

**Postadres**

Postbus 90156, 4800 RH Breda

Bezoekadres

Stadskantoor
Claudius Prinsenlaan 10

Uw brief

d.d. 21 juli 2017

Datum

16 maart 2018

Ons kenmerk

2017/2000

Onderwerp

Besluit omgevingsvergunning
BAG-ID: 0758100000010276

Informatie

www.breda.nl/contact
14 076

Bijlagen

-

Geachte heer/mevrouw,

Uw aanvraag

Op 21 juli 2017 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van 14 eengezinswoningen + 15 herenhuizen op de locatie Galderseweg ong. Breda kadastraal bekend als gemeente Ginneken, sectie H - nummer(s) 2602. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer 2017/2000.

Ons besluit

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. Dit besluit baseren wij op de artikelen 2.10 t/m 2.21 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De bijlagen 1 t/m 56 maken deel uit van de vergunning. Ik raad u aan deze stukken goed door te lezen. Zo zorgt u ervoor dat u weet aan welke voorschriften u zich moet houden.

Activiteiten

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

1. Bouwen
2. Het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarbij dat in een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald
3. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit
4. Slopen, slopen en/of asbest verwijderen
5. Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten, een monument onderhouden, restaureren of veranderen

Geldigheid vergunning

Wij verlenen de vergunning voor onbepaalde tijd.



De procedure

Wij voerden de besluitvormingsprocedure uit volgens de uitgebreide procedure (artikel 3.10 van de Wabo) en beoordeelden uw aanvraag voor:

- Bouwen aan artikel 2.10 van de Wabo;
- Het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarbij dat in een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald aan artikel 2.11 Wabo;
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit aan artikel 2.12 Wabo;
- Slopen, slopen en/of asbest verwijderen aan artikel 2.18 van de Wabo;
- Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten, een monument onderhouden, restaureren of veranderen aan artikel 2.15 van de Wabo.

Wij nemen een aanvraag voor een omgevingsvergunning pas in behandeling als deze aan de indieningvereisten voldoet (artikel 2.8 Wabo en paragraaf 4.2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) met een verdere uitwerking in de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor).

Wij hebben u op 25 augustus 2017 verzocht de aanvraag aan te vullen. Op 6 oktober 2017 hebben wij besloten uw aanvraag in behandeling te nemen.

Uw aanvraag voldoet aan de vereisten.

Tevens hebben wij de op 19 januari 2018 ingekomen aangepaste stukken betrokken bij dit besluit.

Advies, aanwijzing minister, verklaring van geen bedenkingen

Advies bestuursorganen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur (artikel 2.26 Wabo, artikel 2.34 Wabo en artikel 6.1 tot en met 6.5 van het Bor).

Wij stuurden uw aanvraag voor advies naar de volgende instanties/bestuursorganen:

- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
- Provincie Noord-Brabant afdeling Erfgoed
- Commissie Ruimtelijke Kwaliteit met betrekking tot welstand en monumenten

De adviezen

Wij ontvingen hierna de volgende adviezen:

- Advies Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed d.d. 18-10-2017 en aanvulling d.d. 22-12-2017
- Advies Provincie Noord-Brabant afdeling Erfgoed d.d. 19-09-2017 en aanvulling 14-12-2017
- Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit met betrekking tot welstand en monumenten d.d. 22-08-2017, 19-09-2017, 03-10-2017 en 12-12-2017

Overwegingen en voorschriften

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.10 Wabo)

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:



- Het bouwperceel ligt in een gebied waarvoor het bestemmingsplan De Klokkenberg van toepassing is.
- De aanvraag, voor zover het de activiteit bouwen betreft, voldoet niet aan hetgeen hierin is gesteld. Gelet op artikel 2.10 lid 2 van de Wabo kan de aanvraag om omgevingsvergunning slechts worden geweigerd als vergunningverlening voor het gebruik van gronden of bouwwerken in afwijking van het bestemmingsplan niet mogelijk is.
- Gelet op de overwegingen bij de activiteit gebruik van gronden of bouwwerken in afwijking van het bestemmingsplan (2.12 Wabo) vormt de afwijking van het bestemmingsplan geen grond voor weigering van de omgevingsvergunning.
- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 12 december 2017 een positief advies, onder voorwaarden, over het bouwplan gegeven. Wij hebben dit advies overgenomen en zijn dan ook van mening dat uw aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand.
- De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel aannemelijk maken dat het bouwen van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening 2007.

Op basis van het voorgaande overwegen wij dat, gelet op artikel 2.10 Wabo er geen reden is om de omgevingsvergunning voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit bouwen te weigeren.

2. Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning kunnen met het oog op het belang welke is aangegeven voor de activiteit bouwen bij of krachtens artikel 2.10 Wabo voorschriften worden verbonden. Wij hebben besloten de volgende voorschriften te verbinden:

Algemene voorschriften

Nader in te dienen gegevens

Bij de vergunning treft u een formulier "kennisgeving aanvang bouw" aan. Vijf dagen voordat u begint met de werkzaamheden ontvangen wij graag van u een kennisgeving.

Bij de vergunning treft u een formulier "kennisgeving gereedmelding bouw" aan. Binnen vijf dagen nadat de bouwwerkzaamheden zijn beëindigd ontvangen wij graag van u deze kennisgeving.

Constructieve voorschriften

Voorwaarden constructieve veiligheid:

- Voor deze bouwvergunning geldt dat de aanvrager schriftelijk voor aanvang van de werkzaamheden een coördinerende constructeur dient aan te wijzen op grond van het besluit tot het vaststellen van beleidsregels tot waarborging van de constructieve veiligheid bij bouwwerkzaamheden binnen de gemeente Breda;
- De bestaande constructie dient te worden gecontroleerd op de in berekening en tekening aangehouden uitgangspunten. Afwijkingen moeten worden overlegd aan de ontwerpend constructeur. De wijzigingen in de uitgangspunten en eventuele gewijzigde constructietekeningen en -berekeningen, dienen ter goedkeuring aan Vergunningen en Voorzieningen van de gemeente Breda te worden overlegd.
- Voor elk van de onderstaande werkzaamheden dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van deze werkzaamheden de volgende stukken in 2-voud ter goedkeuring van de gemeente Breda te worden ingediend. Deze stukken dienen te voldoen aan het gestelde in de Regeling omgevingsrecht (MOR):
 - Definitief funderingsadvies aan de hand van de nog te maken sonderingen en gekozen paaltype;
 - Definitief palenplan inclusief paalberekening en paalwapening;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de funderingsconstructie, inclusief detaillering en wapening;



- Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de betonconstructie- onderdelen, inclusief detaillering en wapening;
- Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de prefab betonconstructie- onderdelen, inclusief detaillering en wapening;
- Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de prefab systeemvloeren, inclusief detaillering, schijfwerking t.b.v. stabiliteit en wapening;
- Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de staalconstructies, inclusief detaillering;
 - Detailberekeningen en tekeningen van alle overige constructie onderdelen;

Installatietechnische voorschriften

- Bij oplevering dient een rapport te worden overlegd, waarin een erkend installateur verklaart dat de brandkra(a)n(en) op eigen terrein overeenkomstig de Nadere Regels Bluswatervoorzieningen Breda is/zijn ontworpen, aangelegd, beproefd en in bedrijf gesteld.

Wij verzoeken u bij de indiening hiervan het registratienummer te vermelden. Dit is 2017/2000. U kunt uw gegevens sturen naar onderstaand postadres:

Gemeente Breda

T.a.v. afdeling Toezicht en Handhaving, Gebruiksveiligheid en Realisatie

Postbus 90156

4800 RH Breda

Wij verzoeken u de gegevens via www.omgevingsloket.nl te uploaden. U kunt uw gegevens bij uw aanvraag toevoegen onder uw bestaande registratienummer. Dit is nummer: 3109179

U mag overigens pas beginnen met de betreffende handelingen na toestemming van de afdeling Veiligheid en Leefomgeving.

2. Het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarbij dat in een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald (artikel 2.11 Wabo)

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

- Het perceel is gelegen binnen het gebied waarop bestemmingsplan De Klokkenberg van toepassing is.
- Het perceel heeft hierin de bestemming Gemengd - 2.
- Op grond van artikel 10.4 van dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning vereist is voor het uitvoeren van werken mits deze een oppervlakte betreffen van meer dan 100 m²: Het betreft hier het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen. Het aanleggen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;



- Het aantal vierkante meters verharding, t.o.v. de bestaande verharde oppervlakte niet noemenswaardig toeneemt.
- De Brabantse Delta een positief advies heeft afgegeven op de aantallen vierkante meters verhardingen die in de 1 fase worden aangebracht (bijlage 10).
- Voor het uitvoeren van de genoemde werkzaamheden aanvullend archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd.
- Op basis van het voorgaande zijn wij van mening dat wij, gelet op artikel 2.10 Wabo er geen reden is om de omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren en we de gevraagde omgevingsvergunning kunnen verlenen.

Wij stellen hierbij de voorwaarde dat Archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd conform hetgeen in het programma van eisen is vastgesteld. Daarnaast dienen de graafwerkzaamheden ter hoogte van de toekomstige infrastructuur archeologisch te worden begeleid.

3. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

- Het perceel is gelegen binnen het gebied waarop bestemmingsplan De Klokkenberg van toepassing is.
- Het perceel heeft hierin de bestemming Gemengd - 2.
- Het gewenste bouwplan/gebruik van de gronden/gebruik van de bouwwerken is in strijd met het bestemmingsplan omdat in het bestemmingsplan is bepaald dat bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde maximaal 3 meter hoog mogen zijn. Tevens is bepaald dat niet meer dan 100 m² nieuwe bebouwing opgericht mag worden binnen de Waarde - Archeologie. Tenslotte is bepaald dat de gronden met de bestemming groen bestemd zijn voor onder andere groen, water parken en plantsoenen. Het plan voldoet hier niet aan, omdat de garages een hoogte krijgen van 3,5 meter, de pergola's een hoogte krijgen van 3.90 meter, de totale oppervlakte aan nieuwe bebouwing meer bedraagt dan 100 m² en er tuinen voor de woningen gerealiseerd worden in de bestemming Groen.
- Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kunnen wij, als de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning verlenen met toepassing van de in artikel 4 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) aangewezen gevallen.
- Het bouwwerk voldoet aan het bepaalde in artikel 4, lid 1 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht. Met toepassing van artikel 2.12, lid 1, a, onder 3 kan een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan worden verleend.. Voor de overige strijdigheden met toepassing van artikel 2.12, lid 1,



a, onder 2 van de Wabo, jo. artikel 4.1 en 4.3 van bijlage 2 van het Bor en artikel 2.12, lid 1, a, onder 1 van de Wabo, jo. artikel 10.3 van het bestemmingsplan kan een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan worden verleend. Op 3 oktober 2015 zijn de 'beleidsregels voor het afwijken van het bestemmingsplan Breda' in werking getreden. Het plan voldoet aan het gestelde in de 'beleidsregels voor het afwijken van het bestemmingsplan Breda'.

- Wij zijn van mening dat wij medewerking kunnen verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan voor genoemde afwijkingen omdat;

a. Tuinen in bestemming Groen

Om de instandhouding van de Klokkenberg duurzaam te borgen worden het Zusterhuis en de Vrouwenvleugel getransformeerd tot grondgebonden woningen. Om deze woningen aantrekkelijk genoeg te maken voor toekomstige bewoners, wordt een klein deel van de collectieve groene ruimte omgezet naar privétuin voor de grondgebonden woningen. Doordat het grootste deel van de ruimte rond het gebouw als collectief groen wordt gehandhaafd en doordat de tuinen zullen worden afscheiden door hagen, wordt het groene karakter van het complex niet onevenredig aangetast. Het is dan ook stedenbouwkundig en landschappelijk acceptabel om een klein deel van de bestemming Groen in gebruik te nemen als privétuin.

b. Overschrijding bouwhoogte garages en pergola's

De zuidelijke tuinen van de woningen in het Zusterhuis en de noordelijke tuinen van de woningen in de Vrouwenvleugel worden begrensd door bergingen onder een gezamenlijke pergola die alle tuinen overkoepelt. De bergingen en de pergola zijn respectievelijk 0,50 m en 0,90 m hoger dan de toegestane hoogte voor bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde, in het vigerende bestemmingsplan. Door de relatief grote hoogte en omvang van het bestaande gebouw, blijven de bergingen en pergola echter ruimtelijk ondergeschikt aan het monumentale complex. Daarnaast heeft de pergola enerzijds een belangrijke verbindende functie (ruimtelijke samenhang brengen in het beeld van de diverse privétuinen met bergingen) en anderzijds versterkt de pergola, zodra deze begroeid is, het groene beeld. Het betreft in stedenbouwkundige zin een passende oplossing om rust in het ruimtelijk beeld te brengen.

c. Andere bebouwing binnen de specifieke bouwaanduiding – Atrium, aanduiding parkeergarages, in nieuwe plan – parkeerterreinen

Het parkeerprogramma van het appartementencomplex dat in het vigerende bestemmingsplan is mogelijk gemaakt, is zodanig van omvang dat het noodzakelijk werd geacht om een ondergrondse parkeergarage op te nemen, om op die manier de auto's uit beeld te houden en het aanzicht van het complex zo groen mogelijk te houden. Het parkeerprogramma van de grondgebonden woningen die de initiatiefnemer wil ontwikkelen, is echter relatief gering en goed ruimtelijk in te passen op het terrein. Door de auto's tussen de bergingen onder de pergola's te parkeren, kan het groene beeld worden behouden. Dit is in stedenbouwkundige en landschappelijke zin een passender oplossing dan een parkeergarage.

- Wij zijn van mening dat wij medewerking kunnen verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan.
- Gelet op artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht jo artikel 4 bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht zijn wij van mening dat wij de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan kunnen verlenen.



4. Het slopen van een bouwwerk waarvoor een vergunning is vereist in het kader van artikel 8.1.1 van de Bouwverordening (artikel 2.18 Wabo)

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

- Uit de aanvraag blijkt dat de veiligheid tijdens het slopen voldoende is gewaarborgd.
- Uit de aanvraag blijkt dat de veiligheid van nabijgelegen bouwwerken in verband met het slopen voldoende is gewaarborgd.
- Uit de aanvraag blijkt niet dat de veiligheid tijdens het slopen voldoende is gewaarborgd. Door het verbinden van onderstaande voorschriften aan de omgevingsvergunning kan de veiligheid toch voldoende worden gewaarborgd.

Op basis van het voorgaande overwegen wij dat, gelet op artikel 2.18 Wabo er geen reden is om de omgevingsvergunning voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit slopen te weigeren.

2. Voorschriften

Algemene voorschriften

- Het te slopen materiaal dient zoveel als mogelijk aan de bron gescheiden te worden. Op de sloopplaats dienen, voor zover nodig, ten minste aanwezig te zijn een container voor:
 - steen (beton, metselwerk en dergelijke);
 - hout;
 - glas;
 - papier/karton;
 - kunststof;
 - gevaarlijk afval (kca);
 - bitumineuze dakbedekking;
- De wijze van slopen en/of demonteren van asbestbevattende materialen, het verpakken en opslaan van asbest dient te geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Productenbesluit asbest, het Asbestverwijderingsbesluit 2005 en de Bouwverordening. Bij de verwijdering van het asbest moeten de beste bestaande technieken worden toegepast om verontreiniging van het milieu met asbest te voorkomen.

Nader in te dienen gegevens/voorwaarden

- Het slopen dient te geschieden overeenkomstig het gewaarmerkte werkplan, dat is opgesteld door de saneerder die ook daadwerkelijk de sanering zal uitvoeren.
- Voordat met de werkzaamheden wordt begonnen dient het aanvangstijdstip en de naam van het gecertificeerde asbest verwijderende bedrijf gemeld te worden aan de afdeling Toezicht en Handhaving Bestaande Stad.
- Het asbestinventarisatie rapport RPS/1703218A03 van 2 november 2017, voor het Zusterhuis bouwdeel F, is uitsluitend van toepassing en geschikt voor de volledige renovatie van vloeren wanden en plafonds. Voor andere sloop-, renovatie werkzaamheden zal een aanvullende asbestinventarisatie moeten worden uitgevoerd.
- Het asbestinventarisatie rapport RPS/1703218A02 van 5 oktober 2017, voor de Vrouwenvleugel bouwdeel D, is uitsluitend van toepassing en geschikt voor de volledige renovatie van vloeren wanden en plafonds. Voor andere sloop-, renovatie werkzaamheden zal een aanvullende asbestinventarisatie moeten worden uitgevoerd.
- De houder van de sloopmelding moet binnen 14 dagen na uitvoering van de werkzaamheden het vrijgavebewijs van de eindcontrole van de asbestsanering en het stortingsbewijs van de verwijderde asbest indienen bij de afdeling Toezicht en Handhaving Bestaande Stad.
- Indien tijdens de uitvoering van de sloopwerkzaamheden naar het oordeel van de toezichthoudend ambtenaar Toezicht en Handhaving, zich anderszins onveilige situaties voordoen, dienen de aanwijzingen van de betreffende ambtenaar te worden opgevolgd om de onveilige situaties te doen beëindigen.



- Er moeten voldoende maatregelen worden genomen ter voorkoming van gevaar, schade of hinder voor andere bouwwerken of hun gebruikers en in het belang van de openbare veiligheid.
- De wijze van slopen en/of demonteren van asbest bevattende materialen, het verpakken en opslaan van asbest dient te geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Productenbesluit asbest, het Asbestverwijderingsbesluit 2005 en het Bouwbesluit. Bij de verwijdering van het asbest moeten de beste bestaande technieken worden toegepast om verontreiniging van het milieu met asbest te voorkomen.
- De houder van de sloopmelding moet het slopen, voor zover dat betrekking heeft op asbest, opdragen aan een deskundig bedrijf.
- De houder van de sloopmelding moet een afschrift van de sloopmelding ter hand stellen aan het deskundig bedrijf dat het slopen krachtens aanneming van werk zal uitvoeren.
- De houder van de sloopmelding moet een exemplaar van het asbestinventarisatierapport, dat bij de aanvraag om vergunning is verstrekt, ter hand stellen aan het deskundige bedrijf dat het slopen krachtens aanneming van werk zal uitvoeren.
- Het scheiden en gescheiden afvoeren van het sloopafval dient te geschieden naar een daartoe bestemde bewerkingsinrichting die over een vergunning beschikt ingevolge de Wet milieubeheer, tenminste inhoudende een scheiding in een fractie asbest, een fractie gevaarlijk afval en een fractie overig afval.

5. Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht veranderen of herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een Rijksmonument op een manier waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht (artikel 2.15 Wabo)

Status en beschrijving van het monument

De onroerende zaken, plaatselijk bekend Galderseweg 81 Breda staan in het monumentenregister als bedoeld in artikel 6 van de Monumentenwet 1988 d.d. 12-07-2010 onder complexnummer 528717 ingeschreven als aangewezen, beschermd monument met de daaraan gekoppelde redengevende omschrijving.

Het complex 'De Klokkenberg' (complexnummer 528717) bestaat uit de volgende complexonderdelen:

- Sanatoriumgebouw (monumentnummer: 528718)
- Park- en tuinaanleg (monumentnummer: 528719)
- Transformatorhuis (monumentnummer: 528720)
- Ketelhuis (monumentnummer: 528721)
- Boerderij (monumentnummer: 528722)
- Stokerswoning (monumentnummer: 528723)
- Dokterswoning (monumentnummer: 528724)

Onderstaand worden de gekoppelde redengevende omschrijvingen weergegeven van het complex 'De Klokkenberg' (complexnummer 528717) en de complexonderdelen waar de huidige omgevingsvergunning voor wordt aangevraagd:

- Sanatoriumgebouw (monumentnummer: 528718)
- Park- en tuinaanleg (monumentnummer: 528719)

Complex 'De Klokkenberg', complexnummer 528717

Inleiding

Het sanatoriumcomplex DE KLOKKENBERG, bestaande uit het SANATORIUMGEBOUW (verdeeld in een hoofdgebouw, verpleeggebouwen, kapel, economiegebouw, binnenplaatsen, galerijen), PARK- en TUINAANLEG, KETELHUIS, TRANSFORMATORHUIS, BOERDERIJ, STOKERSWONING, DOKTERSWONING, is gerealiseerd in de jaren 1948-1953 naar ontwerp van de architecten C.H. de Bever en C.M. van Moorsel Pzn. De park- en



tuinaanleg is ontworpen door J.T.P. Bijhouwer. Het werk aan de gebouwen is uitgevoerd door de N.V. Internationale Gewapende Betonbouw (I.B.G).

Het complex is gelegen ten zuiden van Breda, tussen de Mark en het Markbos [Mastbos, red.], op de overgang van het beekdal en de stroomrug. Het terrein wordt begrensd door de Galderseweg, die langs het Markbos [Mastbos, red.] loopt, en de rivier de Mark. De oriëntatie van het is op het zuidoosten zodat de verpleegvleugels veel zon en een wijds uitzicht naar het open Markdal hadden. De stijl van de gebouwde onderdelen is traditionalistisch en toont invloeden van de Romaanse architectuur terwijl de park- en tuinaanleg in een modernere, zakelijker stijl is ontworpen. Getracht is het complex in te passen in het kleinschalige landschap en een schakel te laten vormen tussen het dichte Markbos [Mastbos, red.] en het open landschap van de rivier de Mark. Bestaande agrarische inrichtingen en landschapselementen zijn door Bijhouwer in de nieuwe aanleg opgenomen.

Voor de bouw van het sanatorium werd door de Brabantse bevolking een miljoen gulden bijeengebracht. De verpleging was in handen van de Congregatie van de Zusters Franciscanessen van de Onbevleete Ontvangenis der Heilige Moeder Gods te Veghel. Bij de locatiekeuze voor het sanatorium werd al rekening gehouden met de relatie tussen de nieuwbouw en het landschap. Oorspronkelijk was aan de stichting Sanatorium de Klokkenberg een terrein geschonken in Molenschot, maar van de bouw op deze locatie werd afgezien vanwege de nabije ligging van vliegveld Gilze-Rijen. Een adviescommissie vond een nieuw terrein dat voldeed aan de eisen, zoals hooggelegen droge zandgrond met geringe cultuurwaarde. Het was het terrein van de hoeve Schoondonk, een rond 1650 ontstane langgevelboerderij (afgebrand in 1967). Het sanatoriumcomplex was eind 1953 gereed en werd op 29 juni 1954 geopend door Koningin Juliana. Doordat er steeds betere medicijnen tegen tuberculose werden ontwikkeld kwamen er als snel bedden leeg te staan. Toen na 1969 geen TBC-patiënten meer werden opgenomen werd ook de verpleging door de zusters beëindigd. Het ziekenhuis ontwikkelde zich tot een multi-categoriaal ziekenhuis. Het Zusterhuis werd omgebouwd tot afdeling voor kinder- en jeugdpsychiatrie.

Omschrijving

Aan de zuidzijde een hoofdgebouw, dat aan weerszijden een verpleeggebouw heeft: aan de westzijde voor vrouwen, aan de oostzijde voor mannen. Aan de noordzijde van het hoofdgebouw een binnenplaats met verbindingsvleugels die aan de westzijde naar een economiegebouw leiden en aan de oostzijde naar een Zusterhuis. Tussen deze beide carrévormige bouwdelen bevindt zich een tweede binnenplaats, deze wordt aan de zuidzijde afgesloten door een galerij en aan de noordzijde door een kapel. Deze kapel staat in de as van het complex. Aan de noordoostzijde van het hoofdgebouw staat een ketelhuis. Aan de zijde van de Galderseweg zijn bosvakken aangelegd. In één daarvan, dicht bij de entree aan de Galderseweg staat een transformatorhuisje. Daarnaast staat een boerderij. Een laan haaks op de Galderseweg leidt naar de voormalige boerderij Schoondonk. Op de percelen die aan deze laan grenzen staan de voormalige stokerswoning en dokterswoning.

Zie voor de omschrijving van de beschermde objecten de afzonderlijke objectbeschrijvingen.

Waardering

- Het complex DE KLOKKENBERG is van algemeen belang als toonbeeld van de vroege wederopbouw en tevens als evidente mijlpaal in de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland;
- als uitdrukking van een sociale ontwikkeling, de bestrijding van tuberculose;
- vanwege de cultuurhistorische en architectuurhistorische waarde als uitdrukking van de wijze waarop de sociale en rooms-katholieke structuur van de jaren 50 tot uitdrukking komt in de aanwezigheid van een kapel, aparte verpleeggebouwen voor mannen en vrouwen en de gedeelten voor 'klasse-verpleging' en een Zusterhuis.
- vanwege de cultuurhistorische waarde als zelfvoorzienend complex met ketelhuis, trafohuis, boerderij en fruitbomen.
- in de oeuvres van C.H. de Bever, C.M. van Moorsel en J.T.P. Bijhouwer;
- vanwege de ensemblewaarde met betrekking tot de functionele en visuele relatie tussen de verschillende complexonderdelen;
- vanwege de ensemblewaarde wegens de hoogwaardige kwaliteit van de bebouwing en de historisch-ruimtelijke relatie met de groenvoorzieningen, wegen, wateren en bodemgesteldheid;
- vanwege de gaafheid van het complex;
- vanwege het belang van het complex wegens de hoogwaardige kwaliteit van de samenstellende



- onderdelen (sanatoriumgebouw, park- en tuinaanleg, ketelhuis, transformatorhuisje, boerderij en woonhuizen);
- vanwege het belang van het complex in de relatie tot de visuele gaafheid van de landschappelijke omgeving;
- vanwege de grote mate van herkenbaarheid;
- vanwege het belang van het complex wegens de typologische en functionele zeldzaamheid;
- vanwege de imposante stedenbouwkundige opzet met groenaanleg;

Sanatoriumgebouw (monumentnummer: 528718)

Inleiding

SANATORIUMGEBOUW behorende tot het sanatoriumcomplex De Klokkenberg, gebouwd in 1951-1953 naar ontwerp van de architecten C.H. de Bever en C.M. van Moorsel Pzn. in traditionalistische stijl. Het sanatoriumgebouw is onder te verdelen in een hoofdgebouw, verpleeggebouwen, kapel, economiegebouw, binnenplaatsen en galerijen. Het hoofdgebouw met de verpleegvleugels voor tuberculosepatiënten richt zich op het zuidoosten zodat het veel zonlicht zou binnenkrijgen en een wijds uitzicht op het beekdal van de Mark heeft. Het gebouw heeft een symmetrische opzet waarbij de kapel in de as staat en de bouwmassa's door gangen zijn verbonden. De kapel heeft hierbij een dominante positie vanwege de grootte en de positionering: de kapel is het eerste bouwdeel dat de bezoeker gewaar wordt vanaf de entree.

Cornelis Hubertus (Cees) de Bever (1897-1965), architect uit Eindhoven, was sterk beïnvloed door het werk van Kropholler en Granpré Molière en tevens Eschauzier en Rouville de Meux. De architectuur van de kapel en de torens van het hoofdgebouw van De Klokkenberg worden aan De Bever toegekend vanwege de gelijkenissen met andere werken van zijn hand zoals het PNEM gebouw in 's-Hertogenbosch en de OLV Hemelvaartkerk in Raamsdonkveer. De architect Cornelis Marie van Moorsel (1892-1962) werkte na zijn studie bij A.J. Kropholler en was lange tijd redacteur van het R.K. Bouwblad. Zijn bekendste werk is het sanatorium Bergh en Bosch te Bilthoven dat hij ontwierp met B.M. Koldewey. Vanwege de overeenkomsten met de plattegrond van Bergh en Bosch wordt vermoed dat Van Moorsel bij het ontwerpen van De Klokkenberg voornamelijk aan de lay-out en de detaillering van de lighallen heeft gewerkt. De gebrandschilderde ramen zijn van de Brabantse kunstenaar Marius de Leeuw (1915-2000).

Van 1954-1969 werd de verpleging gedaan door de Zusters Franciscanessen van de Onbevleete Ontvangenis der H. Moeder Gods te Veghel. Zij waren gehuisvest in het Zusterhuis. Vanaf 1969 werden er geen TBC-patiënten meer opgenomen en kreeg het complex een ziekenhuisfunctie. De aard van deze functie brengt met zich mee dat het complex diverse malen verbouwd is.

In de kapel, die is gedesacraliseerd, zijn op het orgelbalkon en in de voormalige sacristie elementen opgeslagen die tot de aankleding van de kapel behoorden zoals banken, beelden en een bronzen crucifix. De gekruisigde Christus met een tekstrol JESUS NAZARENS REX JUDAEORUM (INRI) is voorzien van de tekst: Geschenk van de architecten De Bever en Van Moorsel 1953 EV.

Omschrijving

Het SANATORIUMGEBOUW heeft een samengestelde, symmetrische plattegrond met aan de zuidzijde het hoofdgebouw met verpleegvleugels, aan de noordzijde de kapel, aan de westzijde het Zusterhuis en aan de oostzijde het economiegebouw. Deze gebouwdelen zijn verbonden door éénlaags verbindingsgangen die tevens twee binnenplaatsen vormen. De verbindingsgangen zijn bouwlichamen met gesloten zadel of lessenaarsdaken met toegangsdeuren en vensters. De binnenplaatsen worden ontsloten door poorten. De architectuur bestaat uit sober baksteen metselwerk met regelmatige vensterindeling die is verlevendigd door architectonische elementen zoals biforae en triforae, muraalbogen en loggia's. De vensters bevatten houten kozijnen met stalen ramen, waarvan een groot deel is vervangen door kunststof kozijnen en ramen. Accenten zijn aangebracht in natuursteen. De draagconstructies bestaan voornamelijk uit gewapend betonvloeren of uit enkelvoudige houten vloeren. De kapconstructies bestaan uit ijzeren spanten met gordingen en beschoten daken gedekt met pannen. Een belangrijke karakteristiek is de structuur met verbindingsgangen waardoor binnenplaatsen worden gevormd. In deze verbindingsgangen zijn poorten aangebracht, met zorgvuldig gemetselde bakstenen koepelgewelven. Boven een aantal toegangsdeuren zijn boogvelden voorzien van siermetselwerk. In het interieur is een structuur met gangen en trappenhallen voorzien van natuursteen.



HOOFDGEBOUW

Exterieur

Het hoofdgebouw bestaat uit een hoofd vleugel van vier bouwlagen met kap, aangrenzend twee vleugels van drie bouwlagen. De oostelijke vleugel was voor de verpleging van mannen, de westelijke vleugel voor de verpleging van vrouwen. Op de overgang van de vleugels zijn accenten aangebracht in de vorm van twee torens met een naaldspits. Beide zijvleugels hebben aan de uiteinden een afzonderlijk éénlaags gebouw voor klassenverpleging en waren door een gang met de andere vleugels verbonden. Het gebouw is opgetrokken in baksteen en heeft een regelmatige vensterindeling. Centraal in de noordgevel, aan de binnenplaats, is de hoofdentree aangebracht. Deze is opgebouwd uit drie natuurstenen gewelven die steunen op twee ronde kolommen. De entree wordt benadrukt door de een stenen reliëf met gedeeltelijk geabstraheerde voorstellingen die verwijzen naar Genesis, in het midden het motief van de Maiestas Domini, een Christusfiguur zittende op een boog. In de entree is een gedenksteen voor de bouw van het sanatorium geplaatst. De noordgevels van de verpleegvleugels hebben uitspringende gebogen muurvlakken met glas-in-loodvensters. De verpleegvleugels hebben aan de zuidzijde een getrapte opbouw met op de begane grond een open beddenhal met geknikt betonnen dak en op derde bouwlaag een ligstoelenhal. De hallen kenden een open opzet.

Interieur

De representatieve ruimtes hebben een rijke afwerking en de gebruiksruimtes zijn sober vormgegeven. Door modernisering is uitgevoerd aan het einde van de 20ste eeuw is het interieur gewijzigd. De hoge centrale entreehal heeft een uitbouw in de zuidgevel die is voorzien van glas-in-loodramen van Marius de Leeuw (gedateerd 1954). In de hal is tegen de westelijke wand een tegeltableau aangebracht waarop de situering van De Klokenberg staat weergegeven, vermoedelijk ook van Marius de Leeuw. De trappen hebben natuurstenen treden bekleed met leisteen en sober gedetailleerde traphekken met houten leuningen. Op de vloeren van de traphallen liggen leistenen platen. De wanden hebben een bakstenen lambrisering met een plint van geglazuurde stenen. De bakstenen wand in de traphal is opengewerkt met nissen. De bovenverdieping, die geen representatieve functie had, kent een eenvoudiger afwerking. De trap heeft hier treden van gebakken tegels. De gangen zijn onderverdeeld in segmenten door tudorboogvormige tochtportalen met klapdeuren. In de nog oorspronkelijke glasdeuren zijn klokjes geëtst.

Aan de noordzijde van het hoofdgebouw een binnenplaats met aan beide zijden verbindingsvleugels met galerijen die aan de westzijde leiden naar het Zusterhuis aan de oostzijde naar het economiegebouw. De binnenplaats wordt aan de zuidzijde afgesloten door een galerij en aan de noordzijde door de kapel.

ZUSTERHUIS (westelijk carrégebouw)

Exterieur

Het Zusterhuis heeft een carrévormige plattegrond, bestaande uit drie vleugels van twee bouwlagen met een zadeldak en dakkapellen. De binnenplaats wordt gesloten door een verbindingsgang van één bouwlaag. De oostgevel van het Zusterhuis sluit aan op een binnenplaats en is voorzien van een arcade met natuurstenen kolommen en twee verbindingsgangen. De westgevel is verlevendigd met muraalbogen.

Interieur

De begane grond is ingedeeld met een kruisgang waaraan vertrekken liggen. De verdiepingen kennen een indeling met een middengang. De gangen zijn sober vormgegeven terwijl de traphallen architectonisch verder zijn uitgewerkt. Ter plaatse van de aansluiting op de verbindingsgang op de zuidoosthoek bevindt zich een hal waarbij van natuurstenen kolommen de draagmuren vervangen.

ECONOMIEGEBOUW (oostelijk carrégebouw) (Geen onderdeel van deze aanvraag)

KAPEL (Geen onderdeel van deze aanvraag)

Waardering

Het SANATORIUMGEBOUW van het complex Sanatorium De Klokenberg is van algemeen belang als toonbeeld van de vroege wederopbouw en tevens als evidente mijlpaal in de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland:

- als uitdrukking van een sociale ontwikkeling, de bestrijding van tuberculose;
- vanwege de cultuurhistorische waarde als uitdrukking van de wijze waarop de sociale en rooms-katholieke structuur van de jaren 50 tot uitdrukking komt in de aanwezigheid van een kapel, aparte
- verpleeggebouwen voor mannen en vrouwen en de gedeelten voor 'klasse-verpleging' en een Zusterhuis;
- vanwege het belang van het gebouw in de oeuvres van C.H. de Bever en C.M. van Moorsel.;
- vanwege de ensemblewaarde met betrekking tot de functionele en visuele relatie tussen de verschillende



- complexonderdelen;
- vanwege de ensemblewaarde wegens de hoogwaardige kwaliteit van de bebouwing en de historisch-ruimtelijke
- relatie met de groenvoorzieningen, wegen, wateren en bodemgesteldheid;
- vanwege het belang van het gebouw in de relatie tot de visuele gaafheid van de landschappelijke omgeving;
- vanwege het belang van het gebouw wegens de typologische en functionele zeldzaamheid;
- vanwege de imposante stedenbouwkundige opzet met groenaanleg;
- als gaaf voorbeeld van een naoorlogs sanatorium in traditionalistische stijl;
- als uitdrukking van een sociale ontwikkeling, de bestrijding van tuberculose;
- vanwege de cultuurhistorische en architectuurhistorische waarde als uitdrukking van de wijze waarop de sociale en rooms-katholieke structuur van de jaren 50 tot uitdrukking komt in de aanwezigheid van een kapel, aparte verpleeggebouwen voor mannen en vrouwen en de gedeelten voor 'klasse- verpleging' en een Zusterhuis;
- vanwege de imposante stedenbouwkundige opzet en de samenhang met de groenaanleg;
- vanwege de grote mate van gaafheid;
- vanwege de grote mate van herkenbaarheid in het oeuvre van C.H. de Bever en C.M. van Moorsel;
- vanwege de zeldzaamheid van het gebouwtype; het is een van de laatste voorbeelden van sanatoriumbouw.

Park- en tuinaanleg (monumentenummer: 528719)

Inleiding

PARK- EN TUINAANLEG van complex Sanatorium De Klokkenberg, ontworpen door J.T.P. Bijhouwer. De stijl van het park is modern-zakelijk. Bij de beplanting is gebruik gemaakt van traditionele soorten zoals veldesdoorn, lijsterbes, linden en berken. De park- en tuinaanleg werd in het landschap geïntegreerd met gebruikmaking van bestaande structuren zoals houtwallen, singels en lanen. In de aanleg werden daarnaast agrarische inrichtingen en elementen opgenomen, die mede als doel hadden in voedsel voor patiënten en personeel te voorzien, zoals groentetuinen voor de religieuzen bij het Zusterhuis, een hoogstamboomgaard bij het ketelhuis en leifruit in de nissen van de wandelgang tussen het Zusterhuis en de westelijke verpleegvleugel. Aan de zuidoostzijde van de verpleegvleugels vormden sierperken de grens tussen de weilanden en de aanleg rond het sanatorium. Aan de weilandzijde waren deze voorzien van de thans nog aanwezige lage beukenhagen als rug. Dergelijke hagen vormden op hoger schaalniveau geen visuele grens waardoor het landschap open bleef. Rond 1970 is de Mark rechtgetrokken, waarbij de grootschalige, schilderachtige, kronkels zijn verdwenen. De paden zijn in eerste instantie georiënteerd op de gevellijnen van de gebouwen en lopen parallel aan de as van het complex of schuin en haaks daarop. Een uitzondering hierop vormt de oprijlaan vanaf de verdwenen rotonde. Typierend voor het werk van Bijhouwer is het licht gebogen pad dat van het ketelhuis naar de oostelijke verbindingsvleugel van de tweede binnenplaats liep. Elementen als de beukenlaan die langs de verpleegvleugels loopt en een bomencirkel tussen de verpleegvleugels in de Mark behoren niet tot de oorspronkelijke aanleg en hebben de in het ontwerp essentiële relatie tussen de verpleegvleugels en zicht van daaruit naar de open ruimte van het Markdal verstoord. De aanleg is tevens op enkele plaatsen gewijzigd doordat parkeerplaatsen zijn aangelegd. De rechthoekige waterpartij die in een verdiept gazon was aangelegd op de binnenplaats bij de hoofdingang is verwijderd. J.T.P. (Jan Tijs Pieter) Bijhouwer (1898-1974) was als eerste hoogleraar landschapsarchitectuur in Wageningen de leermeester van generaties landschapsarchitecten. Zijn werk is van grote invloed geweest op het na-oorlogse denken over cultuurlandschap. Zijn filosofie van vernieuwing van het landschap met behoud van de identiteit komt tot uitdrukking in de aanleg van de Klokkenberg.

Omschrijving

Aanleg bestaande uit een gesloten gebied met boskamers in het westen en vergezichten over het Markdal met open gebieden in het zuiden. Daartussen het grote sanatoriumgebouw. Het geheel doortrokken door op de gebouwen afgestemde wandelpaden en lanen. Aan de noordwestzijde van de aanleg, langs de Galderseweg zijn bosvakken aangelegd die het gebouwencomplex De Klokkenberg aan het zicht onttrekken. Haaks op de Galderseweg loopt een oprit westwaarts, die is omzoomd met een dubbele rij lindebomen in driehoeksverband. De beëindiging van deze toegangsweg werd gevormd door een rotonde, beplant met bomen, die het draaipunt van de oprit vormde. Een pad, begeleid door een oude houtwal, loopt rechtdoor naar het verscholen gelegen ketelhuis. Doordat de loop van dit pad is gewijzigd, is de rotonde als het ware afgevlakt. De rotonde is het schakelpunt van een hoekverdraaiing. De belangrijkste as van het complex loopt vanaf de rotonde schuin naar rechts, naar het zuiden. Op deze as staat de kapel. Voor de kapel ligt een grasveld met aan weerszijden paden omzoomd met



dubbele rijen lindebomen. De kapel domineert het gehele voorterrein doordat de overige bouwdelen door beplanting aan het zicht zijn onttrokken. De route naar de hoofdentree vervolgt door de poorten aan weerszijden van de kapel waardoor de eerste -verharde- binnenplaats wordt bereikt en vervolgens de tweede binnenplaats. De binnenplaats heeft in het midden een grasveld. Langs de Galderseweg is de overgang van het Markbos [Mastbos, red.] naar de openruimte verzacht doordat hier naaldbomen zijn geplant. De bosvakken die hier zijn aangelegd werken als groene kamers. Naast de entree is een bosvak waar in de open ruimte een transformatorgebouwtje staat. De open ruimte is omzoomd door een lage haag van veldesdoorn. In de daaropvolgende hof staan rijen lijsterbesbomen. Vrijwel parallel aan de Galderseweg loopt een berkenlaan met veldesdoornhagen. Deze laan bestond al en is door Bijhouwer in de aanleg opgenomen en beplant. De zuidelijke grens van de aanleg wordt gevormd door de oorspronkelijke oprijlaan van boerderij Schoondonk, die ook Galderseweg heet. De laan is beplant met een dubbele rij beuken in driehoeksverband. Aangrenzend liggen kavels met personeelswoningen. Aan de buitenzijde van het Zusterhuis loopt een pad naar de westelijke verpleegvleugel, met daarlangs lijsterbessen. In de nissen van de westelijke wandelgang groeien leibomen. Langs de zuidoostgevel van het gebouw, waar de lighallen waren, staan zilversdoorns en beukenhagen. De zilversdoorns filteren het licht voor de lighallen. De vleugels kijken uit op een reeks van velden die een overgang van het gebouw naar het verkavelingspatroon van het Markdal vormen. Patiënten hadden vanuit de verpleegvleugels een pastoraal uitzicht op de hoeve Schoondonk.

Waardering

De PARK- en TUINAANLEG van De Klokkenberg is van algemeen belang als toonbeeld van de vroege wederopbouw en tevens als evidente mijlpaal in de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland:

- vanwege het bijzondere belang van de aanleg voor de geschiedenis van de landschapsarchitectuur;
- vanwege het bijzondere belang van de aanleg voor het oeuvre van de belangrijke landschapsarchitect J.T.P. Bijhouwer;
- vanwege het belang van de aanleg wegens de hoogwaardige esthetische kwaliteiten van het ontwerp;
- vanwege de ensemblewaarde met betrekking tot de functionele en visuele relatie tussen de verschillende complexonderdelen;
- vanwege het belang wegens de hoogwaardige kwaliteit van de historisch-ruimtelijke relatie met het omliggende cultuurlandschap;
- vanwege de gaafheid;
- vanwege de herkenbaarheid;
- vanwege het belang van de aanleg in relatie tot de visuele en structurele gaafheid van de landschappelijke omgeving.

Beschrijving van de wijzigingen aan het monument waarin de aanvraag voorziet.

Het plan bestaat in hoofdlijnen uit: het herbestemmen, gedeeltelijke sloop en renovatie / restauratie van de westelijke 'Vrouwenvleugel' van het Sanatoriumgebouw en het Zusterhuis. Daarbij worden deze onderdelen van het complex opgedeeld in grondgebonden eengezinswoningen, waar de huidige inwendige horizontale structuur met gangen verticaal zal worden opgedeeld. In de gevel worden nieuwe openingen gemaakt. Kozijnen en ramen worden vervangen. De gang met boognissen wordt geopend. De beschermde park- en tuinaanleg wordt gewijzigd doordat bij de woningen privé tuinen worden aangelegd en voor een deel van de woningen bergingen worden geplaatst (onder een gezamenlijke pergola). Tevens wordt de wegenstructuur aangepast ten behoeve van het programma. In de verbindingsmuur tussen het Zusterhuis en het Sanatoriumgebouw worden bergingen gerealiseerd en een doorbraak gemaakt voor de wegenstructuur en ontsluiting van het binnenterrein.

Adviezen (zijn betrokken bij de besluitvorming)

- Het Besluit omgevingsrecht bepaalt in artikel 6.4, lid 1 dat voor bepaalde activiteiten onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap als (wettelijk) adviseur wordt aangewezen. Van de situaties zoals omschreven in artikel 6.4 is sprake. Op 18 oktober 2017 hebben wij een advies van onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap ontvangen.

In haar advies geeft de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap de volgende afweging:

Advies

Mijn advies luidt negatief.

De ministeriële adviesplicht

U heeft het plan als adviesplichtig aangemerkt. Het voorliggende plan betreft: het geven van een nieuwe bestemming aan een beschermd monument en gedeeltelijke sloop.



Hieronder licht ik toe hoe ik tot dit advies ben gekomen. Bij de beoordeling heb ik de stukken betrokken zoals deze zijn ingediend bij de aanvraag, geregistreerd onder nummer CIK-2017-747.

Het plan

Aan u wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor de herbestemming en renovatie van het Sanatoriumgebouw tot woningen.

Het zustergebouw krijgt een andere indeling. Door de opdeling in gezinswoningen wordt de horizontale structuur met gangen verticaal opgedeeld. In de gevel worden nieuwe openingen gemaakt. Kozijnen en ramen worden vervangen. De gang met boognissen moet worden gesloopt. In het hoofdgebouw zal een van de vleugels worden verbouwd tot gezinswoningen. Ook hier wordt de inwendige structuur gewijzigd en worden in de gevel ramen gewijzigd en deuren toegevoegd. De beschermde park- en tuinaanleg wordt gewijzigd doordat bij de woningen privé tuinen worden aangelegd.

Ik merk op dat het plan nog niet volledig uitgewerkt lijkt te zijn. Een werkomschrijving en detailtekeningen ontbreken waardoor niet alle effecten op de monumentale waarden van het rijksmonument te beoordelen zijn.

Motivering

Gelet op het monument en de ingreep heb ik de volgende aspecten meegewogen:

- De registeromschrijving van bovengenoemd rijksmonument (www.monumentenregister.cultureelerfgoed.nl)
- Bouwkundige/bouwhistorische aspecten
- Architectuurhistorische/architectonische aspecten
- Ruimtelijke/stedenbouwkundige aspecten
- Duurzaamheid
- Functie/herbestemming/bestemmingplan
- Is er met een minder zware ingreep hetzelfde te bereiken?

Op grond hiervan beoordeel ik het plan als volgt.

De Klokenberg is van oorsprong een sanatorium op religieuze grondslag. Het werd gecombineerd met een klooster. Rondom het sanatorium is een park- en tuinaanleg naar ontwerp van de architect Bijhouwer gerealiseerd. In Noord-Brabant was de Klokenberg de centrale zorginstelling gericht op de behandeling van tuberculose patiënten. Het behoort tot de belangrijkste complexen uit de periode van de Wederopbouw (1940-1965).

Het is van groot belang dat de eenheid van de architectuur van het gebouwencomplex en de groenaanleg behouden blijven. Het collectieve karakter van het ensemble komt onder druk te staan als een verbouwing tot eengezinswoningen plaats gaat vinden. Deze opgave vraagt om een visie op hoe de belangrijke cultuurhistorische waarden kunnen worden behouden in combinatie met een goede ontwerpvisie. Een dergelijke visie lijkt vooralsnog te ontbreken. Hoe blijft het collectieve en religieuze karakter van het geheel afleesbaar als het complex opgedeeld gaat worden in private woningen met eigen tuinen? Op welke manier blijft de eenheid binnen het ensemble in de toekomst behouden? Gaan de overige vleugels ook tot woningen worden verbouwd of komen hier andere functies? Het voorgelegde plan doet hier geen uitspraken over.

Tegen het geheel slopen van de verbindingsgangen bestaan bezwaren vanuit het oogpunt van monumentenzorg. Sloop van de verbindingsgangen betekent dat de originele functie en organisatie van het gebouw niet meer goed afleesbaar zullen zijn. De structuur van het gebouw verandert daardoor van een carré in een U-vorm.

Ten aanzien van het vervangen van de kunststof kozijnen bestaat geen bezwaar. Het is wel van belang om nieuwe ramen en deuren zorgvuldig vorm te geven om recht te doen aan de oorspronkelijke architectuur. Hier wordt een duidelijke ontwerpvisie nog gemist.

Aanbevelingen

- Ik beveel aan om een ontwerpvisie op te vragen. Deze ontwerpvisie hoort, gezien het belang van het complex, gebaseerd te zijn op de cultuurhistorische waarden.
- Ten aanzien van nieuwe openingen of raaminvullingen is het van belang deze zo te ontwerpen dat ze passen bij de bescheiden traditionalistische vormtaal en materialisering van De Bever.



- Ik adviseer om nader ontwerpend onderzoek te doen naar de vraag of en hoe privétuinen kunnen worden ontworpen met respect voor de groenaanleg van Bijhouwer.
- Om het risico op versnippering te beperken adviseer ik om te vragen hoe het behoud van de groenaanleg en de visuele samenhang van het complex in de toekomst geborgd gaat worden als de woningen verschillende eigenaren hebben.
- Op basis van ingediende aanvullende stukken en deels gewijzigde stukken is een aanvullend advies uitgebracht op 22 december 2017. In haar advies geeft de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap de volgende afweging:

Aanvullend advies

Op 16 november heeft U mij aanvullende en deels gewijzigde stukken toegezonden met betrekking tot de aanvraag omgevingsvergunning voor een eerste fase van herbestemming van bovengenoemd rijksmonument. Over deze aanvraag heb ik u op 18 oktober 2017 onder nummer CIK-2017-747 negatief geadviseerd. Voor mijn beoordeling van het plan in relatie tot de monumentale waarden en mijn aanbevelingen ten aanzien van verwijs ik u kortheidshalve naar dit advies waarin ik heb gewezen op de noodzaak van nadere onderbouwing van de voorgestelde ingrepen en de ontwerpbenadering, het verdwijnen van interieurwaarden en de geringe mate van uitwerking en inzichtelijkheid van de aanvraag. Hierbij reageer ik op de aanvulling op het plan die onder meer bestaat uit een toelichting op de uitgangspunten voor de planvorming, een overzicht van het totaalplan voor het complex en een door uw Gemeente opgesteld inventarisatierapport van interieurwaarden.

De planvisie geeft inzicht in het totaal van de beoogde ontwikkeling van het landgoed, zowel in ruimtelijk opzicht als wat betreft de beoogde vormgeving van ingrepen aan de beschermde (en niet rijksbeschermd) gebouwen en landschap. Het project voor herbestemming van De Klokkenberg heeft mijn waardering omdat het kan voorzien in een nieuwe toekomst voor het monumentale complex en voortvarend ter hand wordt genomen. Hoewel met de nu toegestuurde aanvullingen nog geen volledig antwoord gegeven is op de in mijn advies aangegeven bezwaren en vragen op het ontwerp voor deze herbestemming, wil ik toch reageren op deze stukken en enkele handreikingen doen voor de nadere uitwerking en planvorming. Dit doe ik hieronder per onderdeel.

Ten aanzien van de planvisie merk ik op dat deze goed inzicht geeft in het gewenste of noodzakelijke programma en overzicht over de totaalontwikkeling biedt, maar dat de gevraagde ontwerpvisie voor de ingrepen in gebouwen en landschap gebaseerd op de cultuurhistorische waarden nog ontbreekt. Ik acht deze visie, en aanpassing van het plan op verschillende onderdelen, noodzakelijk om de eenheid van de architectuur van het gebouwencomplex en de groenaanleg en het collectieve en religieuze karakter van het ensemble te kunnen behouden.

Wat betreft het positioneren van tuinen aan de voorzijde van het hoofdgebouw merk ik op dat het inrichten van een buitenruimte tot de mogelijkheden behoort en bij de oorspronkelijke betekenis past, maar dat een van de belangrijkste kernwaarden van het complex toch de vrij en onbelemmerde oriëntatie van de vleugels op het zuiden en het dallandschap is. Die directe relatie, die impliceert dat de gevels zo vrij mogelijk blijven, wordt onderbroken met de voorgenomen programmering met afzonderlijke, diepe tuinen. Ondanks de in het plan voorgestelde beheersmaatregelen ten aanzien van hoogte van hagen en het ontzien van monumentale bomen, grijpt de aanleg van deze tuinen toch in op dit uitgangspunt.

In mijn advies heb ik aangegeven tegen het geheel slopen van de verbindingsgang van het Zusterhuis bezwaar te hebben omdat hiermee het carré van het kloostergebouw wordt opengemaakt. Het nu voorgelegde voorstel voor het handhaven van 'bouwsporen' aan gevels en in het maaiveld draagt niet bij aan het ruimtelijk kunnen blijven beleven van de geslotenheid van de kloosterhof.

Ten aanzien van het ontwerp van de ingrepen in de gevels van het Zusterhuis adviseer ik meer rekening te houden met de waarde en het karakter van de bestaande indeling van de gevels. Door de verkavelingswijze verdwijnt niet alleen de inwendige gangstructuur, maar wordt ook de karakteristieke gevelindeling minder herkenbaar (o.a. het onderbreken van de serie boogvensters in de noordgevel). Voor nieuwe ingrepen heb ik u gewezen op het belang van een sobere vormgeving en materialisering in lijn met de oorspronkelijke architectuur. De details van nieuwe ramen en deuren ontbreken in de aanvraag nog. Zowel de vormgeving van de nieuwe ingrepen (waarbij de individuele voordeuren benadrukt worden door kaders) als de positionering van de nieuwe ingrepen in de gevels zouden nog eens kritisch moeten worden gezien.



De gangstructuur in het Zusterhuis verdwijnt, maar in het interieur zou wel maximaal in kunnen worden gezet op behoud van nog aanwezige elementen; het is niet duidelijk of met een aangepaste opzet van woningen wellicht niet alle historische trappen zouden kunnen behouden blijven.

Ik kan in hoofdlijn instemmen met de nieuwe raamindeling voor de westelijke verpleegvleugel van het hoofdgebouw. Voor een definitieve beoordeling ontbreekt het echter nog aan details van de nieuwe invullingen. In de zuidgevel van deze Vrouwenvleugel zijn in de puien van de lighallen door het historische raamsysteem horizontale accenten kenmerkend; ik adviseer deze verdeling herkenbaar te houden in nieuwe invullingen. Ik merk op dat eventuele zonwering in het plan ontbreekt, maar dat het van belang is om een voorstel hiervoor integraal te kunnen beoordelen.

Hoewel ik waardering heb voor de mate waarin interieuronderdelen behouden blijven, merk ik het volgende op: het heeft de voorkeur om het met siermetselwerk uitgevoerde trappenhuis als geheel te behouden. Wellicht is dit mogelijk met een andere opzet van de woningen. Het is verder van belang de nog gedeeltelijk behouden binnenpui(en) aan de lighallen te behouden of volgens de historische karakteristiek te vernieuwen.

Aan de noordgevel van de Vrouwenvleugel en aan de vleugels van het zustergebouw worden tuinen met bergingen aangelegd. De keuze voor een repetitie van individuele voorzieningen (bergingen, parkeerplaatsen) lijkt weinig specifiek voor deze monumentale context te zijn ontworpen. De aanleg van tuinen met bergingen in deze vorm heeft met name invloed op de ruimtelijke betekenis van de open hof tussen het Zusterhuis en de Vrouwenvleugel. De hoven in de aanleg, in de middenas en die tussen de verpleegvleugels en de carrés van het Zusterhuis en het economiegebouw, hebben een schakelfunctie en ze doen mee in de opbouw van de hoofdas en aaneenschakeling van gebouwen en open ruimten tussen de bebouwing. Mijn bezwaar richt zich niet op de inpassing van tuinen aan deze zijden, maar het benaderen van de opgave en de keuze voor de componenten van de toolbox zou meer afgestemd kunnen worden op deze karakteristiek van de hoofdopbouw van het complex, de parkachtige aanleg en de historische architectuur en typologie. Ik adviseer daarbij de ontsluiting zo te organiseren dat geen nieuwe dwarsverbindingen voor autoverkeer door de hoofdas worden geleid. De leesbaarheid van de historische hoofdstructuur van het complex blijft dan beter in stand. Ook de oude lijnen in het landschap, zoals de wandellijnen in de historische aanleg die nog deels herkenbaar zijn, lijken in het planvoorstel niet te worden opgenomen. Deze aspecten zouden in de visie op het nieuwe landschap meer aandacht moeten krijgen.

Samenvattend adviseer ik u in aanvulling op mijn eerdere advies, met name de volgende aspecten in de nadere planvorming te betrekken:

- het behoud van de directe en onbelemmerde relatie met het dallandschap. Ik adviseer de sterk geprivatiseerde tuinen aan de voorzijde van het hoofdgebouw in omvang terug te brengen of te laten vervallen en meer aansluiting te vinden bij de oorspronkelijke functie en inrichting.
- het carré van het zustergebouw afgesloten te laten en de besloten sfeer van de kloosterhof in het ontwerp leidend te laten zijn. Hierbij hecht ik niet aan het handhaven van de (volledige) bestaande vleugel, maar bijvoorbeeld de buitengevel met, al dan niet geopende, boognissen of een vertaling hiervan.
- de vormgeving van de particuliere buitenruimten en voorzieningen aan de noordgevel van de verpleegvleugels en aan de vleugels van het Zusterhuis meer te laten aansluiten bij de historische karakteristiek van het complex.
- zoeken naar andere (meer creatieve) oplossingen voor de ontsluiting en het parkeren, waarbij dwarsverbindingen naar de centrale as voor autoverkeer vermeden worden.
- de toegevoegde architectuur op het terrein en in de gevels meer in samenhang met karakteristieken van de bestaande architectuur te ontwerpen (herzien toolbox).
- bij de invulling van de gebouwen sterker in te zetten op het behoud van interieurelementen
- De huidige aanvraag betreft alleen het zustergebouw en de westelijke verpleegvleugel. Graag adviseer ik u over het overige deel van het totaalplan in (voor)overleg nader.
- Het Besluit omgevingsrecht bepaalt in artikel 6.4, lid 3 dat voor bepaalde activiteiten gedeputeerde staten als (wettelijke) adviseur wordt aangewezen. Van de situaties zoals omschreven in artikel 6.4, lid 3 is sprake. Op 19 september 2017 hebben wij een advies van gedeputeerde staten ontvangen.



In haar advies geeft de Provincie Noord-Brabant de volgende afweging:

Op 21 juli 2017 vraagt u ons advies, binnen het kader van de Monumentenwet 1988, voor het realiseren van woningen in het voormalige Zusterhuis en Vrouwenvleugel van De Klokkenberg op het gelijknamige landgoed te Breda.

Inleiding

De Klokkenberg gebouwd in begin jaren vijftig, als modern sanatorium met een capaciteit voor 550 patiënten, heeft zich in de loop der jaren ontwikkeld van Medisch Centrum tot een multi-categoriaal ziekenhuis. In de beleving van de Brabanders is De Klokkenberg altijd diep verankerd geweest.

Inmiddels staat de Klokkenberg al meer dan tien jaar leeg en is het landgoed met monumentale bebouwing aan het verpauperen. Een structureel nieuwe functie voor een deel van het gebouw heeft zich aangediend, in de vorm van “wonen” voor zowel het Zusterhuis als de Vrouwenvleugel. Deze herbestemming kan de toekomst voor het monument veiligstellen.

Cultuurhistorische waarde

Cultuurhistorische en architectuurhistorische waarden uiten zich in de wijze waarop de sociale en rooms-katholieke structuur van de jaren vijftig tot uitdrukking komt in de aanwezigheid van een kapel, aparte verpleeggebouwen voor mannen en vrouwen en gedeelten voor “klasse verpleging” en een Zusterhuis. Het sanatoriumgebouw De Klokkenberg is van algemeen belang als toonbeeld van de vroegere wederopbouw. De ensemblewaarde met de hoogwaardige kwaliteit van de bebouwing en historisch-ruimtelijke relatie met groenvoorzieningen, wegen, wateren en bodemgesteldheid.

Landgoed

Het landgoed De Klokkenberg is als zodanig opgenomen op onze Cultuurhistorische Waardenkaart. Het gebied is van provinciaal belang omwille (steden)bouwkundige waarden, historische geografische en de groenwaarden. Uit voorliggende plannen blijkt dat de balans tussen historische stedenbouw / architectuur, het landschap en de nieuwe toevoeging gevonden is. De samenhang tussen bouwmasa, tuinen en landschap is goed afleesbaar, het geheel gaat vloeibaar in elkaar over. De intentie om terug te grijpen op het oorspronkelijke inrichtingsplan van Bijhouwer wordt door ons onderschreven. Dit plan had als ontwerputgangspunt het thema “genezen”. Aandacht wordt gevraagd voor het beheer van dit landgoed na herbestemming, met vooral behoud van de collectieve waarden, na formele overdracht aan derden. Laatstgenoemde waarden dienen verankerd te worden in het aan te passen bestemmingsplan.

Archeologische waarde

Op basis van onze CHW-kaart constateren wij dat het plangebied een indicatieve archeologische waarde middelhoog / hoog heeft. Het plangebied grenst aan een archeologisch monument. Dit impliceert dat werkzaamheden waarbij grond wordt geroerd voorafgegaan moeten worden van een archeologisch (waarderend) onderzoek.

Bouwplan

Voorliggend bouwplan omvat de eerste fase van de herbestemming tot “wonen” op De Klokkenberg. Het betreft het realiseren van 14 eengezinswoningen in het voormalig Zusterhuis alsmede 15 herenhuisen in de Vrouwenvleugel. Het bouwplan is met veel respect voor de monumentale waarden ontworpen. Hoofd en deelstructuren van het gebouw blijven in hoofdzaak behouden. Behalve bij het Zusterhuis, indertijd vormgegeven in een introverte carréstructuur, zal als gevolg van de nieuwe (extraverte) functie worden ingegrepen. Deze ingreep vindt plaats door de verbindingsgang op de kop van het gebouw te verwijderen om zo, vanuit de woningen, het omliggende landschap te kunnen waarnemen. Deze verwijderde gang is in de plannen bij de aanzetten zichtbaar gebleven en zal middels tuinornamenten opnieuw structuur krijgen. Deze nieuwe gelaagdheid is een goede oplossing voor de noodzakelijke doorbraak van het Zusterhuis. De overige aanpassingen aan de gevels, door wijzigingen van o.a. kozijnen worden als een nieuwe gelaagdheid afleesbaar gemaakt. Geadviseerd wordt de materialisatie en kleurstelling voor dit onderdeel ondergeschikt, maar wel als nieuwe gelaagdheid deel te laten uitmaken van het monument. Over de nog aanwezige interieurwaarden in het pand was in de plannen weinig terug te vinden. Om een volledig beeld te krijgen is een inventarisatie zinvol.

Advies

Op grond van bovenstaande overweging geven wij een positief advies voor herbestemming van het monument De Klokkenberg tot “wonen”. Door genoemde nieuwe functie is na voltooiing een economische



drager voor het landgoed en de monumentale gebouwen veiliggesteld, wat het beheer garandeert en aansluit bij de "Belverdère" visie. (behoud door ontwikkeling)

Aanpassing en verbouwing van het monument vindt plaats met veel respect voor de monumentale waarden. Over interieurwaarden wordt geadviseerd, wat nog aanwezig is, te inventariseren zodat deze behouden kunnen worden. Met de reconstructieplannen van het landgoed kunnen wij eveneens instemmen. Aandacht wordt gevraagd voor het beheer van dit landgoed na herbestemming, met vooral behoud van de collectieve waarden, na formele overdracht aan derden. Laatstgenoemde waarden dienen verankerd te worden in het aan te passen bestemmingsplan.

- In aanvulling op bovenstaand advies, is een aanvullend advies uitgebracht op 14 december 2017. In haar advies geeft de Provincie Noord-Brabant de volgende afweging:

Op 21 juli 2017 vroeg u ons om advies, binnen het kader van de Monumentenwet 1988, voor het realiseren van woningen in het voormalig Zusterhuis en Vrouwen-vleugel van De Klokkenberg te Breda. Door verdergaande planontwikkeling wijkt het ontwerp op onderdelen af van het indertijd geadviseerde. Inmiddels is ook een inventarisatie van de aanwezige interieurwaarden afgerond en toegevoegd. Onderstaand geven wij aanvullend advies, in het verlengde van ons advies van 18 september 2017 onder kenmerk C 2214656/4253121).

Bouwplan

Op de plannen is de te maken opening in de carréstructuur van het Zusterhuis verder uitgewerkt. De nieuwe invulling op de plaats van de verdwenen gang laat op een goede wijze het oude beeld herleven en is een prima oplossing. Met verdere wijzigingen op detailniveau kan worden ingestemd.

Landgoed

In de doorontwikkeling van het landgoed is op de zuidzijde van de zogenaamde "Vrouwenvleugel" een creatieve oplossing gevonden in het tuinontwerp. Door middel van een aan te leggen corridor, van circa zes meter breed, worden de diepe tuinen van de individuele woningen doorsneden en toegankelijk gemaakt voor onderhoud van bestaande bomen. Hierdoor wordt het beheer voor dit onderdeel veilig gesteld.

Interieurwaarden

Inmiddels is een inventarisatie van aanwezige interieurwaarden afgerond. Kortheidshalve sluiten wij voor dit onderdeel aan bij het uit te brengen advies door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. (RCE)

- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand en Monumenten) heeft op 22 augustus 2017, 19 september 2017, 3 oktober 2017 en 19 december 2017 het plan beoordeeld en een advies gegeven.

22 augustus 2017

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand en Monumenten) heeft op 22 augustus 2017 het plan beoordeeld en een advies gegeven. Dit luidt als volgt:

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 22-08-2017 het onderhavige bouwplan beoordeeld aan de beleidsregels als vastgelegd in de welstandsnota "Veranderende welstand", zoals die in twee delen vastgesteld is bij Gemeenteraadsbesluiten 22393 van 28 april 2004 en 23145 van 27 mei 2004 en komt, gelet op het bepaalde in artikel 12 van de Woningwet, tot het oordeel dat dit initiatiefplan voldoet aan redelijke eisen van welstand en brengt derhalve een positief advies uit.

Dhr. Meijer geeft een inleiding op het plan waarna de heer Snellenberg de bouwkundige ingrepen toelicht. De commissie geeft in een eerste reactie behoefte te hebben aan een totaalvisie en een bezoek op locatie om het complex in zijn context beter te duiden. Gesteld wordt dat de beleving van het totaal van groot belang is en dat het complex omgeven mag worden met een groene sluier die de privacy genereert die nodig is voor het nieuwe gebruik als woningen.

De commissie stelt dat het volledige complex en de tuinen als rijksmonument beschermd zijn en dat dit vraagt om een bijzondere zorgvuldigheid van alle partijen. Bijzondere aandacht wordt gevraagd voor de muur met boognissen in de westzijde van het Zusterhuis. Vanuit de nieuwe bestemming van het complex kan de commissie volgen dat dit bouwdeel transparanter gemaakt dient te worden. Echter voor het monument is de beslotenheid van de kloostertuin van groot belang. De commissie vraagt te onderzoeken of de transparantie ook met gedeeltelijk behoud van de muur behaald kan worden om op die wijze ook de carréstructuur van het gebouw helder te houden.



De commissie vraagt ook naar interieurwaarden zoals de refter. Veel elementen blijken door wijzigingen in de loop der jaren verdwenen of uit beeld te zijn. De commissie vraagt hier zeer zorgvuldig mee om te gaan. In enkele buitengevels zijn nieuwe gevelopeningen nodig voor de ontsluiting van de nieuwe woningen. De commissie wil graag in overleg over de meest passende vormgeving en detaillering van deze openingen en de nieuwe ramen en deuren.

19 september 2017

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand en Monumenten) heeft op 19 september 2017 het plan beoordeeld en een advies gegeven. Dit luidt als volgt:

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 19-09-2017 het onderhavige bouwplan beoordeeld aan de beleidsregels als vastgelegd in de welstandsnota "Veranderende welstand", zoals die in twee delen vastgesteld is bij Gemeenteraadsbesluiten 22393 van 28 april 2004 en 23145 van 27 mei 2004 en komt, gelet op het bepaalde in artikel 12 van de Woningwet, tot het oordeel dat dit bouwplan om een nadere uitwerking vraagt.

In de commissievergadering van 22 augustus 2017 heeft de commissie een positief advies onder voorwaarden gegeven.

De commissie blijft ook na de huidige presentatie positief onder voorwaarden en houdt de advisering op deze voorwaarden aan.

De commissie komt tot deze aanhouding en geeft het volgende advies:

Om tot een goede beoordeling te kunnen komen heeft de commissie behoefte aan ruimer opgezette gevelbeelden en impressies die een beoordeling van de voorgestelde ingrepen als totaal mogelijk maken. De verbindingsgang van het Zusterhuis wordt gezien als een belangrijk onderdeel van de architectuur en het concept van het rijksmonument en de gesloten typologie van de kloosterhof. Aangegeven wordt dat handhaving belangrijk wordt geacht voor het aanzicht. De commissie is nog niet overtuigd van de noodzaak om de muur met de bogenstructuur te verwijderen. Argumenten om deze te verwijderen kunnen plausibel zijn gezien de gewijzigde bestemming en het 'omkeringsconcept' maar de voorgestelde referentie naar deze wand in de vorm van de bank en de toevoeging van de 'steenachtige aanzetstenen' is vooralsnog niet overtuigend. De commissie wenst op dit specifieke item terugkoppeling van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

De commissie vraagt de architect om nadere studie te doen naar de uitwerking van de bergingen/garageboxen en de doorlopende pergola's. Er worden vragen gesteld bij de samenhang tussen deze 2 elementen. Een meer heldere en krachtige architectuur lijkt voorstelbaar die mogelijk meer eenduidig is met de architectonische toevoegingen in de gevel en het landschappelijke concept. Hierbij is van belang dat een overzichtelijk perspectief van de totale ingreep in de oksel van de gebouwen wordt gepresenteerd waarin de samenhang van de diverse nieuwe elementen in verhouding tot het bestaande gebouw zichtbaar is. De commissie heeft met de huidige presentatie moeite om de impact van deze toevoegingen te beoordelen.

In de presentatie is ook uitvoerig ingegaan op de aanleg van de tuinen en parkeervoorzieningen. Ondanks dat dit voor het monument van groot belang is, geeft de commissie daar nu geen advies op. Een en ander moet eerst nader uitgewerkt worden in samenspraak met de ontwikkelaar en de Gemeente Breda. Daarnaast vraagt de commissie aandacht voor het beheer en onderhoud van het totale complex na ingebruikname.

De commissie heeft nog niet het hele plan kunnen beoordelen, omwille van de tijd en de hoeveelheid details die van belang zijn wordt hierop in de volgende commissievergadering teruggekomen.

3 oktober 2017

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand en Monumenten) heeft op 3 oktober 2017 het plan beoordeeld en een advies gegeven. Dit luidt als volgt:

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 03-10-2017 het onderhavige bouwplan beoordeeld aan de beleidsregels als vastgelegd in de welstandsnota "Veranderende welstand", zoals die in twee delen vastgesteld is bij Gemeenteraadsbesluiten 22393 van 28 april 2004 en 23145 van 27 mei 2004 en komt, gelet op het bepaalde in artikel 12 van de Woningwet, tot het oordeel dat dit bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand en brengt derhalve een positief advies onder voorwaarde(n) uit.



De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit komt tot het oordeel dat, met inachtneming van de hieronder gestelde voorwaarden, door de wijziging in het beschermd stadgezicht, gelet op ((1.) bouwmassa, naar hoofdafmeting en onderlinge verhoudingen) en/of ((2.) dakvorm, nokrichting, dakhelling, dakoverstekken, goot- en daklijsten en schoorstenen) en/of ((3.) gevelindeling, naar ramen, deuren en erkers.), geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden, omdat met de voorgestelde werkzaamheden een waardige herbestemming van het complex mogelijk wordt.

De voorwaarde(n) betreffen:

Het plan is reeds eerder besproken en de commissie concentreert zich in deze bespreking op een paar concrete zaken. Het amoveren van de verbindingsgang van het Zusterhuis wordt niet besproken. De commissie handhaaft hier haar eerdere standpunt dat de buitengevel niet zonder meer verwijderd kan worden omdat hiermee het introverte carré die eigen is aan het religieuze karakter van dit complex-onderdeel wordt getransformeerd tot een extroverte U-vormige hof. Het transparant maken van de muur is wel voorstelbaar maar vraagt om een zorgvuldig ontwerp dat recht doet aan het monument.

De zuidzijde van het gebouw zal opnieuw voorzien worden van *zonweringen*. De commissie kan zich vinden in het voorgestelde model van “markiesonettes” per raamelement en stelt niet vast te zitten aan de kleur oranje. Men ziet graag een passend voorstel tegemoet.

Het *schilderwerk* wordt voorgesteld in tinten wit en lichtgeel. De commissie gaat hiermee akkoord. De kleuren gaan terug op een kleurenschema dat bij restauratiewerkzaamheden in 2012 is vastgesteld na kleurhistorisch onderzoek.

De voorgestelde *bergingen en garages* dienen zo eenduidig mogelijk te worden ontworpen. Het gepresenteerde alternatief met historiserende bakstenen bergingen wordt door de commissie niet gedragen. De commissie stelt dat de pergola's hoog en fors ogen. De commissie geeft aan dat deze toevoegingen goed voorstelbaar zijn mits ze ondergeschikt blijven aan het monumentale complex. De voorgestelde materialisering van de bergingen en garages in zwart hout met een zorgvuldige en strakke detaillering van o.a. de garagedeuren is goed voorstelbaar. De samenhang tussen de pergola en de eronder geplaatste volumes roept nog vragen op.

Ten aanzien van de *doorgangen naar het voorplein* merkt de commissie op zich niet te kunnen vinden in het aanbrengen van de zandstenen aanzetstenen en latei. De commissie vraagt de interventies zoveel mogelijk in 1 taal te ontwerpen en een sober, zakelijk en terughoudend voorstel uit te werken waarbij de muur met een duidelijke knip onderbroken wordt.

Alles samenvattend komt de commissie tot een positief advies op hoofdlijnen met inachtneming van de gemaakte opmerkingen en voorwaarden.

19 december 2017

In aanwezigheid van de heren J. v.d. Huygevoort en F. v.d. Honing
C. van Bijsterveld, Chr. Eversdijk, M. Berends

De commissie wordt gevraagd om te reageren op 2 aspecten die nog open staan binnen de lopende aanvraag. Een daarvan is de opening van de kloosterhof naar het landschap en de andere is de inrichting van de monumentale tuin ten zuiden van de Vrouwenvleugel.

De commissie stelt dat het verwijderen van de muur van de voormalige kloostergang een verlies van belangrijke monumentale waarden betekent. De essentie van De Klokkenberg hangt niet zozeer op het behoud van alle individuele delen maar ook om de beleving van de verschillende sferen van de onderdelen. Met de muur verdwijnt een karakteristiek onderdeel van de buitenschil van het complex en tegelijk wordt de intimiteit van de verfijnde kloosterhof open gemaakt richting het weidsere landschap. De commissie stelt dan ook dat het verwijderen van de muur vraagt om een zorgvuldige en subtiële benadering die samenhangt met de verdere inrichting van de hof en het landschap. In het voorstel loopt de weg vanuit het landschap het tracé van de gang en gaat rond in de hof. De commissie stelt dat deze grens (tussen binnen- en buitenzijde het hof zijn) een wezenlijke is die in de inrichting van de openbare ruimte ook beleefbaar moet zijn (dit kan uitgedrukt worden in een ander kleur- en materiaalgebruik).

De commissie constateert een dilemma bij de inrichting van de tuinen ten zuiden van de Vrouwenvleugel. Ook hier speelt de overgang tussen een intieme tuinzone tegen de gebouwen naar de weidsheid van het



landschap. De vraag om private tuinen in het verlengde van de herenhuizen in de Vrouwen vleugel is zeer legitiem en voorstelbaar. De commissie constateert echter dat de majestueuze bomen een belangrijk punt markeren in de aanleg. Essentieel hierbij is dat de bomen in de collectieve zone staan. De zone tussen het gebouw en de projectie van de kruin van de bomen kan gezien worden als het einde van de individuele en private tuinen. Vervolgens staan de zilveressen in de collectieve en parkachtige overgangszone. Het weidse en publieke landschap van de Mark begint bij de bestaande haagpartij.

De commissie kan akkoord gaan met de herontwikkeling van het Zusterhuis en de Vrouwen vleugel mits rekening wordt gehouden met bovenstaande voorwaarden.

Belangenafweging en overwegingen

- Een omgevingsvergunning voor het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht veranderen of herstellen, gebruiken of laten gebruiken (hierna genoemd "wijzigen") van een beschermd monument kan slechts worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Bij de beslissing houden wij rekening met het (toekomstig) gebruik van het monument. Naast onze eigen visie op bovenstaande betrekken wij de adviezen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, de provincie noord Brabant en de commissie Ruimtelijke Kwaliteit bij deze beslissing. Tevens gaan wij na of de realisatie van het plan mogelijk is op een wijze dat het monument minder wordt aangetast.
- Belang aanvrager: De omschrijving onder "*Beschrijving van de wijzigingen aan het monument waarin de aanvraag voorziet.*" geeft inzicht, waar het plan in voorziet. De Klokkenberg staat geruime tijd leeg, een duurzame herbestemming is de manier om het complex te exploiteren. Voor een duurzame herbestemming en om te voorzien in de marktvraag worden grondgebonden woningen gerealiseerd, die voorzien in de gebruiksmogelijkheden voor de (toekomstige) bewoners.
- Belang monument: De Klokkenberg staat geruime tijd leeg met als gevolg dat de monumentale waarden worden aangetast. Een duurzame herbestemming tot een structureel nieuwe functie is noodzakelijk om een economische drager te creëren en daarmee het landgoed en de monumentale gebouwen veilig te stellen. Daarbij is het van belang dat de monumentale waarden, zo veel als mogelijk, uitgangspunt zijn voor de herbestemming. Dit met het doel: instandhouding van het monument.
- Tegenstrijdige adviezen: De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap) heeft een negatief advies uitgebracht, de Provincie Noord-Brabant heeft een positief advies uitgebracht en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand en Monumenten) heeft een positief advies onder voorwaarde(n) uitgebracht.

IN ADVIEZEN GEVRAAGDE AANVULLINGEN

- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft (d.d. 22-08-2017) gevraagd naar de mogelijkheid een bezoek te brengen aan de locatie. Dit bezoek heeft op dinsdag 5 september 2017 plaatsgevonden;
- Zowel onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (d.d. 18-10-2017), als de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (d.d. 22-08-2017) informeren naar een ontwerp/totaalvisie. Deze visie is verwoord in 'Ontwerpvisie Landgoed De Klokkenberg' (zie Bijlage 3 Ontwerpvisie_Landgoed_De Klokkenberg-signed), welke op donderdag 16 november met de adviseurs is weerlegd;
- Onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (d.d. 18-10-2017) merkt op dat het plan nog niet volledig uitgewerkt lijkt te zijn, waardoor niet alle effecten op de monumentale waarden van het rijksmonument zijn te beoordelen. Daarop zijn op donderdag 16 november de ingediende aanvullende stukken gedeeld;
- De Provincie Noord-Brabant (d.d. 19-09-2017) en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (d.d. 22-08-2017) merken op dat een interieur inventarisatie ontbreekt. Op 6 november 2017 is door dhr. M.M. Berends, dhr. F. van der Honing en dhr. N.C. Wijnen in samenzijn met dhr. R. Klein een interieur inventarisatie uitgevoerd (zie bijlage 56 Interieurinventarisatie - fotoreportage-signed). Na uitwerking is deze op 16 november 2017 weerlegd met de partijen en is het plan op basis van deze uitgangspunten beoordeeld;
- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft aangegeven dat het voorstelbaar is dat de muur met boognissen in de westgevel van het Zusterhuis vanuit de nieuwe bestemming transparanter dient te worden gemaakt, echter is voor het monument de beslotenheid van de kloostertuin van groot belang. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit informeert daarom naar een wijze waarmee de vanuit het 'omkeringsconcept' gewenste transparantie wordt behaald, maar de carréstructuur van het gebouw helder blijft. Op donderdag 16 november de binnengekomen aanvullende stukken gedeeld, waarbij een gewijzigd plan is ingediend voor de voormalige verbindingsgang;



- Onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (d.d. 22-12-2017) merkt op dat de details van de nieuwe ramen en deuren ontbreken. De principedetails zijn echter op woensdag 3 januari 2018 nogmaals weerlegd, deze dienen als uitgangspunt in de beoordeling.

ALGEMEEN

Door jarenlange leegstand raakt de bebouwing van het complex de Klokkenberg, ondanks een forse restauratie van delen van het complex, in verval. Ook de landschappelijke aanleg, waarin door de vorige eigenaar in het kader van hun planontwikkeling fors is geïnvesteerd, ontbeert voldoende (monumentaal) onderhoud. Wij zijn van mening dat een complex als de Klokkenberg alleen een toekomst kan worden gegeven indien het gehele complex duurzaam kan worden getransformeerd en daarmee een economische drager krijgt dat dient als waarborg voor instandhouding.

Een woonfunctie is om meerdere redenen zeer voorstelbaar als economische drager.

- Het complex is in hoofdlijnen geschikt voor het herbestemmen tot wonen;
- Wonen is een duurzame functie, waardoor er geen verwachting bestaat dat over tien of twintig jaar de Klokkenberg opnieuw zal moeten worden getransformeerd;
- Doordat er sprake is van meerdere gebruikers van het complex, is er meer onderlinge controle op het behoud van de monumentale waarden.

Wij delen de mening van de eigenaar dat grondgebonden woningen in deze bouwdelen de logische uitwerking van een woonprogramma zijn. Wij zijn intensief betrokken geweest bij de eerdere planvorming van appartementen in en naast de bestaande bebouwing (plan vorige eigenaar) en constateren dat de impact op de gebouwdelen en de tuin- en parkaanleg in het voorliggende plan bij een verticale structuur aanmerkelijk kleiner is dan bij de horizontale structuur van eerdere plannen. Daarbij blijft de gangstructuur, welke volgens de bouwhistorische verkenning monumentale waarde vertegenwoordigt in de indeling van de woningen herkenbaar.

Het woonconcept bestaat uit grondgebonden woningen, die allen direct zicht hebben op de tuin- en parkaanleg. Wij delen de mening van de eigenaar dat hiermee sprake is van een voor Breda uniek concept en dat daarmee de duurzaamheid van deze herbestemming geoptimaliseerd is. Wij kunnen instemmen met dit concept op hoofdlijnen.

Wij hebben begrip voor het standpunt van onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap omtrent het tekstueel ontbreken van de ontwerpvisie voor de ingrepen in de gebouwen en landschap gebaseerd op de cultuurhistorische waarden, maar zijn van oordeel dat uit de uitwerking van het plan, de eenheid van de architectuur van het gebouwencomplex en de groenaanleg en het collectieve en religieuze karakter van het ensemble voldoende inzichtelijk is en daarmee is gewaarborgd. De impact op onderdelen en hoe wij hierop reageren volgt hierna.

Zowel bij het Zusterhuis als de Vrouwenvleugel van het hoofdgebouw van de Klokkenberg, zullen de bestaande (deels kunststof en deels stalen) vensters worden vervangen. Wij zijn van mening dat het eenheid in het complex de Klokkenberg hierbij van essentieel is. Om daarbij recht te doen aan de oorspronkelijke architectuur wordt als voorwaarde gesteld dat er een mock-up van een venster in een buitenkozijn zal worden geplaatst en deze wordt beoordeeld door de Gemeente Breda. Of het vervangen van de houten kozijnen daadwerkelijk benodigd is, is niet te beoordelen, dit dient nader te worden onderbouwd met een gebrekenopname. Wij gaan, overeenkomstig het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (d.d. 3-10-2017) akkoord met de voorgestelde tinten wit en lichtgeel. Deze kleuren gaan terug op een kleurenschema dat bij restauratiewerkzaamheden in 2012 is vastgesteld na kleurhistorisch onderzoek (zie bijlage 55 kleuronderzoek-rapportage Fenikx-signed).

Zowel bij het Zusterhuis als de Vrouwenvleugel van het hoofdgebouw van de Klokkenberg, zullen nieuwe gevelopeningen worden aangebracht. Wij zijn gelijk onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap van mening dat de materialisatie en kleurstelling van deze nieuwe gevelopeningen dient te passen bij de bescheiden traditionalistische vormtaal en materialisatie van De Bever (d.d. 19-09-2017), maar ook gelijk het advies van de Provincie Noord-Brabant (d.d. 19-09-2017) als nieuwe gelaagdheid deel uit dient te maken van het monument. Wij hebben de vormgeving en detaillering hierop grondig beoordeeld en zijn van oordeel dat de ingediende vormgeving en detaillering daaraan voldoet.

Zowel bij de Vrouwenvleugel van het hoofdgebouw als het Zusterhuis worden dakvensters en gebundelde dakdoorvoeren ten behoeve van de installaties toegepast, wij zijn van mening van oordeel dat dit benodigd is voor de



functiewijziging en dat de vormgeving en detaillering in voldoende mate is afgestemd op de monumentale en architectonische waarden van de gebouwen.

ZUSTERHUIS

In dit onderdeel wordt specifiek gereageerd op de wijzigingen die alleen aan de orde zijn bij het Zusterhuis, uitgesplitst in interieur en exterieur.

Exterieur

Wij hebben begrip voor het standpunt van onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (d.d. 22-12-2017) bij de indeling van de gevels van het Zusterhuis, meer rekening te houden met de waarde en het karakter van de bestaande indeling van de gevels, o.a. het onderbreken van de serie boogvensters in de noordgevel. Echter zijn wij van mening dat de aanvrager een alleszins aanvaardbare keuze heeft gemaakt in de gevelindeling. De gevel blijft duidelijk leesbaar, mede doordat de voormalige gevelopeningen terugliggend worden dichtgezet met metselwerk en nieuwe toevoegingen duidelijk herkenbaar zijn.

Het plan voorziet in het verwijderen van de voormalige kloostergang. Dit aspect is uitgebreid aan de orde geweest, beoordeeld en heeft een flinke ontwikkeling doorstaan. Wij zijn overeenkomstig de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap van oordeel dat het verwijderen de muur van de voormalige kloostergang een verlies van belangrijke monumentale waarden betekent. Echter zijn wij tevens overeenkomstig het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (d.d. 19-12-2017) van oordeel dat de essentie van De Klokenberg niet zozeer hangt op het behoud van alle individuele delen maar ook om de beleving van de verschillende sferen van de onderdelen. Daarbij vormt naar ons oordeel het amoveren conform huidig plan een geheel met de andere ingrepen binnen het plan. Wel wordt als voorwaarde aan de vergunning verbonden dat er in materialisatie van bestrating nog een duidelijk onderscheid dient te worden gemaakt tussen de hof en het omringende weidse landschap. De voormalige kloostergang zal in deze een duidelijke onderbreking zijn van de twee onderdelen.

Wij zijn van oordeel dat het vervangen van het aluminium venster op as FM ter plaatse van de gang van woning F.05, voor een klein glas in lood venster aan te brengen, gelijk de andere zijde van de poort, een passende oplossing is.

Wij zijn van mening dat het heropenen van de doorgang van het binnenplein naar de kloostertuin vanuit historisch perspectief een passende wijziging betreft.

Interieur

Op basis van de interieurinventarisatie, zijn in het plan expliciet de interieurelementen benoemd, die zullen worden behouden. Wij zijn van mening dat behoud van deze de interieurelementen daarmee voldoende is gewaarborgd. Daarnaast zijn wij ook van mening dat het noodzakelijk is in te stemmen met enige wijzigingen in het interieur om de functiewijziging praktisch mogelijk te maken, dit betreffen de volgende onderdelen:

- Het amoveren van de installaties uit de bestaande kelder van woning F.05, daar deze niet meer functioneel is en geen monumentale waarde heeft;
- Het amoveren van het stalen venster en het keukenblok op de begane grond ter plaatse van woning F.06, daar deze ook beschikbaar worden gesteld voor hergebruik;
- Het amoveren van de vensters met glas in lood op de begane grond van woning F.06 en F.09, daar deze ook beschikbaar worden gesteld voor hergebruik en de positie herkenbaar blijft;
- Het opvullen van de nis in de woning scheidende wand tussen F.11 en F.10, daar dit benodigd is voor een functionele woningscheidende wand;
- Het amoveren van de trap ter plaatse van de woning scheidende wand F.10, F.09, daar deze niet in de voorgestelde indeling van de woningen is te verwerken;
- Het amoveren van de interieurelementen van het toilet en badkamer ter plaatse van de eerste verdieping van woning F.09, daar deze niet in te passen in de nieuwe indeling;
- Het dichtzetten van de toog ter plaatse van woning scheidende wand F.05 en F.04, daar dit benodigd is om een woningscheidende wand te realiseren;
- Het amoveren van de schakelkast ter plaatse van de begane grond van woning F.01, daar deze geen monumentale waarde heeft;

Gelijk door onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (d.d. 22-12-2017) is aangegeven, is nader beoordeeld of niet alle historische trappen behouden zouden kunnen blijven. Rekening houdende met de

technische en praktische mogelijkheden, zijn wij van mening dat in het huidige plan voorziet in een acceptabele basis met behoud van twee trappen in het Zusterhuis;

VROUWENVLEUGEL

In dit onderdeel wordt specifiek gereageerd op de wijzigingen die alleen aan de orde zijn bij de Vrouwenvleugel, uitgesplitst in interieur en exterieur.

Exterieur

Onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (d.d. 22-12-2017) geeft aan in hoofdlijnen in te kunnen stemmen met de nieuwe raamindeling. Er wordt geadviseerd de verdeling van het historische raamsysteem met horizontale accenten in de zuidgevel van de Vrouwenvleugel herkenbaar te houden in de nieuwe invullingen. Tevens wordt opgemerkt dat de zonwering integraal dient te worden opgepakt. De zonwering is door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit beoordeeld (d.d. 3-10-2017). Wij sluiten ons bij dit advies aan, waarmee wordt ingestemd met het integraal toepassen van markiesonettes per raamelement, wel wordt als voorwaarde gesteld dat de kleurstelling nader ter beoordeling aan de Gemeente Breda dient te worden voorgelegd.

Omtrent de raamindeling zijn wij van mening dat bij de Vrouwenvleugel de horizontale lijnen, door de breedte van het volume en de gevelopeningen voldoende worden benadrukt. Daarnaast zullen dichtgezette vensters herkenbaar blijven, doordat deze voormalige gevelopeningen terugliggend worden dichtgezet met metselwerk. Op basis daarvan zijn wij van mening dat het ontwerp van de gevels voorziet in de gestelde adviezen en een goede balans is gevonden tussen de gebruiksmogelijkheden van de nieuwe functie en de monumentale waarde;

Het glas in lood ter plaatse van de huidige ventilatiedoorvoer op de eerste verdieping van woning D.11 dient te worden hersteld met een referentie naar de restauratie. Hierbij wordt als voorwaarde gesteld dat het ontwerp van het glas in lood ter beoordeling aan de Gemeente Breda wordt voorgelegd;

Interieur

Op basis van de interieurinventarisatie, zijn in het plan expliciet de interieurelementen benoemd, die zullen worden behouden. Wij zijn van mening dat behoud van deze de interieurelementen daarmee voldoende is gewaarborgd. Daarnaast zijn wij ook van mening dat het noodzakelijk is in te stemmen met enige wijzigingen in het interieur om de functiewijziging praktisch mogelijk te maken, dit betreffen de volgende onderdelen:

- Het amoveren van de stalen vensters, met het oog op de voorgaand benoemde inspanningsverplichting;
- Het omkleden van de katrollen van de vensters op de begane grond met behoud van de katrollen zelf;
- Het amoveren van de originele 'voorportalen' tussen de gang en de ruimten om de indeling voor de nieuwe functie mogelijk te maken. Wij zijn van mening dat dit een ondergeschikt onderdeel is ten opzichte van de gang, die hierdoor in de nieuwe indeling wel herkenbaar blijft;
- Het omkleden van de houten kozijn / venstersporen ter plaatse van de gang (as DC) op de begane grond en eerste verdieping met behoud van de vensters zelf;
- Het amoveren van de kastenwanden in woning D.06. Wij zijn van mening dat dit onderdeel dermate zijn gaafheid heeft verloren en geen essentieel onderdeel is van de Klokkenberg;
- Het amoveren van de schakelkast van woning D.05, daar er asbest in is aangetroffen is dit noodzakelijk;
- Het dichtzetten van de diverse sparingen verspreid over de gang is benodigd voor de nieuwe indeling;
- Het amoveren van de deuren op de tweede verdieping ter plaatse van de omslag van de gangenstructuur is benodigd voor de nieuwe indeling;
- Het amoveren van de traptreden, leuningen en balustrades ter plaatse van woning D.15 en het aanbrengen van verdiepingsvloeren. Onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap geeft in deze aan dat het wenselijk is dat het trappenhuis als geheel wordt behouden (d.d. 22-12-2017). Rekening houdende met de technische en functionele belangen, zijn wij van oordeel dat het huidige plan voorziet in een acceptabele basis met behoud van de aftekening van de treden stucwerk en de lambrisering, waarmee de positie van de trap afleesbaar blijft.
- Wij zijn gelijk onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (d.d. 22-12-2017) van mening dat het wenselijk is een binnenpui(en) aan de lighallen te behouden. Daarop is een inspanningsverplichting vastgelegd van de originele stalen vensters, minimaal één stalen venster op de begane grond en één stalen venster inclusief kettingen e.d. op de tweede verdieping te behouden;

VERBINDINGSGANG



Wij zijn van mening dat het realiseren van bergingen in de verbindingsgang een goede herbestemming is, passend binnen de bestaande structuur van de verbindingsgang. Ten aanzien van de doorgangen naar het voorplein merkt de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (d.d. 3-10-2017) op dat zij hierin dezelfde ontwerptaal willen zien als bij de andere nieuwe ingrepen. Wij sluiten ons bij dit advies aan, daar de definitieve stukken op dit advies afgestemd, kunnen wij instemmen met de doorgangen in de verbindingsgang.

PARK- EN TUINAANLEG EN WEGENSTRUCTUUR

Voor alle grondgebonden woningen is een privétuin voorzien. Wij zijn van mening dat dergelijke tuinen noodzakelijk zijn om de klokkenberg duurzaam te transformeren tot grondgebonden woningen. Bij de woningen in de Vrouwenvleugel van de Klokkenberg is het noodzakelijk twee privé tuinen te realiseren, voor gebruiksmogelijkheden en het belang van de financiële haalbaarheid. Deze tuinen zijn afscheiden door hagen, waardoor het groene karakter van de park- en tuinaanleg niet onevenredig worden aangetast.

De diepte van de noordelijke tuinen van de woningen in het Zusterhuis zijn afgestemd op de positie van de kapel, waardoor de kapel ook na realisatie van de tuinen nadrukkelijk het eerste element van de Klokkenberg blijft. Ook het achterwege blijven van bergingen aan deze zijde dragen hier nadrukkelijk aan bij.

De diepte van de zuidelijke tuinen van de woningen in het Zusterhuis en de noordelijke tuinen van de woningen in de Vrouwenvleugel worden begrensd door bergingen onder een gezamenlijke pergola, welke zijn geplaatst in het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan. Door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (d.d. 19-9-2017 en 3-10-2017) is gesteld dat de pergola en de garages ondergeschikt blijven aan het monumentale complex en wel een zekere samenhang hebben. Wij constateren dat met het laatste ontwerp hieraan wordt voldaan en dat hierbij de kenmerkende structuur van een half open hof tussen Zusterhuis en Vrouwenvleugel voldoende maat blijft houden. De bergingen zijn paarsgewijs geplaatst en worden samengebonden door een pergola. Hiermee wordt voorkomen dat het collectieve karakter van de Klokkenberg door een veelheid aan losse bergingen te sterk wordt aangetast. Wij hebben begrip voor het standpunt van onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (d.d. 22-12-2017), maar zijn van mening dat met de materialisatie van de bergingen in zwart hout, de zorgvuldige strakke detaillering en de positionering ervoor zorgt dat deze bouwdelen een ondergeschikt blijven aan het monument en passen in de karakteristieke hoofdopbouw van het complex, de parkachtige aanleg en de historische architectuur en typologie.

De zuidelijke tuinen van de woningen in de Vrouwenvleugel zijn onderdeel van een zone tussen de Vrouwenvleugel en een daaraan parallel geplante haag (op 32 meter van de gevel). Deze zone werkt als intermediair tussen het gebouw en het grote landschap. In de eerdere aanvraag van de eigenaar namen de diepe tuinen (waardoor de zes zilversdoorns in private tuinen terecht komen) vrijwel geheel deze zone in beslag. Wij zijn, net als onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (d.d. 22-12-2017) en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (d.d. 19-12-2017) van mening dat dit ongewenst is. Naar aanleiding hiervan hebben verschillende gesprekken plaatsgevonden tussen de eigenaar en de Gemeente Breda. Ons uitgangspunt hierbij was het maken van een tweedeling, waardoor de karakteristieke opzet van het landgoed (tuin, park en landschap) en een geleidelijk verloop in schaalniveau tussen het complex en het landschap wordt gewaarborgd. Direct tegen de gevels zijn de private tuinen gesitueerd, welke horen bij een herbestemming tot grondgebonden woningen. De diepte van deze tuinen zijn afgestemd op de positie van de zilversdoorns. De zilversdoorns maken in het plan uit van een collectieve zone, waarmee recht gedaan wordt aan de monumentale waarde van de park- en tuinaanleg. Direct aan de haag parallel aan het gebouw zijn kleine overtuinen voorzien. De aanvragen benoemd dit als wezenlijk voor het kunnen verkopen van de woningen. Wij zijn van mening dat deze toevoeging acceptabel is, omdat deze overtuinen worden afgezoomd met hagen gaan deze overtuinen samen met de reeds aanwezige haag als één element werken. De impact op de eerder genoemde tweedeling is beperkt en de maat van de niet door hagen ingedeelde collectieve ruimte met de zilversdoorns behoudt voldoende maat. Hiermee blijft de eenheid van de architectuur van het gebouwencomplex en de groenaanleg, het collectieve en religieuze karakter blijven behouden.

Wij stellen voor de realisatie van de tuinen de voorwaarde dat er een nadere uitwerking op besteksniveau ter goedkeuring wordt overlegd. Hierbij dienen wij tenminste de volgende zaken kunnen beoordelen:

- keuze van type haag en de maatvoering van deze haag;
- een onderbouwing dat het gekozen type haag in staat is tot wasdom te komen (met name in deze zone nabij de zilversdoorns.
- een onderbouwing dat het aanleggen van de hagen kan worden gerealiseerd op een wijze dat de wortels van nabijgelegen bomen (met name de zilversdoorns) niet op een wijze worden aangetast dat dit gevolgen zal hebben voor de bomen.



- een nadere uitwerking van de voorgestelde poortjes in de hagen voor de toetreding tot de (over)tuinen.

Om in de toekomst het risico op versnippering te voorkomen en de visuele samenhang te borgen, dient een beheerplan te worden opgesteld en te worden ingediend. Dit wordt als voorwaarde aan deze vergunning verbonden.

Gedeeltelijk is op het terrein van de Klokkenberg al archeologisch onderzoek uitgevoerd, echter niet onder de bestaande wegen, ter plaatse van de nieuw aan te leggen wegen en de nieuw aan te brengen gasleiding. Als voorwaarde wordt daarom gesteld dat Archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd conform hetgeen in het programma van eisen is vastgesteld. Daarnaast dienen de graafwerkzaamheden ter hoogte van de toekomstige infrastructuur archeologisch te worden begeleid.

- Gelet op artikel 2.15 Wabo;
- Gelet op afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht;
- Gelet op het advies van onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap;
- Gelet op het advies van de Provincie Noord-Brabant;
- Gelet op het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Op basis van het voorgaande overwegen wij dat er geen reden is om de omgevingsvergunning voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit "wijzigen van een beschermd monument op een manier waardoor het monument wordt ontsiert of in gevaar gebracht" te weigeren omdat het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning kunnen met het oog op het belang welke is aangegeven voor de betreffende activiteit voorschriften worden verbonden. Wij hebben besloten de volgende voorschriften te verbinden:

- Indien er tijdens de uitvoering van de werkzaamheden tot dan toe onbekende onderdelen van het monument worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze (cultuur)historische waarde bezitten, dient u contact op te nemen met de afdeling Vergunningen en Voorzieningen om te bezien of een nadere plangoedkeuring nodig is.
- Start van de werkzaamheden dient u vooraf te melden bij de buiteninspecteur monumenten, dhr. F van der Honing, te bereiken op T (076) 529 32 97 M (06) 06 -53 747 683 of per mail f.van.der.honing@Breda.nl.
- Bij de uitvoering van de werkzaamheden dienen zoveel mogelijke authentieke materialen behouden te blijven (behoud gaat voor vernieuwen).
- Bij alle werkzaamheden dient u gebruik te maken van oorspronkelijke materialen, verwerkingsmethoden en detailleringen.
- De uitvoering van het werk dient onder toezicht van en in overleg met de buiteninspecteur monumenten plaats te vinden.

Voorwaarden:

Wij stellen voor de bouwkundige wijzigingen de voorwaarde dat de volgende zaken ter goedkeuring wordt overlegd:

- een ontwerp van het glas in lood ter plaatse van de huidige ventilatiedoorvoer op de eerste verdieping van woning D.11;
- een mock-up van de nieuw aan te brengen vensters op de locatie, om te waarborgen dat recht wordt gedaan aan de oorspronkelijke architectuur;
- de kleurstelling van de markiesonettes.

Wij stellen voor de realisatie van de park- en tuinaanleg de voorwaarde dat er een nadere uitwerking op besteksniveau ter goedkeuring wordt overlegd. Hierbij dienen wij tenminste de volgende zaken kunnen beoordelen:

- keuze van type haag en de maatvoering van deze haag;
- een onderbouwing dat het gekozen type haag in staat is tot wasdom te komen (met name in deze zone nabij de zilveresdoorns;
- een onderbouwing dat het aanleggen van de hagen kan worden gerealiseerd op een wijze dat de wortels van nabijgelegen bomen (met name de zilveresdoorns) niet op een wijze worden aangetast dat dit gevolgen zal hebben voor de bomen;
- een nadere uitwerking van de voorgestelde poortjes in de hagen voor de toetreding tot de (over)tuinen;



- een beheerplan, om in de toekomst het risico op versnippering te voorkomen en de visuele samenhang te borgen;
- dat er in materialisatie van bestrating nog een duidelijk onderscheid dient te worden gemaakt tussen de hof en het omringende weidse landschap. De voormalige kloostergang zal in deze een duidelijke onderbreking zijn van de twee onderdelen. Een inrichtingsplan dient ter beoordeling aan de Gemeente Breda te worden verstrekt.

Wij stellen dat Archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd conform hetgeen in het programma van eisen is vastgesteld. Daarnaast dienen de graafwerkzaamheden ter hoogte van de toekomstige infrastructuur archeologisch te worden begeleid.

Terinzagelegging

Het ontwerpbesluit is bekendgemaakt op www.officielebekendmakingen.nl (www.overheid.nl) met uw aanvraag en de bijlagen. Een ieder kon na de eerste dag van bekendmaking binnen een periode van zes weken een zienswijze of advies over de ontwerpbeschikking indienen bij de Gemeente Breda, Stadskantoor, Claudius Prinsenlaan 10, 4811 DJ Breda.

Wij ontvingen geen zienswijzen.

Gewaarmerkte documenten

U ontvangt bij dit besluit een gewaarmerkte set tekeningen en stukken. Bekijkt u deze goed, het kan zijn dat er opmerkingen en/of voorschriften op deze stukken zijn aangegeven.

Ter inzage definitief besluit

Gelet op het feit dat de aanvraag is voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht wordt het besluit gedurende zes weken ter inzage gelegd teneinde belanghebbenden de gelegenheid te geven het besluit in te zien. De ter inzage start op 19 maart 2018.

In beroep gaan

Indien dit besluit onduidelijk is of eventuele vragen oproept nodigen wij u uit eerst telefonisch contact met ons op te nemen. We nemen dan samen met u ons besluit door. Voor u en voor andere belanghebbenden is het mogelijk om in beroep te gaan tegen dit besluit. U kunt een beroepschrift sturen naar de sector bestuursrecht van de:
Rechtbank Zeeland-West-Brabant
Sector bestuursrecht
Postbus 90006
4800 PA Breda

Het instellen van beroep kost geld. Er wordt griffierecht geheven. Zorgt u ervoor dat u het beroepschrift indient binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden. Daarmee voorkomt u dat uw beroepschrift niet meer behandeld kan worden.

In uw beroepschrift moet het volgende staan:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u het beroepschrift indient;
- uw handtekening;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u beroep indient;
- de reden(en) waarom u het niet eens bent met het besluit.



Gebruik vergunning

De vergunning treedt in werking op de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen. Als in deze periode een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan dan treedt de vergunning niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

De legeskosten

U betaalt voor de behandeling van uw aanvraag legeskosten. Dit is bepaald in de legesverordening. U ontvangt hiervoor binnenkort een gespecificeerde nota. Bent u het niet eens met de hoogte van het bedrag of met de grondslagen die wij voor de berekening van dit bedrag gebruikten? Dan kunt u bezwaar aantekenen. Hoe u dit doet, leest u op de nota.

Publicatie

Dit besluit publiceren wij via www.officiëlebekendmakingen.nl (www.overheid.nl). Zo weten belanghebbenden dat wij dit besluit genomen hebben en krijgen zij de kans beroep in te stellen.

Tot slot

Heeft u nog vragen over deze brief? Neemt u dan gerust contact op met uw contactpersoon dhr. J.P.T. van de Huygevoort. U bereikt hem op maandag t/m vrijdag van 09.00 tot 12.00 uur en van 14.00 tot 16.00 uur op telefoonnummer (076) 529 38 33 of via e-mail: jpt.van.de.huygevoort@breda.nl.

Houdt u bij vragen het registratienummer bij de hand. Dit is nummer: 2017/2000.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,
namens dezen,

J.P.T. van de Huygevoort
Beleidsadviseur

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.