



Stadskantoor
Claudius Prinsenlaan 10
Postbus 90156, 4800 RH Breda
Telefoon (076) 529 34 20
Fax (076) 529 34 38
E-mail ale.arbouw@breda.nl
Website www.breda.nl

Leden van de raadscommissie Ruimte

Uw brief

Datum
13 januari 2012

Ons kenmerk



Onderwerp
Brief Vitalis

Informatie
5294868 A. Balk

Bijlagen
-1-

Geachte leden van de commissie,

Bij de bespreking van het agendapunt 'Herontwikkeling Landgoed de Klokkenberg' in uw commissie van 29 november 2011, heb ik u een brief van Vitalis toegezegd. Bij deze stuur ik u de brief toe.

In de brief staat verwoord hoeveel het aandeel sociale woningen binnen het woonconcept van Vitalis zal zijn:

- blz 2: Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 365 zelfstandige woonzorgeenheden voor senioren en mediorenen met zorg, waarvan er ten minste 40 woonzorgeenheden in het sociale segment te oormerken als aanleunwoningen in het kader van het scheiden wonen en zorg voor senioren en geheel passend binnen het landelijke beleid langdurige zorg.
- blz 4: Bij verdere uitwerking van de plannen zal een deel van de te realiseren woningen, vooralsnog gesteld op tenminste 81, gedefinieerd worden als aanleunwoningen, met name in het sociale segment.

Met vriendelijke groet,

A.L.E. Arbouw
wethouder

Gemeente Breda
College van Burgemeester en wethouders
Claudius Prinsenlaan 10
4811 DJ BREDA

Eindhoven, 9 november 2011

kenmerk: RvB/LR/RS/B.11.378
doorkiesnummer: 040 - 293 35 05
e-mail: r.strijbosch@vitalisgroep.nl

onderwerp: **Landgoed De Klokkenberg – aanbiedingsbrief bestemmingsplan**

Geacht college,

Door de ondertekening van de koopovereenkomst op Goede Vrijdag 2006 werd een intensief en lang traject afgesloten en was de aankoop door de stichtingen Vitalis Sociale Woonvormen en Vitalis Residentiële Woonvormen (hierna te noemen de Vitalis WoonZorg Groep) van Vitalis Landgoed De Klokkenberg een feit. Vanaf die datum is het herontwikkelingsproces van het landgoed gestart en begon de Vitalis WoonZorg Groep met het zorgvuldige beheer en herstel van het landgoed.

Wij zijn dan ook verheugd dat de intensieve samenwerking met gemeente Breda en de overige *stakeholders* heeft geleid tot een nieuw bestemmingsplan van Landgoed De Klokkenberg inclusief een exploitatieovereenkomst. Deze documenten, die tot stand zijn gekomen na een zorgvuldig doorlopen proces dat zich in de periode vanaf het ondertekenen van de intentieovereenkomst in 2005 tot nu toe heeft afgespeeld, worden nu separaat met ambtelijke oplegger aan u ter goedkeuring voorgelegd.

Ik hecht er aan om op deze wijze de intenties en de inspanningsverplichtingen van de Vitalis WoonZorg Groep toe te lichten daar waar vigerende wet- en regelgeving om juridische reden dit wellicht niet formeel kunnen verankeren. Daarnaast is de Vitalis WoonZorg Groep van mening dat de herontwikkeling van dit prestigieuze en voor de regio Breda belangrijke project beantwoordt aan de (groeiende) vraag in de markt naar seniorenhuisvesting met zorg en ook volledig past binnen de nieuwe regelgeving en het beoogde beleid van de overheid.

Dit beleid is onlangs geëxpliciteerd in de programmabrief langdurige zorg, kenmerk DLZ/KZ-U-3067294, gedateerd 1 juni 2011 van de Staatssecretaris VWS mevrouw Veldhuijzen van Zanten-Hyllner waarin is opgenomen:

'... overeenkomstig het Regeer- en Gedoogakkoord, worden in de langdurige zorg wonen en zorg gescheiden. Bewoners van instellingen krijgen hierdoor meer keuzevrijheid en zorginstellingen zullen zich beter gaan richten op de woonwensen van cliënten door meerdere huisvestingsvarianten aan te bieden.' 'Het kabinet heeft besloten onomkeerbare stappen te zetten om in intramurale voorzieningen zorg en wonen te scheiden en de daartoe benodigde wijziging van wet- en regelgeving onverwijld voor te bereiden'.



Binnen het project is bijzondere aandacht voor de bescherming van bestaande natuur- en landschapswaarden. Er komt een kwaliteitsimpuls voor natuur, landschap, water, cultuurhistorie en recreatie door middel van het opschonen van het landschap en de ontwikkeling van de natte natuurparel vindt verknoping van recreatieve routes plaats en wordt de blijvende toegankelijkheid van het landgoed gerealiseerd. Daarnaast staat het herstel van de historische relatie van het monument en zijn omgeving centraal door renovatie en onderhoud van het monument en het terugbrengen van de landschappelijke elementen van het historisch plan Bijhouwer.

Met belanghebbenden heeft de Vitalis WoonZorg Groep samen met gemeente Breda een voorbeeldproject ontwikkeld waaruit duidelijk blijkt dat de herkenbare ruimtelijke identiteit met waardevolle gebouwen (beter gezegd een waardevol monument) naar waarde wordt geschat en zelfs wordt versterkt! Gebouwen en landschap zijn harde randvoorwaarden waarbinnen de hele ontwikkeling van de woonomgeving gestalte moet krijgen. Met het project Herontwikkeling Landgoed De Klokkenberg wordt aan alle kenmerken (fysiek, sociaal en immaterieel) die bepalend zijn voor de identiteit aandacht besteed.

Het open plan proces is uniek door de vroegtijdige samenwerking met gemeente: alle betrokken partijen praten vanaf het begin mee over het totale plan. Het project heeft inmiddels landelijke bekendheid gekregen. Tijdens het symposium van college Bouw Zorginstellingen is gewezen op het 'open plan proces' van De Klokkenberg. De toenmalige minister Plasterk noemde het planproces een voorbeeld van modern monumentenbeleid: een bestemmingsplan op maat waarin vroegtijdig een afweging wordt gemaakt van alle cultuurwaarden, natuur, milieu, water en archeologie. Daarnaast is de aanpak 'Groen en blauw vóór rood' creatief en getuigt deze aanpak van durf. Tot slot leveren de studies naar een flexibele invulling van historische gebouwen een nieuwe kijk op het gebruik van monumentale gebouwen.

Uitvoering

Om in de toekomst te kunnen komen tot een structureel succesvolle exploitatie wordt de herinrichting van De Klokkenberg gefascerd ontwikkeld. In de eerste fase is de focus gericht op de volgende zaken.

- Er wordt verder geïnvesteerd in het herstel van de groene structuren van het landgoed. Op die manier wordt verwaarlozing en verder verval voorkomen en worden de provinciale doelen voor natuurontwikkeling en behoud van de EHS gewaarborgd.
- Daarnaast zal worden geïnvesteerd in het toegankelijk en bereikbaar maken van het landschapspark voor mens en dier, via het Markdal en via de provinciale weg.
- Verder wordt er geïnvesteerd in de toekomstige inrichting en hoe inhoud te geven aan de gebouwen zonder dat de architectonische waarde wordt aangetast. Dit onderdeel bestaat vooral uit onderzoek.
- Ten slotte worden procesbewaking en -begeleiding van het project voortgezet, omdat tot op heden bewezen is dat de gekozen aanpak succesvol en vernieuwend is. Deze eerste fase zal eind 2011 worden afgerond.

Naar verwachting zullen rond 2012/2013 de bouwactiviteiten starten en rond 2018/2019 zal het nieuw ontwikkelde terrein grotendeels gebruikt kunnen worden; dit mede echter afhankelijk van de tijdige verplaatsing van de Berkenhofschool waarop de Vitalis WoonZorg Groep geen invloed heeft.

Woningbouwprogramma

De nieuwe capaciteit ten aanzien van de programmering luidt samengevat als volgt:

- *365 zelfstandige woningen*
Waarvan tenminste 81 zelfstandige woningen kwalificeren als aanleunwoningen en daarvan weer 40 in het kader van het scheiden van wonen en zorg.
- *36 plaatsen kleinschalig groepswonen PsychoGeriatric (4 maal 9 plaatsen)*
- *60 hotelkamers*
- *300 m² detailhandel*
- *380 m² horeca*

De te handhaven capaciteit betreft:

- 5 bestaande woningen (boerderij Schoondonk, boerderij Sweep en de woningen aan de Dreef).
- 35 bestaande plaatsen intramurale zorg in de 5 Sociowoningen (5 maal 7 plaatsen).



Deze bovengrondse parkeerplaatsen zijn primair bedoeld voor bezoekers. De ondergrondse parkeerplaatsen zijn bedoeld voor bewoners en eventueel personeel, daar waar bovengronds parkeren niet mogelijk is.

Verordening Ruimte

Er is onlangs door de provincie gemeld dat het toevoegen van bouwvolume op het terrein van Landgoed De Klokkenberg strijdig is met de Verordening Ruimte. Wij verbazen ons dat dit pas nu gemeld wordt, aangezien wij al enkele jaren op ambtelijk en bestuurlijk niveau in overleg zijn met de provincie waarbij schriftelijke standpunten zijn ingenomen. Dit item is nooit eerder aan de orde geweest. Daarnaast vragen wij ons af in hoeverre deze verordening zich verhoudt tot het huidige, viigerende, bestemmingsplan dat ook nieuw bouwvolume toelaat, zelfs meer dan in het huidige plan van de Vitalis WoonZorg Groep is opgenomen. De Vitalis WoonZorg Groep gaat er dan ook vanuit dat deze kwestie geen belemmering is voor de RO procedure zoals deze nu in gang wordt gezet.

Bebouwing

Ten eerste willen wij melden dat er vanaf het moment van het Voorontwerp Bestemmingsplan tot heden wijzigingen in het stedenbouwkundig plan hebben plaatsgevonden naar aanleiding van bezwaren van de klankbordgroep ten aanzien van de groene kamers en locatie Schoondonk. In goed overleg met deze klankbordgroep zijn wij gekomen tot een aangepast stedenbouwkundig ontwerp. Voor de groene kamers heeft dit geleid tot lagere hoogte en minder volumes.

In het noordwestelijke deel van landgoed De Klokkenberg ligt boerderij Sweep. In overeenstemming met de historische opzet blijft de boerderij een solitair object nabij de entree van het terrein. Sweep was van origine de agrarische aansturing van de nutstuinen en ook nu blijft de boerderij samen met de groene kamer in dienst staan van het landgoed: als aanvullend woonmilieu. Door het wegvallen van de bebouwing ten noorden van boerderij Sweep blijft het beeld van de historische entree behouden.

De groene kamer is een van de drie deelgebieden van Landgoed De Klokkenberg. Het is een door natuurlijke materialen gevormde ruimte. Een open plek die afgesloten wordt door wanden van groen. De ruimte is een eigen wereld die een contrast vormt met het naastgelegen open landschap. Daarom is de ordening van de bebouwing los van het monumentale Ensemble. Ter plaatse van de huidige te amoveren bebouwing (de Berkenhofschoon) zullen de nieuwe bouwblokken gesitueerd worden. Het zuidelijke deel zal net als het gebied rondom boerderij Sweep groen blijven.

Ter plaatste van de bebouwing blijft de groene kamerikbaar. De ruime plekken tussen de nieuwe bouwmassa's worden begrensd door de beboste wanden enerzijds en de bomenlaan anderzijds. Via de ruimtes tussen de bebouwing blijft ook de gradiënt van west naar oost, van dicht bos naar open Markdal ervaarbaar. Vanaf de laan is een afwisseling van open en dicht te zien en vanaf de Galderseweg is het zicht op de bebouwing volledig afgeschermd.

Vanuit het Markdal wordt het zicht op het ensemble niet verstoord, omdat de bebouwing in de groene kamer volledig 'in de schaduw' van Landgoed De Klokkenberg valt. De hoogte voor de groene kamer is maximaal 3,5 lagen (11 meter). Waardoor de skyline van de nieuwe bebouwing die van de boomtoppen niet zal overschrijden en evenmin die van Landgoed De Klokkenberg zelf zal beïnvloeden.

De park- en tuinaanleg van Landgoed De Klokkenberg werd in het landschap geïntegreerd zonder de bestaande structuren volledig te doen verdwijnen. De reeds aanwezige laan naar boerderij Schoondonk bleef een visuele grens vormen van het terrein en werd tegelijkertijd gebruikt als ontsluitingsweg voor de bij het sanatorium behorende personeelswoningen. Boerderij Schoondonk, zelf uit 1836 en in 1967 afgebrand, draagt samen met haar eerder genoemde oprijlaan, het kronkelende riviertje en de bouw- en weilanden bij aan een ruraal-pittoresk uitzicht voor de bewoners. In de weidsheid van het landschap ten zuiden van Landgoed De Klokkenberg heeft de Schoondonk boerderij een zeker volume nodig om als element leesbaar te zijn in de grote schaal van het uitgestrekte landschap.

Op micro stedenbouwkundig niveau wordt de integratie met het landschap bereikt door agrarisch geïnspireerde volumes te introduceren. De Schoondonkboerderij is een belangrijk onderdeel van deze integratie en moet dus zijn agrarische uitstraling behouden. De stedenbouwkundige opbouw van de schoondonk refereert aan de historische compositie van de boerenerven in de omgeving. Een erf met open hoeken dat wordt afgebakend door de boerderij en een grote en kleine schuur.



Tot slot spreek ik mijn waardering uit over de inbreng en betrokkenheid van uw ambtelijk apparaat en van de leden van de projectgroepen tijdens het proces en zijn wij voornemens deze procesgang te continueren inclusief het constructieve overleg met de leden van de Klankbordgroep.

Tot het verstrekken van een nadere toelichting ben ik gaarne bereid.

Met vriendelijke groet,

Léon J.J. Rulkens RA
voorzitter Raad van Bestuur