderseweg aangelegd die vooral voor reptielen en amfibieën een functie heeft.

Met het herstel van de lanenstructuur wordt het lanenstelsel op het landgoed de Klokkenberg uitgebreid en worden ontbrekende stukken in de lanen hersteld. Deze lanen kunnen door vleermuizen als vliegroutes gebruikt worden.



Voorts zullen hoogstamfruitboomgaarden, in eerste instantie twee (reeds gerealiseerd) en later gevolgd door nog een boomgaard, aangeplant worden. Deze voorzien in voedsel en nestgelegenheid voor vogels.

Door het verbeteren van de bezonning en de bezonde oever te verflauwen is de zandwinput omgevormd tot een ven. Dit heeft een gunstig effect op de flora en fauna.

Tot slot is op grote delen van het terrein het maaibeheer geëxtensiverd waardoor kruidenrijke graslandvegetaties in plaats van gazon ontstaat.

Wij zijn het derhalve met reclamant niet eens dat er geen aandacht is voor flora en fauna.

3.2. Werkzaamheden strijdig met bestemmingsplan

Samenvatting

Reclamant mist een paragraaf met betrekking tot werkzaamheden die niet mogen plaatsvinden omdat ze strijdig zijn met het plan maar met ontheffing wel mogelijk gemaakt worden; als voorbeeld wordt aangegeven dat het gaat om het aanleggen drainage en onttrekken water uit het gebied anders dan door sloten en greppels.

Beoordeling

Ad 3.2

Reeds eerder is aangegeven dat geen drainage is aangetroffen en ook geen drainage wordt aangelegd. Er wordt geen water onttrokken uit het gebied. Uitgangspunt is dat ingezet wordt op vernatting door infiltratie van het water.

3.3. Omvang nutsvoorzieningen

Samenvatting

De hoogte van nutsvoorzieningen is in artikel 5.2.1 (lees 5.2.3) gesteld op 6 meter, maar de omvang van de nutsvoorzieningen is niet aangegeven.

Beoordeling

Ad 3.3.

Reclamant heeft gelijk. De nutsvoorziening komt op de gronden met de bestemming natuur nabij de centrale bezoekersparkeerplaats. Op de verbeelding zal een bouwvlak met de aanduiding (nv) nutsvoorziening worden aangegeven. In (na hernummering) artikel 8.3.2 is aangegeven dat alleen gebouwd mag worden binnen een bouwvlak, waardoor de omvang is aangegeven en vastligt.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Zienswijze 4: West Brabantse Vogelwerkgroep

4.1. Wijzigingsbevoegdheid

Samenvatting

Reclamant geeft aan dat de wijzigingsbevoegdheid onderdeel moet worden van de normale bestemmingsplanprocedure waardoor de gemeenteraad hierbij betrokken is.

Beoordeling

Ad. 4.1.

De wijzigingsbevoegdheid is onderdeel van het bestemmingsplan. In het nu voorliggende bestemmingsplan liggen de randvoorwaarden vast, zowel ten aanzien van het tijdstip van het in procedure kunnen brengen van het wijzigingsplan als ten aanzien van de inhoudelijke randvoorwaarden waaraan het wijzigingsplan moet voldoen.

De gemeenteraad besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan en besluit daarmee ook over de randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

4.2. Broedvogels en foerageermogelijkheden

Samenvatting



Reclamant vraagt, net als reclamant 3, aandacht voor het vogelvriendelijk inrichten van de nieuwbouw. Geeft tevens aan dat er meer soorten kunnen voorkomen zoals de blauwe reiger, zwarte specht, grote bonte specht, steenuil, kerkuil etc.

Beoordeling

Ad 4.2.

Verwezen wordt naar het rapport van het bureau Ecologica en daarin aangegeven richtlijnen voor het vogelvriendelijk inrichten van het gebouw.

Binnen het landgoed is een relatief rijke vogelstand aanwezig. Er zijn vrij veel oudere bomen aanwezig dus het aanbod van boomholtes is bovengemiddeld hoog. Toch zullen er enkele nestkasten opgehangen worden conform het bovengenoemde advies. Te denken valt aan speciale kasten voor de grauwe en bonte vliegenvanger, gekraagde roodstaart, steenuil etc. Deze zullen in de diverse bomen binnen het landgoed worden opgehangen. Bij de nieuwbouw zal er gebruik worden gemaakt van zogenaamde mussenvides. Het aantal (potentiële) nestlocaties zal als gevolg van de werkzaamheden niet afnemen.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Zienswijze 5: Vereniging "Tussen Mark en Mastbos"

5.1. Aandacht voor overstekende dieren

Samenvatting

Tussen landgoed De Klokkenberg en het Mastbos zullen zeer frequent dieren oversteken en de beoogde bebouwing vormt een extra hindernis en gevaar, zeker als er hekken ter afscheiding worden geplaatst.

Beoordeling

Ad 5.1.

De toekomstige bebouwing in de groene kamer bestaat uit 3 losse gebouwen met minimaal 20 meter tussen de gebouwen, waardoor er een transparante structuur ontstaat. De barrièrewerking is daarmee verkleind ten opzichte van het huidige schoolgebouw van de Berkenhofschool.

In de exploitatieovereenkomst tussen de ontwikkelaar Vitalis en de gemeente is vastgelegd dat een faunapassage moet worden aangelegd onder de Galderseweg, welke dient ter bescherming van overstekende dieren. Er komen geen hekken die het terrein volledig afsluiten. Juist het uitstralen van openheid en toegankelijkheid is één van de basisprincipes die het landgoed De Klokkenberg wil uitdagen.

5.2. Slechte inrichting Galderseweg

Samenvatting

De snelheden op de Galderseweg zijn niet gering en dat op een weg die niet behoorlijk is ingericht. De erbarmelijke strepen en stippen die er nog zijn, zijn nauwelijks zichtbaar, er zijn geen verkeersborden om dit te compenseren. Bovendien wordt aan beide zijden van de weg, zeker aan het begin hiervan, geparkeerd en dit alles bevordert de veiligheid niet.

Beoordeling

Ad 5.2.

De inrichting van wegen en de handhaving van rijsnelheden wordt niet geregeld via een bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.



Zienswijze 6: IVN Mark & Donge

6.1. Waterberging en beekherstel

Samenvatting

In het plan is geen invulling gegeven aan de doelstellingen uit de gemeentelijke randvoorwaarden van 17 maart 2009 betreffende de waterberging en het beekherstel.

Het oorspronkelijk plan voor beekherstel was gebaseerd op de stromende meanders van de Mark met 10 meanders, terwijl nu twee meanders (bij Schoondonk en de Klokkenberg) met stilstaand water zijn overgebleven. Deze zijn overigens eigendom van het Waterschap, maar uit niets blijkt een stimulerende rol van de gemeente om het dynamische karakter van de Mark minstens gedeeltelijk te herstellen door het weer meestromend maken van deze laatste twee meanders.

Beoordeling

Ad 6.1.

In de gemeentelijke randvoorwaarden staat geen voorwaarden opgenomen over het terugbrengen van meanders.

In de jaren '70 is de Mark gekanaliseerd en zijn de meanders Schoondonk en Klokkenberg afgesloten. Het water in deze meanders is stilstaand. De meanders zijn in eigendom bij het Waterschap Brabantse Delta.

De ontwikkelaar heeft aangegeven dat, indien het Waterschap besluit de meanders weer mee te laten stromen, zij hier waar nodig haar medewerking aan zal verlenen. Dit is recent nog besproken tussen ontwikkelaar en Waterschap. Het Waterschap heeft bij de ontwikkelaar aangegeven voornemens te zijn de werkzaamheden, om meander Klokkenberg weer mee te laten stromen, uit te voeren en is bezig met de voorbereidingen hiervoor.

De meanders vallen buiten het eigendomsgebied van Vitalis en daarmee buiten Landgoed De Klokkenberg. Zie bestemmingsplankaart. Als het Waterschap beslist de meanders weer mee te laten stromen met de Mark heeft dat geen invloed op de natuurontwikkeling op landgoed De Klokkenberg.

6.2. Heroverweging bebouwing

Samenvatting

Mocht de voorgestane bebouwing ongewijzigd doorgang vinden, zal compensatie gevonden moeten worden welke zal leiden tot een duidelijke balans tussen bebouwing en natuurherstel. Als een dergelijke balans wordt aangetoond, wordt het bezwaar heroverwogen.

Beoordeling

Ad 6.2.

Zie hiervoor de motivering onder 2.4 en 3.1.

Er vindt geen bebouwing plaats in de EHS dus is er ook geen noodzaak tot natuurcompensatie. Wel is door de gemeente als voorwaarde gesteld dat de herontwikkeling van het landgoed, gezien de ligging tussen Markdal en Mastbosch, een meerwaarde zou dienen te hebben voor natuur en landschap. De ontwikkeling van het gebied, middels het opgesteld landschapsplan van de ontwikkelaar, is erop gericht de EHS-gronden om te vormen naar natuur en de natuurwaarden te versterken. Alle plannen hiertoe worden getoetst aan het Rijks- en Provinciaal beleid en kunnen alleen uitgevoerd worden als ze passen binnen het beleid en nadat de benodigde vergunningen verleend zijn. Het feit dat een groot aantal van de werkzaamheden al zijn vergund (zoals o.a. de watervergunning en de ontgrondingsmelding), geeft aan dat één en ander past binnen de geldende richtlijnen wetgeving.

De ontwikkeling van het Landgoed zorgt juist voor een versterking van de EHS en niet voor een aantasting hiervan.

6.3. Verdwijnen boskamer rond transformatorhuis.

Samenvatting

Tijdens het bestemmingsplanproces is de boskamer rond het transformatorhuis verdwenen

Beoordeling

Ad 6.3.



De Groene kamer bij het transformatorhuisje is niet verdwenen; deze wordt begrensd door de genoemde bosstrook, de lindenlanen van de entree en boerderij Sweep. Deze kamer heeft een open karakter met bloemrijk hooiland waarin een aantal solitaire eiken is aangeplant. Deze eiken zullen breed uitgroeien en bepalen het beeld van de kamer.

Bij de start in 2009 van de uitvoering van het landschapsplan was er in de ruimte rond het transformatiehuisje geen bos aanwezig. Er stond in deze ruimte aan de zijde van de dubbele lindenlaan die de hoofdentree van het landgoed vormt, een dunne maar dichte strook fijnspar. Deze sparren stonden dicht op de laan en verhinderden het uitgroeien van de lindenlaan. Ze vormden een bedreiging voor de vitaliteit van de buitenste rij lindes. De lindenlanen zijn een essentieel onderdeel van de hoofdstructuur van het landgoed. Ook onttrok de rij sparren de Groene kamer aan het zicht. Dit maakte de hoofdentree donker en somber. De sparren zijn daarom gerooid en vervangen door de eerder genoemde solitaire eiken. Aan de zijde van de lindenlaan is een strook rhododendron aangeplant die het groene karakter van de kamer onderstreept. Met de rand rhododendrons wordt tevens de symmetrie hersteld met de noordelijke Groene kamer. Dit is de Groene kamer waar de bezoekersparkeerplaats in gelegen is. Ter verhoging van de natuurwaarde is er een bloemrijk grasmengsel aangeplant dat extensief beheerd wordt als kruidenrijk hooiland.

6.4. Horizontale en verticale afmetingen parkeergarages

Samenvatting

In de regels ontbreken gegevens over de horizontale en verticale afmetingen van de ondergrondse parkeergarages.

Beoordeling

Ad 6.4.

De regels zullen worden aangepast. De bebouwde parkeervoorzieningen zullen maximaal 1 bouwlaag bedragen en deze zal geheel of half ondergronds gerealiseerd worden. De parkeergebouwen moeten voorts gerealiseerd worden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwgrenzen.

6.5. Recreatieve voet/fietsverbinding

Samenvatting

De recreatieve voet/fietsverbinding zou benut kunnen/moeten worden om via een combinatie met de dam de meander Schoondonk weer stromend te maken. De verbinding dient daarvoor uit te komen tussen de twee meandermondingen in plaats van ernaast. Reclamant verwijst naar een brief hierover van 25 mei 2010.

Beoordeling

Ad 6.5.

Er wordt veel gefietst langs de Mark en er zijn in de huidige situatie weinig verbindingen tussen Mark en Mastbos. In het landschapsplan voor Landgoed de Klokkenberg is een fiets/voetbrug opgenomen in de as van de Dreef om een nieuwe recreatieve verbinding te realiseren tussen Markdal en Mastbos. De as van de laan is vanuit ruimtelijk en historisch oogpunt een logische en de enig juiste locatie voor de brug. Op deze locatie heeft in het verleden een brug gelegen. De meander ligt niet op het terrein van Landgoed de Klokkenberg en valt daarom buiten de bestemmingsplangrens. Het mee laten stromen van de meander(s) is een zaak van het Waterschap. Voor zover bekend, is alleen het mee laten stromen van de meander bij het ketelhuis ingepland door het Waterschap en zijn er geen concrete plannen voor het mee laten stromen van de meander aan de overzijde van Mark.

De ontwikkelaar heeft overigens een aantal keren met het Waterschap gesproken over het mee laten stromen van de meanders. In deze gesprekken door is de ontwikkelaar aangegeven dat als het waterschap concrete plannen maakt om de zuidelijke meander aan de overzijde van de Mark mee te laten stromen, zij bereid is om te onderzoeken of de brug vervangen kan worden door een dam, mits de dam in de as van de laan komt te liggen.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.



Zienswijze 7, H. Fraiture

Samenvatting

Reclamant vindt dat het plan voor de ontwikkeling van landgoed De Klokkenberg een bijzonder plan is en zal voldoen aan de eisen van deze tijd.

Beoordeling

Van deze positieve zienswijze wordt met instemming kennis genomen.

Zienswijze 8, Zilver Avenue

In de aanhef is reeds aangegeven dat deze zienswijze niet-ontvankelijk verklaard wordt wegens termijnoverschrijding.

4. De gemeenteraad is bevoegd om te besluiten.

Volgens artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente bevoegd om het bestemmingsplan "De Klokkenberg" vast te stellen.

Afwegingen

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding het plan niet vast te stellen.

Wel hebben de zienswijzen en ambtshalve overwegingen aanleiding gegeven tot aanpassing van zowel de toelichting als de regels van het bestemmingsplan.

Regels:

- De bestemming Gemengd is onderverdeeld in 4 aparte bestemmingen onder vernummering van de overige artikelen.
- In artikel 6 is voor de ondergrondse danwel halfverdiepte parkeergarage aangegeven dat het ondergrondse gedeelte uit maximaal 1 bouwlaag mag bestaan.
- In artikel 7, Groen, is de bestemming Groen 1 vervangen door "aanduiding verkeer (v)";
- Artikel 13, algemene wijzigingsregels, is verwijderd naar aanleiding van zienswijze 2.28

Toelichting:

- Hoofdstuk 3, Beleid: paragraaf 3.1.2, Verordening ruimte, is geactualiseerd en aangegeven dat inmiddels de partiële wijziging, kaartaanpassing 1 door Provinciale Staten op 22 februari 2013 heeft vastgesteld.
- Hoofdstuk 5, Milieu: In paragraaf 5.1.1., M.e.r.-beoordeling is een uitgebreide beschrijving van de m.e.r.-beoordeling toegevoegd, waarbij de conclusie is getrokken dat het plan goed inpasbaar is zonder dat er belangrijke negatieve milieu-effecten te verwachten zijn.
- In paragraaf 5.4.2. is een onderscheid gemaakt in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Verordening ruimte 2012. Tevens is verwezen naar de uitgevoerde Voortoets (oriëntatiefase Natuurbeschermingswet 1998), waaruit blijkt dat er geen effecten te verwachten zijn voor het natura-2000 gebied, het Ulvenhoutse Bos. Een vergunning is dan ook niet nodig.
- In paragraaf 5.1.5 is een nieuwe, actuele, parkeerbalans opgenomen, welke als bijlage is toegevoegd en waaruit blijkt dat in totaal 526 parkeerplaatsen op eigen terrein nodig zijn, waarvan er 214 op maaiveldniveau aangelegd danwel aanwezig zullen zijn.
- Hoofdstuk 8, communicatie: paragraaf 8.3. en 8.4 zijn aangevuld met de standaardteksten over zienswijzen en beroep.

Juridisch

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zal het bestemmingsplan gepubliceerd worden en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen een beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.



Financieel

Planexploitatie/kostenverhaal

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer deze planologisch mogelijk worden gemaakt in een bestemmingsplan. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is (bijvoorbeeld via een overeenkomst).

Ten behoeve van de herontwikkeling van het Landgoed De Klokkenberg is tussen betrokken partijen gemeente Breda alsmede Stichting Vitalis Scoiale Woonvormen en Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen een anterieure overeenkomst gesloten. In deze samenwerkingsovereenkomst zijn onder andere afspraken vastgelegd met betrekking tot een sluitende planexploitatie, o.a. gemeentelijke kosten, ambtelijke kosten en kosten met betrekking tot herinrichting van het openbaar gebied. De financiële haalbaarheid van de totale ontwikkeling is daarmee verzekerd.

Op basis van het bovenstaande is er voor het onderhavige bestemmingsplan geen aanleiding tot kostenverhaal middels een exploitatieplan en is er dan ook geen verplichting om tegelijkertijd met het plan een exploitatieplan op te stellen.

Communicatie

Communicatie tot nu toe

Het ontwerpbestemmingsplan "De Klokkenberg" heeft gedurende zes weken, van 24 november 2011 tot en met 4 januari 2012 vooreen ieder ter inzage gelegen. Dit is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd op de website van de gemeente Breda, in het Stadsblad en de Staatscourant. Daarnaast is een Breda bericht bij omwonenden bezorgd om hen van de ontwikkelingen op de hoogte te brengen en heeft een informatieavond plaatsgevonden op 7 december 2011. Het verslag van deze avond is aan betrokkenen toegezonden.

Communicatie vanaf nu

Binnen 2 weken na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan worden gepubliceerd op de gemeentelijke website, in de Bredase Bode en de Staatscourant en gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Bij gewijzigde vaststelling eerst 6 weken wachten.

De indieners van de zienswijzen zullen schriftelijk van het besluit over het bestemmingsplan worden geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester.

, secretaris.



Bijlagen

Ligt ter inzage:

- Exploitatieovereenkomst
- Bestemmingsplan "De Klokkenberg"
- Ingediende zienswijzen



De raad van de gemeente Breda;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;
gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De zienswijzen van Zilver Avenue niet-ontvankelijk en de overige zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren;
2. Tot aanpassing van de toelichting als volgt:
 - Hoofdstuk 3, Beleid: paragraaf 3.1.2. Verordening ruimte, is geactualiseerd en aangegeven is dat inmiddels de partiele wijziging, kaartaanpassing 1 door Provinciale Staten op 22 februari 2013 is vastgesteld;
 - Hoofdstuk 5, Milieu: in paragraaf 5.1.1., M.e.r.-beoordeling is een uitgebreide beschrijving van de m.e.r.-beoordeling toegevoegd, waarbij de conclusie is getrokken dat het plan goed inpasbaar is zonder dat er belangrijke negatieve milieu-effecten te verwachten zijn;
 - In paragraaf 5.4.2. is een onderscheid gemaakt in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Verordening ruimte 2012. Tevens is verwezen naar de uitgevoerde Voortoets (oriëntatiefase Natuurbeschermingswet 1998), waaruit blijkt dat er geen effecten te verwachten zijn voor het natura-2000 gebied, het Ulvenhoutse Bos. Een vergunning is dan ook niet nodig.
 - In paragraaf 5.1.5. wordt verwezen naar de nieuwe actuele parkeerbalans, die als bijlage is toegevoegd en waaruit blijkt dat in totaal 516 parkeerplaatsen op eigen terrein nodig zijn, waarvan er 214 op maaiveldniveau aangelegd danwel aanwezig zullen zijn;
 - In hoofdstuk 8, communicatie, is paragraaf 8.3. en 8.4 aangevuld met de standaardteksten over zienswijzen en beroep.
3. Tot aanpassing van de regels als volgt:
 - Artikel 3 gemengd wordt aangepast tot "Gemengd-1";
 - Artikelen 4, 5 en 6 worden toegevoegd als Gemengd-2, Gemengd-3 en Gemengd-4';
 - Aan artikel 6.3, bouwregels komt de toevoeging:
"binnen de aanduiding "pg" mag maximaal 1 bouwlaag ondergronds gerealiseerd worden.
 - Artikel 13, algemene wijzigingsregels, wordt verwijderd onder vernummering van de overige artikelen.
4. Het bestemmingsplan "De Klokkenberg" vast te stellen zoals dat van 24 november 2011 tot en met 4 januari 2012 ter inzage heeft gelegen overeenkomstig hetgeen is aangegeven onder de punten 2 en 3;
5. Geen exploitatieplan voor het onder 4 genoemde plan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 25 april 2013

, voorzitter.

, griffier.

Terug naar resultaten

[Print deze pagina](#) [E-mail deze pagina](#)

Uitspraak 201306744/1/R3

DATUM VAN UITSPRAAK	woensdag 4 juni 2014
TEGEN	de raad van de gemeente Breda
PROCEDURESOORT	Eerste aanleg - meervoudig
RECHTSGEBIED	Ruimtelijke-ordeningskamer - Bestemmingsplannen Noord-Brabant

201306744/1/R3.
Datum uitspraak: 4 juni 2014

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

de vereniging Natuur- en Milieuvereniging Markkant, gevestigd te Breda,
appellante,

en

de raad van de gemeente Breda,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 25 april 2013 heeft de raad het bestemmingsplan "De Klokkenberg" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft Natuur- en Milieuvereniging Markkant beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Natuur- en Milieuvereniging Markkant heeft een nader stuk ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 27 maart 2014, waar Natuur- en Milieuvereniging Markkant, vertegenwoordigd door J.H.P.M. Rijnders en mr. J.E. Dijk, advocaat te Haarlem, en de raad, vertegenwoordigd door P. Ruis, werkzaam bij de gemeente, en mr. J.A.M. van der Velden, advocaat te Breda, zijn verschenen. Tevens zijn ter zitting de stichting Stichting Vitalis Sociale Woonvormen en andere, vertegenwoordigd door J.A.H. Spoelstra en J.M.P. van Rooy, gehoord.

Overwegingen

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.
2. Natuur- en Milieuvereniging Markkant betoogt dat de raad het plandeel met de bestemming "Gemengd - 4" ten onrechte heeft vastgesteld. Daartoe voert zij aan dat de raad ten onrechte het schoolgebouw ter plaatse, dat is vergund als tijdelijk gebouw, heeft gelegaliseerd. Volgens Natuur- en Milieuvereniging Markkant had het plan erin moeten voorzien dat het gebouw na het vertrek van de school verdwijnt en de gronden worden teruggegeven aan de natuur. Daarbij wijst zij op de specifieke waarde van de zogenoemde groene kamers ter plaatse. Nu dit niet is gewaarborgd, is het plan in zoverre in strijd met de regels over de groenblauwe mantel in artikel 6.3, eerste lid, van de Verordening ruimte 2012 van de provincie Noord-Brabant (hierna: de verordening). De wijzigingsbevoegdheid ter plaatse ten behoeve van drie appartementengebouwen is volgens haar ook in strijd met artikel 6.3, eerste lid, van de verordening. Die nieuwbouw heeft een groter volume en is massaler dan de aanwezige school en leidt tot een aantasting van de bijzondere natuurlijke en landschappelijke waarden ter plaatse. Dat het plangebied op grond van de verordening ook ligt in het gebied integratie stad-land, doet volgens haar niet af aan de strijdigheid, omdat op grond van de verordening de meest beperkende bepaling geldt. De raad had volgens Natuur- en Milieuvereniging Markkant op zijn minst aan de wijzigingsbevoegdheid als voorwaarden moeten verbinden dat ter plaatse pas gebouwd mag worden indien de andere locaties op het landgoed zijn benut en dat een evenredige groene en blauwe landschapontwikkeling dient plaats te vinden op grond van een vooraf ingediend concreet landschapontwikkelingsplan.
3. De raad stelt zich op het standpunt dat het plan in overeenstemming is met de verordening. Het schoolgebouw was op grond van het voorheen geldende plan "Buitengebied" toegestaan, zodat planologisch geen sprake is van

nieuwe bebouwing. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van drie appartementengebouwen leidt tot een kleiner oppervlakte aan bebouwing en een betere landschappelijke inpassing van de bebouwing. Deze gebouwen zijn nodig om de ontwikkeling van het landgoed financieel mogelijk te maken. De ontwikkeling van het landgoed als geheel gaat volgens de raad bovendien gepaard met de sloop van een aantal gebouwen en een aanzienlijke natuurontwikkeling, zodat de landschappelijke en natuurwaarden juist worden verbeterd. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat als voorwaarde aan de anterieure overeenkomst is verbonden en waarvan de ruimtelijke aspecten in de wijzigingsvoorwaarden zijn vertaald.

4. In het westen van het plangebied ligt het plandeel met de bestemming "Gemengd - 4" en de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied". In het plandeel ligt een bouwvlak met de aanduiding "maximale bouwhoogte (m) = 8".

Ingevolge artikel 6, lid 6.1, van de planregels zijn binnen de bestemming "Gemengd (GD-4)" de aangewezen gronden bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, alleen in de vorm van onderwijsdoeleinden.

Ingevolge lid 6.3 is het college van burgemeester en wethouders bevoegd ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied" de bestemming "GD-4" te wijzigen in de bestemming "GD-1" met inachtneming van de volgende regels:

- a. planwijziging is toegestaan vanaf het moment dat de onderwijsvoorziening ter plaatse wordt beëindigd;
- b. de wijziging moet passen binnen de bij dit artikel opgenomen afbeelding, waarbij is aangegeven dat:
 - er drie bouwvlakken zijn aangeduid;
 - voor de bouwhoogte de aanduiding op deze afbeelding geldt;
 - voor het bebouwingspercentage de aanduiding op deze afbeelding geldt, waarbij uitsluitend ten behoeve van de halfverdiepte of ondergrondse parkeergarage een overschrijding tot maximaal 10% binnen het bouwvlak is toegestaan;
 - het parkeren geschiedt in een ondergrondse dan wel halfverdiepte parkeergarage conform de afbeelding, waarbij ondergronds maximaal één bouwlaag gerealiseerd mag worden;
- c. bij de wijziging moet de afstand tussen de nieuwe bebouwing minimaal 20 m bedragen;
- d. de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Ingevolge artikel 3, lid 3.2.1, geldt voor de bestemming "Gemengd (GD-1)" het volgende:

- a. gebouwen zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan;
- b. de goot- en bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte";
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte";
- d. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage";
- e. het aantal toe te voegen woningen en zorgeenheden binnen alle Gemengd-bestemmingen bedraagt totaal maximaal 401, waarbij het aantal woningen maximaal 365 bedraagt;
- f. het toegelaten zorghotel mag binnen alle Gemengd-bestemmingen in totaal uit 60 kamers bestaan.

5. In het voorheen geldende plan "Buitengebied" hadden de gronden, samen met het hoofdgebouw van het landgoed, de bestemming "Bijzondere doeleinden" met de aanduiding "4(a)".

Ingevolge artikel 10, lid 10.1, van de voorschriften behorend bij dat plan zijn de gronden op de plankaart aangewezen voor "Bijzondere doeleinden" bestemd voor openbare, religieuze, bijzondere en medische doeleinden.

Ingevolge lid 10.2, onder 2, mag binnen het bestemmingsvlak aangeduid met "4(a)" de instelling De **Klokkenberg** de activiteiten voortzetten;

Ingevolge lid 10.3, mag met inachtneming van het in 10.1 en 10.2 bepaalde op de tot bijzondere doeleinden bestemde gronden het volgende worden gebouwd:

- 1. bebouwing ten behoeve van De **Klokkenberg**:
 - a. bestemmingsvlak "4(a)" mag voor maximaal 20% worden bebouwd;
 - b. de hoogte van gebouwen mag maximaal 15 m bedragen.
- 6. De gronden liggen ingevolge het kaartmateriaal bij de verordening in de groenblauwe mantel en het gebied integratie stad-land.

Ingevolge artikel 1.2, vijfde lid, van de verordening, geldt in geval meerdere bepalingen van deze verordening gelijktijdig van toepassing zijn bij tegenstrijdigheid de meest beperkende bepaling, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald.

Ingevolge artikel 6.3, eerste lid, onder a, strekt een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Ingevolge het bepaalde onder b stelt een zodanig bestemmingsplan regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

7. Nu het plandeel in de groenblauwe mantel ligt, is artikel 6.3 van de verordening daarop van toepassing. Dat het plandeel ook in het gebied integratie stad-land ligt, maakt dat niet anders, nu hoofdstuk 6 daarvoor geen uitzondering maakt. De Afdeling overweegt dat, anders dan Natuur- en Milieuvereniging Markkant betoogt, uit artikel 6.3, eerste lid, van de verordening niet volgt dat in de groenblauwe mantel in het geheel geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. In de toelichting bij de verordening staat daarover dat ruimtelijke ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel mogelijk zijn, als ze een positief effect hebben op de bestaande en te ontwikkelen

natuur- en landschapswaarden en/of op het bodem- en watersysteem in het gebied en dat nieuwe ontwikkelingen qua aard en schaal moeten passen bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en rekening moeten houden met omliggende waarden.

Uit de plantoelichting en de door de raad ter zitting gegeven toelichting volgt dat als onderdeel van de herontwikkeling van het landgoed De **Klokkenberg** tot een woon-zorgcomplex een natuurontwikkeling plaatsvindt en maatregelen worden genomen om verdroging tegen te gaan, waardoor een goede omgeving voor bijzondere diersoorten ontstaat. Daartoe is aan een deel van de gronden de bestemming "Natuur" gegeven. Ook wordt volgens de raad op het terrein rommelige bebouwing verwijderd. Ter zitting is door de raad en de Stichting Vitalis Sociale Woonvormen en andere toegelicht dat de natuurontwikkeling thans grotendeels is uitgevoerd vooruitlopend op de bouwwerkzaamheden. De Afdeling ziet geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat in het kader van artikel 6.3, eerste lid, van de verordening naar de ontwikkeling van het landgoed De **Klokkenberg**, zoals voorzien in het plan, dient te worden gekeken en niet alleen naar het bestreden plandeel. Derhalve zal de Afdeling de genoemde ontwikkeling bij de beoordeling van de beroepsgronden betrekken.

8. Wat betreft de aanwezige Berkenhofschool, die binnen de bestemming "Gemengd - 4" als zodanig is bestemd, zijn de overgelegde bouwvergunningen met betrekking tot de school verleend voor tijdelijke gebouwen, waarbij de laatste instandhoudingstermijn in 1994 afliep. Hoewel het gebouw gelet daarop niet meer legaal aanwezig is, was de bebouwing op grond van het voorheen geldende plan wel mogelijk gemaakt. Van belang is daarbij dat de raad ter zitting een tekening heeft getoond waaruit volgt dat de totale oppervlakte van de bebouwing op het landgoed, inclusief het schoolgebouw, ten tijde van het voorheen geldende plan onder het maximale bebouwingspercentage van twintig lag. De toegestane maximale bouwhoogte is ten opzichte van het vorige plan verlaagd van 15 naar 8 m en het bouwvlak ligt strak rondom het bestaande gebouw. Nu het gelet op het voorgaande gaat om een bestaand gebouw dat past binnen de bouw mogelijkheden van het vorige plan en de mogelijkheden in dit plan zijn beperkt, heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plan in zoverre, samen met de onder 7 beschreven ontwikkeling op het landgoed, strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van het gebied. De Afdeling ziet derhalve geen aanleiding voor het oordeel dat het als zodanig bestemmen van het schoolgebouw in strijd is met artikel 6.3, eerste lid, van de verordening. Het betoog faalt.

9. De wijzigingsbevoegdheid maakt drie nieuwe gebouwen mogelijk ten behoeve van zorgwoningen, als onderdeel van de voorziene herontwikkeling. In de plantoelichting staat dat is geanalyseerd wat de draagkracht van het landschap en van het monument is voor het toevoegen van bebouwing. De raad heeft daarmee rekening gehouden door drie gebouwen met een doorkijk naar het landschap mogelijk te maken met een bouwhoogte die niet boven de bomentoppen uitkomt. Voor zover Natuur- en Milieuvereniging Markkant betoogt dat de gebouwen samen massaler zullen zijn dan de aanwezige bebouwing, overweegt de Afdeling dat hoewel het totale volume van de bebouwing kan toenemen ten opzichte van de feitelijke situatie, de bouw mogelijkheden met meer voorwaarden zijn omkleed dan in het vorige plan. Daarbij is van belang dat de maximale bouwhoogte 11 in plaats van 15 m is, de maximale oppervlakte van de bebouwing door middel van bouwvlakken en -percentages beperkt is en een ruimte van 20 m tussen de bebouwing is gewaarborgd ten behoeve van een doorkijk. De raad heeft zich derhalve in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de gebouwen de landschappelijke kwaliteit ter plaatse niet zullen aantasten. Gelet daarop en op de onder 7 genoemde samenhangende ontwikkeling van het plangebied, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het plan in zoverre een ontwikkeling mogelijk maakt die in strijd is met artikel 6.3, eerste lid, van de verordening.

Wat betreft de door Natuur- en Milieuvereniging Markkant gewenste voorwaarden, heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat de ruimtelijk benodigde inpassing van de gebouwen door middel van bouwvlakken, bebouwingspercentages en hoogtes en de vereiste tussenruimte is gewaarborgd. De Afdeling ziet in het aangevoerde geen aanleiding voor het oordeel dat de raad nadere voorwaarden met betrekking tot die inpassing had dienen op te nemen. Volgens Stichting Vitalis Sociale Woonvormen en andere is het aantal zorgwoningen in het plan teruggebracht tot het minimaal benodigde aantal om het toekomstige woon-zorgcomplex rendabel te kunnen exploiteren, waaronder het onderhouden van de aangelegde natuur, en vormen de drie nieuwe appartementengebouwen een financiële drager voor het plan. Natuur- en Milieuvereniging Markkant heeft niet aannemelijk gemaakt dat dit standpunt onjuist is. De raad heeft gelet daarop in redelijkheid geen aanleiding hoeven zien om nadere beperkingen aan de bouw of ingebruikname van de gebouwen te verbinden. Overigens is de bebouwing pas na vaststelling van een wijzigingsplan mogelijk en kan pas van de wijzigingsbevoegdheid gebruik worden gemaakt na het vertrek van de school.

De betogen falen.

10. Gelet op het voorgaande is het beroep ongegrond.

11. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

verklaart het beroep ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. J.A.W. Scholten-Hinloopen, voorzitter, en mr. M.W.L. Simons-Vinckx en mr. M.A.A. Mondt-Schouten, leden, in tegenwoordigheid van mr. A.J. ten Wolde, ambtenaar van staat.

w.g. Scholten-Hinloopen w.g. Ten Wolde
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 4 juni 2014

715.

◀ [Terug naar resultaten](#)