



Collegevoorstel

## Vaststellen wijzigingsplan "De Klokkenberg, wijzigingsplan Boskamer"

| Behandeld door:                    | Portefeuillehouder:            |
|------------------------------------|--------------------------------|
| Auteur: Vincent Vreugdenhil        | 1 <sup>e</sup> : Weth. Förster |
| Directie/Afd: RED/RUIVO/RUI Ruimte | 2 <sup>e</sup> :               |
| Telefoon: (076) 5294765            | 3 <sup>e</sup> :               |
| Datum: 20 augustus 2024            | 4 <sup>e</sup> :               |

### Voorstel procedure na besluit

Vaststellen te tekenen document(en). Aantal: 1

Voorstel aan Agendacommissie bijgevoegd: ja

Behandeling:

**Voorstel/besluit naar gemeenteraad?: ja**

**Voorgestelde actie:**  
Ter kennisname

Raadsvoorstel/-besluit bijgevoegd: ja

### Voorstel besluit

1. Het wijzigingsplan "De Klokkenberg, wijzigingsplan Boskamer" met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.WP2022227032-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
3. De omgevingsvergunning voor bouwen, kappen en voor handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten te verlenen.

### Opdrachtverlening

Bestuurlijk opdrachtgever: Weth. Förster

Ambtelijk opdrachtgever: Thijs Koerselman

### Samenvatting

#### Wijzigingsplan

Ten zuiden van de kern Breda ligt tussen het Mastbos en Ulvenhout het Landgoed De Klokkenberg, waar zich jarenlang een voormalig ziekenhuis/ sanatorium bevond. Het monumentale landgoed is in 2017 aangekocht om dat te transformeren tot woningen. Inmiddels is de herontwikkeling van De Klokkenberg grotendeels een feit en hebben in 2019 de eerste bewoners hun intrek genomen in het rijksmonument. Het gelijknamige bestemmingsplan voor De Klokkenberg stamt uit 2014 en daarin is de mogelijkheid opgenomen om via een wijzigingsbevoegdheid woningen te bouwen op een perceel aan de westelijke rand van De Klokkenberg, waar voorheen een school en gymzaal stonden. Nu de herontwikkeling van De Klokkenberg zo ver gevorderd is, kwam de wens vanuit de ontwikkelaar om van de bestaande wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken.

Het wijzigingsplan voorziet in de realisatie van drie vrijstaande woongebouwen, die ieder bestaan uit drie bouwlagen. In totaal maakt het wijzigingsplan de realisatie van maximaal 78 appartementen mogelijk. Het plan past binnen de wijzigingsvoorwaarden die in het geldende bestemmingsplan zijn opgenomen. Aangezien het plangebied onderdeel is van de aanwijzing van De Klokkenberg als rijksmonument is er vanuit de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit veel aandacht voor de inpassing van dit bouwplan op het landgoed. Er waren 2 zienswijzen ingediend tegen het ontwerpplan, maar die zijn na constructieve gesprekken met de indieners allebei ingetrokken.



## Besluit hogere waarde

De geluidsbelasting op de toekomstige woningen door het wegverkeer op de Galderseweg komt boven de voorkeursgrenswaarde van 48 decibel uit. De berekende geluidsbelasting is 50 decibel. Daarmee blijft het onder de waarde van 53 decibel van het ontheffingenbeleid. Als de geluidsbelasting daarboven komt is het treffen van bouwkundige maatregelen zoals dove gevels noodzakelijk en is een geluidluwe gevel vereist. Het besluit hogere waarde is als bijlage bij het wijzigingsplan opgenomen en maakt daarmee onderdeel uit van het plan.

## Coördinatieregeling

Voor de ontwikkeling is tevens een omgevingsvergunning aangevraagd en is verzocht om toepassing van de coördinatieregeling. Op basis van de coördinatieverordening zoals vastgesteld op 4 juli 2019 kan de coördinatieregeling worden toegepast zonder dat hiertoe een los coördinatiebesluit hoeft te worden genomen (algemeen coördinatiebesluit). Met inachtneming van dit coördinatiebesluit is gelijktijdig met het ontwerp-wijzigingsplan en bijbehorende ontwerpbesluit hogere waarde ook de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegd. De omgevingsvergunning heeft betrekking op meerdere activiteiten, te weten bouwen, kappen van een aantal bomen en de wijziging van een rijksmonument. Ter toelichting op dat laatste punt; niet alleen het gebouw van De Klokkenberg, maar ook het omliggende landgoed maakt onderdeel uit van aanwijzing als rijksmonument. Daarom is voor nieuwbouw op het landgoed een omgevingsvergunning benodigd.

De toepassing van zowel de coördinatieregeling leidt tot een efficiëntere procedure voor alle betrokkenen. Voor omwonenden is direct inzichtelijk wat het plan concreet inhoudt, omdat niet enkel het wijzigingsplan met algemene bouw mogelijkheden wordt gepubliceerd, maar ook de omgevingsvergunning met het werkelijke bouwplan. Zo kunnen omwonenden en andere belanghebbenden beter overzien welke gevolgen het plan heeft en beter inschatten of men het nodig vindt om een zienswijze tegen het plan en/of de omgevingsvergunning in te dienen. Omdat door de coördinatieregeling maar eenmaal een zienswijzetermijn loopt tegen beide besluiten vindt snellere besluitvorming plaats, wat zowel initiatiefnemer als belanghebbenden eerder duidelijkheid biedt.

## **Beoogd effect van het besluit**

Het wijzigingsplan vormt samen met de omgevingsvergunning en het besluit hogere waarde het juridische kader om maximaal 78 appartementen, verdeeld over drie gebouwen, op Landgoed De Klokkenberg te kunnen bouwen.

## **Uitvoering van het besluit**

Na vaststelling van het wijzigingsplan wordt het plan samen met de omgevingsvergunning en het besluit hogere waarde bekend gemaakt en start de beroepstermijn van 6 weken. De Afdeling Ruimte en Vastgoedontwikkeling begeleidt de ruimtelijke procedure en zorgt voor de noodzakelijke bekendmakingen. Pas na afloop van de beroepstermijn tegen de vaststelling van het wijzigingsplan treden het wijzigingsplan (en de verleende omgevingsvergunning) in werking en kunnen de woningen worden gebouwd.

## **Motivering**

Dit plan kent een lange voorgeschiedenis. Ten tijde van de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan voor De Klokkenberg in 2013 zou oorspronkelijk Vitalis de herontwikkeling van De Klokkenberg op zich nemen. Vitalis richt zich op de huisvesting van met name ouderen en zou op de locatie van de 'boskamer' zorgwoningen realiseren. Dit is uiteindelijk niet doorgegaan, waarna in 2017 Schonck & Schul de Klokkenberg heeft aangekocht.

In eerdere plannen zouden er op de locatie van de Boskamer 87 woningen worden gebouwd. Recentelijk heeft initiatiefnemer dat bijgesteld naar 78 woningen (appartementen) en dat lagere aantal is in het ontwerpplan vastgelegd. Het ontwerp-wijzigingsplan voorziet in de realisatie van drie vrijstaande woongebouwen, die ieder bestaan uit drie bouwlagen. Gebouwen A en B bieden ruimte voor 8 appartementen per bouwlaag, dus 24 per gebouw. Het meest noordelijk gelegen gebouw (gebouw C) biedt ruimte voor 10 appartementen per bouwlaag, dus 30 in totaal voor het gebouw.



Figuur 8: impressie ontwikkeling met inpassing groen en natuur

Het geldende bestemmingsplan “De Klokkenberg” kent een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming “Gemengd – 4” (die enkel een school toestaat) om te zetten in de bestemming “Gemengd -1”, waarmee woningen en zorgeenheden zijn toegestaan. Toen De Klokkenberg werd herontwikkeld tot woongebouw is de afspraak gemaakt dat van de wijzigingsbevoegdheid pas gebruik wordt gemaakt als de monumentale Klokkenberg is gerestaureerd. Dat heeft inmiddels plaatsgevonden en de bouw van woningen op de plek waar voorheen de Berkenhofschool stond vormt in zoverre het sluitstuk van de herontwikkeling van De Klokkenberg. Daarbij wordt nog erop geattendeerd dat woningbouw op deze locatie die als ‘Boskamer’ wordt aangeduid, altijd een belangrijke onderdeel was om het financiële plaatje rond te krijgen. Dat valt ook te lezen in de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uit 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:2007) over het bestemmingsplan “De Klokkenberg”, waarin is vermeld: *“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.”*

### Woonbeleid

In het bestuursakkoord 2022-2026 is afgesproken dat bij woningbouw zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de Nationale Woon- en Bouwagenda. Dat betekent dat bij woningbouwprojecten een verdeling van 30% sociaal, 40% midden en 30% vrije sector het uitgangspunt is. Het project voor de Boskamer met 100% huurappartementen in de vrije sector voldoet daar niet aan, omdat reeds in 2017 afspraken zijn gemaakt over het woningbouwprogramma voor de Boskamer en daarbij geen beperking is opgenomen wat betreft de maximale huur. Er is bezien of voor dit lopende project het woningbouwprogramma in lijn gebracht kon worden met de uitgangspunten van het latere bestuursakkoord. Op basis van de financiële gegevens die door de initiatiefnemer zijn aangeleverd is de conclusie getrokken dat er een verband bestaat tussen de opbrengst van de Boskamer en het resultaat van de totale herontwikkeling van de Klokkenberg. Het onderdeel Boskamer wordt bij een onherroepelijke omgevingsvergunning verkocht aan een belegger die vervolgens de realisatie van de 78 huurappartementen op zich neemt. Met de opbrengst worden de middelen gegenereerd die nodig zijn om de ontwikkeling van de Klassepaviljoens voort te zetten en verplichtingen tot aanleg van de openbare ruimte na te komen. Omdat de opbrengst van de Boskamer nodig is voor de financiële haalbaarheid van de totale herontwikkeling van de Klokkenberg en vanwege eerbiediging van eerder gemaakte afspraken in de anterieure overeenkomst, is het oorspronkelijke woningbouwprogramma aangehouden in het wijzigingsplan.



## Parkeren en ontsluiting

De behoefte aan parkeerplaatsen is 1,2 parkeerplaatsen per woning kleiner dan 90 m<sup>2</sup> en 1,5 parkeerplaatsen per woning groter dan 90 m<sup>2</sup>. Er zijn 72 appartementen kleiner dan 90 m<sup>2</sup> en 15 groter. Dit zorgt (afgerond naar boven) voor een totale parkeerbehoefte van 109 parkeerplaatsen. Hiervan wordt per woning 1 parkeerplaats gerealiseerd in de parkeergarages onder de appartementencomplexen, dus 78 in totaal. De resterende parkeerbehoefte van 31 parkeerplaatsen wordt conform de Nota parkeernomen op het eigen terrein van De Klokkenberg opgelost. Daarvoor wordt het bestaande (onverharde en informele) parkeerterrein ten noordwesten van het plangebied als parkeerterrein voor de bezoekers van het plangebied ingericht. Dit terrein is volledig beschikbaar om de parkeerdruk vanuit bezoekers van De Boskamer op te vangen. Het terrein bestaat uit 110 parkeerplaatsen, waarvan 60 zijn gereserveerd voor de bezoekers van de Boskamer. Daarmee wordt dus ruimschoots voldaan aan de parkeerbehoefte.

## Participatie

Op 13 april 2022 is voor huidige en toekomstige bewoners van Landgoed De Klokkenberg een presentatie georganiseerd. Hierbij zijn de eerste impressies van de ontwikkeling getoond en is gelegenheid geboden tot het stellen van vragen. Dit heeft niet geleid tot aanpassingen aan het plan. Later is ook dezelfde presentatie gegeven aan belanghebbende partijen, zoals verschillende natuurorganisaties en inwoners van het Markdal. Aangezien op dat moment de landschappelijke inpassing nog niet bekend was, is afgesproken hier op een later moment nog een presentatie voor te organiseren. Deze presentatie aan natuurverenigingen (o.a. Vereniging Markdal, Natuurplein de Baronie, etc.) heeft plaatsgevonden op 18 juli 2023. Op 31 augustus 2023 heeft is in een tweede bijeenkomst voor omwonenden het definitieve bouwplan gepresenteerd. In het participatieplan dat bij het plan is gevoegd is vermeld dat tijdens deze avonden onder andere vragen zijn gesteld over parkeren, eventuele verkeersmaatregelen, overlast van bestelbusjes en wat de huurprijs zal worden. Er is een toelichting gegeven op waar geparkeerd zal worden en dat vooralsnog geen snelheidsbeperkende verkeersmaatregelen worden genomen, gezien de toegestane snelheid van 15 km/h op het hele terrein en enkel sprake is van bestemmingsverkeer. Verder komt een speciale opstelplaats voor bestelbusjes. De natuurverenigingen zijn blij dat de aanwezige bomen zoveel mogelijk worden gespaard en dat er een duidelijk plan ligt voor herplant en aanleg van nieuwe natuur.

## Zienswijzen

Er waren tegen het ontwerp-wijzigingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning 2 zienswijzen ingediend. Die waren afkomstig van De Groene Koepel en een stichting waarin de huidige bewoners van De Klokkenberg zijn vertegenwoordigd. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen hebben gesprekken plaatsgevonden over de vraag op welke wijze aan de geuite bezwaren tegemoet kon worden gekomen. Dit heeft ertoe geleid dat beide zienswijzen zijn ingetrokken. Onderdeel van de gemaakte afspraken betreffen onder andere het aanleggen van groene daken op de drie appartementengebouwen. Die aanpassing van het bouwplan is verwerkt in de tekeningen die onderdeel zijn van de omgevingsvergunning.

Verder is de indieners van de zienswijzen overeengekomen dat bij een eerstvolgende planherziening het college aan de raad zal voorstellen de resterende gebruiks- en bouwmogelijkheden op De Klokkenberg weg te bestemmen. Zo kent het geldende bestemmingsplan uit 2013 onder andere de mogelijkheid om maatschappelijke voorzieningen met eventueel een sauna/welness of een zorghotel met 60 kamers op het landgoed te realiseren. Daarnaast mogen op basis van het geldende plan in totaal 365 woningen worden gebouwd op het landgoed, inclusief de Schoondonksedreef. Na realisatie van de Boskamer (en de nog te bouwen Klassepaviljoens, waarvoor al een vergunning is verleend) zullen op het landgoed en aan de Schoondonksedreef in totaal 209 woningen zijn gebouwd. Daarnaast wil Schonck & Schul een aantal bestaande woningen langs de Schoondonksedreef herontwikkelen tot 14 grondgebonden woningen, maar daarvoor is nog geen initiatiefplan ingediend. Planologisch zijn er dus op dit moment nog ruim 150 woningen toegestaan, die niet zijn gerealiseerd.

In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat de gemeente het recht heeft om – na realisatie van de Boskamer – door middel van een herziening van het bestemmingsplan het aantal toegestane woningen terug te brengen tot het aantal dat daadwerkelijk is gerealiseerd. De Boskamer is altijd beschouwd als sluitstuk van de totale herontwikkeling van De Klokkenberg. Het geldende bestemmingsplan uit 2013 voorzagt daarom ook enkel op de locatie van de Boskamer in nieuwbouw. Het is in lijn met het eindbeeld voor De Klokkenberg om in de toekomst het planologische regime aan



te laten sluiten bij hetgeen na realisatie van de Boskamer daadwerkelijk is gerealiseerd en ongebruikte functies en onbenutte bouwmogelijkheden op termijn weg te bestemmen. De komende jaren moet voor het gehele grondgebied van de gemeente één omgevingsplan worden gemaakt, dat alle bestemmingsplannen zal vervangen. Hoewel nog niet duidelijk wanneer De Klokkenberg in het omgevingsplan zal zijn opgenomen, zal bij het opstellen van het omgevingsplan voor het landgoed worden voorgesteld de regels over de bouwmogelijkheden en gebruik worden beperkt tot hetgeen straks gerealiseerd is.

## **Juridisch**

### Consequenties

Tegen de besluiten tot vaststelling van het wijzigingsplan, het verlenen van omgevingsvergunning en vaststellen van en hogere waarde kan door belanghebbenden rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze drie besluiten treden in werking na afloop van de beroepstermijn van 6 weken. Indien er beroepschriften worden ingediend treden de besluiten wel in werking, maar zijn dan nog niet onherroepelijk. Indien er naast het beroep ook verzocht wordt om een voorlopige voorziening treedt alle drie de besluiten niet in werking totdat het verzoek om een voorlopige voorziening wordt afgewezen. Pas nadat de Afdeling uitspraak heeft gedaan op de beroepen zijn de drie besluiten onherroepelijk.

### Bevoegdheid

Omdat het ontwerp van dit wijzigingsplan vóór 1 januari 2024 ter inzage heeft gelegen, is op grond van artikel 4.6 lid 2 van de Invoeringswet Omgevingswet niet het geldende recht (Omgevingswet) maar het oude recht van toepassing. Op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening zijn burgemeester en wethouders bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen, binnen de in het bestemmingsplan gestelde regels. Dit geldt ook voor de omgevingsvergunning, waarvoor ingevolge artikel 4.3 van de Invoeringswet het oude recht blijft gelden als de aanvraag vóór 1 januari 2024 is gedaan. Het college is derhalve bevoegd om op basis van het oude recht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen. Het besluit hogere waarde is een ambtshalve te nemen besluit, waarvoor in artikel 4.4 van de Invoeringswet is bepaald dat het oude recht (Wet geluidhinder) blijft gelden als het ontwerpbesluit vóór 1 januari 2024 ter inzage is gelegd.

### Bekendmaking

De bekendmaking van de besluiten tot vaststelling van het wijzigingsplan, het verlenen van omgevingsvergunning en vaststellen van en hogere waarde geschiedt na het nemen ervan. De gezamenlijke kennisgeving van deze drie besluiten zal worden gepubliceerd op [overheid.nl](https://overheid.nl).

## **Financieel**

Ten behoeve van dit plan is een anterieure overeenkomst gesloten. Het maken van een exploitatieplan is om deze reden niet nodig.

## **Risicomanagement**

Er zijn geen relevante risico's te benoemen die voortvloeien uit het voorgestelde besluit.

## **Bijlagen bij dit bestuursvoorstel**

### Voor college

- Raadpleegbare link wijzigingsplan "De Klokkenberg, wijzigingsplan Boskamer"
- Informatieblad ter kennisname t.b.v. BredaasBeraad

### Voor college en raad

- Raadpleegbare link wijzigingsplan "De Klokkenberg, wijzigingsplan Boskamer"
- Informatieblad ter kennisname t.b.v. BredaasBeraad

### Te tekenen document(en)

- Het collegebesluit ter vaststelling van het wijzigingsplan "De Klokkenberg, wijzigingsplan Boskamer" met identificatienummer NL.IMRO.0758.WP202227032-VG01

## GEMEENTE BREDA

Burgemeester en wethouders van Breda,

gezien het voorstel voor burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen,

gelet op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 6, lid 6.3, van het bestemmingsplan “De Klokkenberg”;

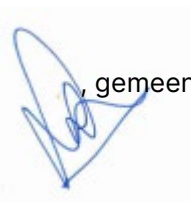
besluiten:

1. Het wijzigingsplan “De Klokkenberg, wijzigingsplan Boskamer” met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.WPWP2022227032-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
2. Voor het onderhavige plan geen exploitatieplan vast te stellen;
3. De omgevingsvergunning voor bouwen, kappen en voor handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten te verlenen.

Aldus besloten op 10 september 2024

Burgemeester en wethouders van Breda,

  
, burgemeester.

  
, gemeentesecretaris.