



Gemeente Breda

V&L

Bijlage 3 bij besluit
2017/2000-V1

ONTWERPVISIE



INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	pagina 1
2.	Geschiedenis	pagina 3
3.	Ontwerpvisie	pagina 6
4.	Programma	pagina 7
5.	Uitwerking Zusterhuis	pagina 8
6.	Uitwerking Vrouwenvleugel	pagina 9
7.	Uitwerking Economiegebouw	pagina 10
8.	Uitwerking Mannenvleugel	pagina 11
9.	Uitwerking Hoofdgebouw	pagina 12
10.	Uitwerking Paviljoen Vrouwen	pagina 13
11.	Uitwerking Paviljoen Mannen	pagina 13
12.	Uitwerking Ketelhuis	pagina 14
13.	Uitwerking Kapel	pagina 14
14.	Uitwerking Boskamers	pagina 15
15.	Uitwerking Hoeve Schoondonck	pagina 15
16.	Uitwerking Park- en Tuinaanleg	pagina 16
17.	Uitwerking Infrastructuur	pagina 16
18.	Nutsvoorzieningen	pagina 17
19.	Energie en Duurzaamheid	pagina 17
20.	Natuur	pagina 20
21.	Nawoord	pagina 21

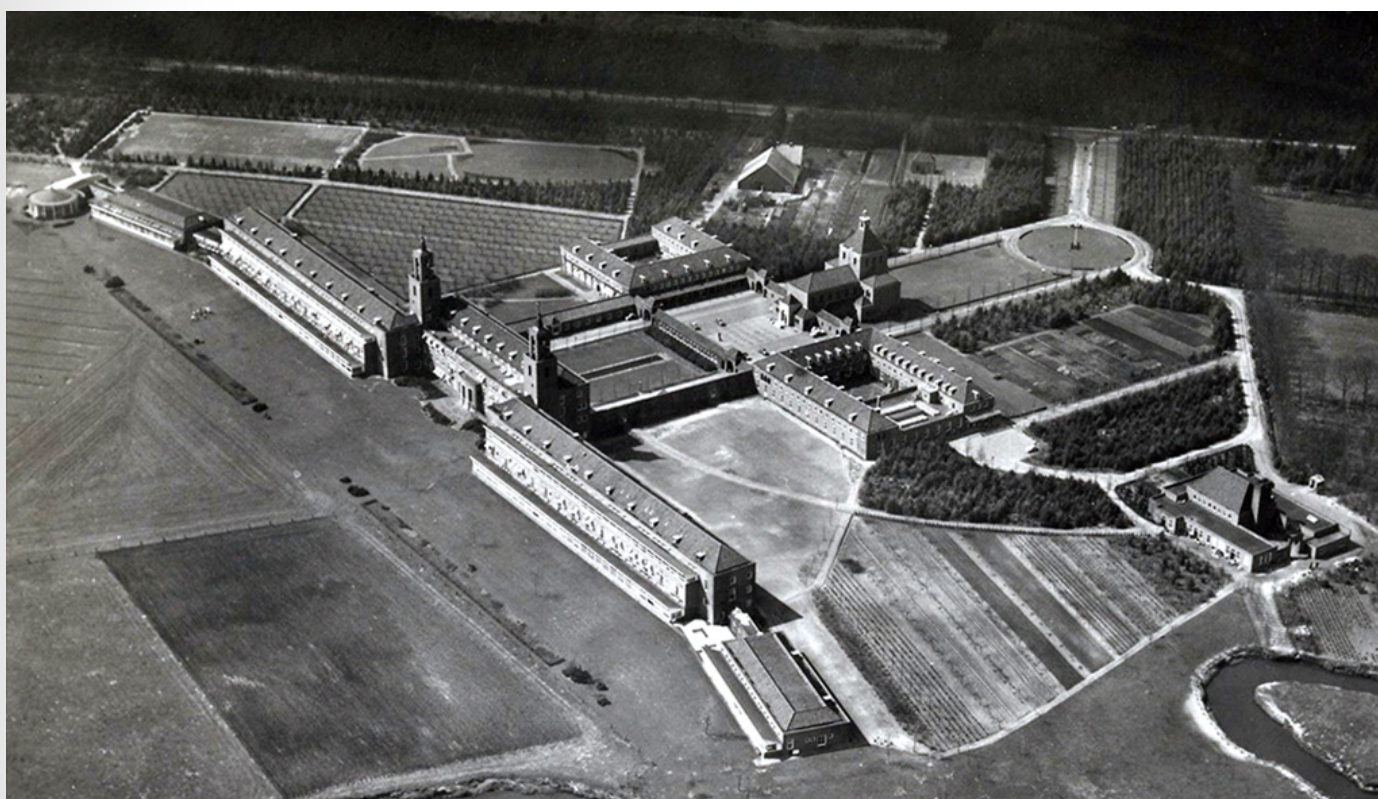


Monumentje, geplaatst op het gazon voor de kapel, door de medewerkers geschonken bij het 25-jarig bestaan van De Klokkenberg (1970). Het monumentje is vervaardigd door de Bredenaar Cees Vet, die als opdracht kreeg het klokje, dat rond 1950 gebruikt werd bij de inzameling t.b.v. het "één miljoen fonds", hierin te verwerken.

1. INLEIDING

Landgoed De Klokkenberg is een NSW gerangschikt landgoed van ca. 41 hectare, gesitueerd aan de Zuidzijde van de gemeente Breda, net buiten de bebouwde kom aan de Galderseweg te Breda. Het omvat een in 1953 gebouwd Rijksmonumentaal gebouwencomplex Sanatorium De Klokkenberg, in oorsprong bestemd als een sanatorium voor TBC patiënten.

Landgoed De Klokkenberg omvat niet 1 maar 7 rijksmonumenten, naast het Sanatoriumgebouw zijn ook het Ketelhuis, het Transformatorhuisje, de Boerderij Sweep aan de Galderseweg, de Stokerswoning en de Dokterswoning als gebouw aangewezen tot Rijksmonument. Last but not least is ook de park- en tuinaanleg van de landschapsarchitect J.T.P. Bijhouwer gekwalificeerd als rijksmonument. Tezamen vormen deze 7 monumenten één van de grootste Rijksmonumenten van Nederland, in het bijzonder uit de “Wederopbouw” periode tussen 1940 en 1955.



Landgoed De Klokkenberg is eind jaren veertig ontwikkeld als een autarkisch landgoed, als een gesloten samenleving met eigen voedselvoorziening en inwonend personeel, zoals de zusters Franciscanessen, de dokter en de stoker. Het complex heeft een meer dan duidelijke Rooms-Katholieke signatuur, die in heel de architectuur herkenbaar is. De neo-Romaanse Kapel domineert direct op het moment dat men op de rotonde van het landgoed aankomt, twee evenwijdige poorten geven toegang tot een grote, haast mediterraan binnenhof, met in het centrum de kapel en aan weerszijde het Zusterhuis; het voormalige nonnenklooster en het Economiegebouw; de economische motor van het landgoed met keukens, bakkerij en voorraadruimten.

Vanaf dit eerste binnenhof leiden ook weer twee evenwijdige poorten naar een nog groter binnenhof, dat wordt gedomineerd door het Hoofdgebouw met haar monumentale entree en haar twee hoge torens. Aan weerszijde van dit binnenhof liggen de verbindingsgangen tussen dit Hoofdgebouw en het Zusterhuis, respectievelijk het Economiegebouw.

Het grote Hoofdgebouw strekt zich met haar twee vleugels over een breedte van meer dan 350 meter uit in het Markdal. Twee evenwijdige vleugels, vanuit het Markdal links de Vrouwenvleugel met het naastgelegen "klasse" paviljoen voor de meer welgestelde vrouwelijke patiënten en rechts de mannelijke evenknie, domineren het aanzicht van De Klokkenberg. Karakteristiek voor de vleugels zijn de zogenaamde "lig(stoel)hallen" op de begane grond en tweede verdieping; serre-achtige uitbouwen met hoge schuine daken, waar de patiënten beschut en zonnig konden genezen met een vergezicht als uitzicht.

Het Transformatorhuisje, de Dokterswoning, de Stokerswoning en het grote Ketelhuis, waar de verwarming en warmwater van het hele complex werden opgewekt, zijn van de hand van de architecten C.H. de Bever en C.M. van Moorsel. De Boerderij Sweep, een boerderij uit de jaren '30 is niet zozeer om haar architectuur tot Rijksmonument bestemd, maar veel meer vanuit haar functie voor het zelfvoorzienende landgoed; de boerderij was immers de uitvoerder van de oogst van het voedsel voor de Klokkenberg. Landgoed De Klokkenberg is geen Rijksmonument op basis van architectuur en bebouwing alleen, maar juist op basis van samenhang als complex in het functioneren van het grootste Sanatorium van Nederland.



2. GESCHIEDENIS

In 1969 is er een einde gekomen aan de functie Sanatorium wat op 29 juni 1953 werd geopend, omdat de noodzaak voor de behandeling van TBC patiënten was weg gevallen door de ontwikkeling van probate medicijnen. Ook is er in 1969 een einde gekomen aan het gebruik als klooster van het zogenaamde “Zusterhuis”, wat nadien verbouwd is tot jeugd psychiatrisch centrum.



Vanaf 1969 is De Klokkenberg in gebruik genomen als algemeen ziekenhuis, mede omvattende de Hans Berger kliniek (Centrum voor epilepsie 1960-2006), Schoondonck (Long- en astmacentrum 1960-2001), De Mark (Centrum voor kinder- en jeugdpsychiatrie 1969-2001), Centrum voor Allergologie en immunologie (1977-2001) en Medisch Centrum De Klokkenberg (Kliniek voor thoraxchirurgie en hartoperaties 1979-2001).

In 2001 is De Klokkenberg aangewezen als Gemeentelijk Monument, in april 2010 is Landgoed De Klokkenberg, zoals voormeld aangewezen als Rijksmonument.

In 2006 is Landgoed De Klokkenberg verkocht aan Vitalis Woonzorg Groep, welke plannen had om De Klokkenberg te transformeren tot een campus voor ca. 440 senioren in combinatie met zorg- en welzijnsvoorzieningen

Hiertoe is het bestemmingsplan “De Klokkenberg” opgesteld wat bij besluit van 25 april 2013 door de gemeenteraad van Breda is vastgesteld en wat op 4 juni 2014 onherroepelijk is geworden na bestuursuitspraak van de Raad van State.

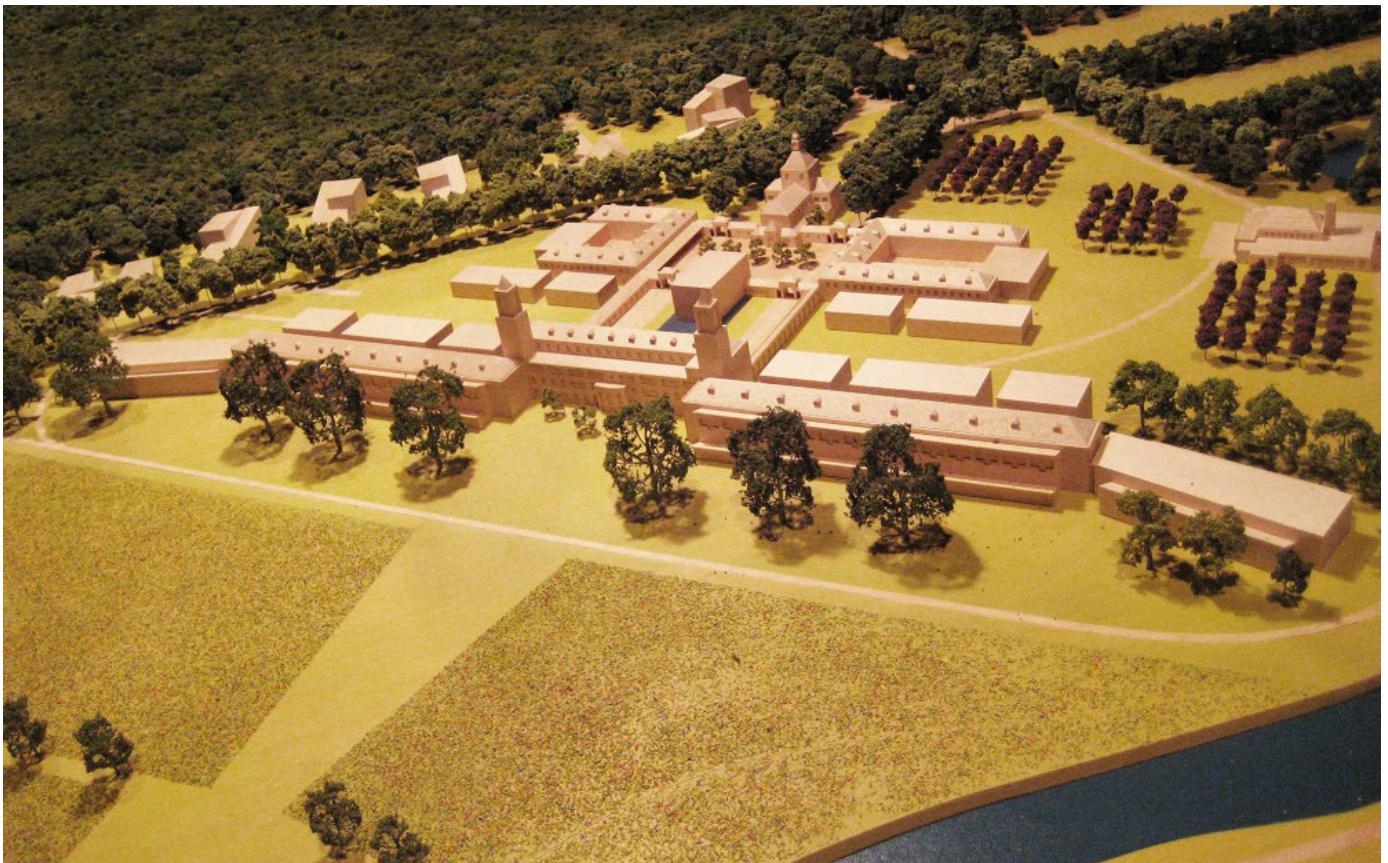
Het woon- en gebruiksprogramma van Vitalis, op basis van het vastgestelde bestemmingsplan, omvatte:
Bestaand

- 5 bestaande woningen
- 35 (5 x 7) bestaande niet-zelfstandige eenheden

Nieuw

- 365 zelfstandige woningen (waarvan 40 aanleunwoningen)
- 36 niet-zelfstandige zorgeenheden
- 60 kamers zorghotel
- 200 m² horeca
- 300 m² detailhandel
- 526 parkeerplaatsen waarvan 214 op maaiveld, overige 312 in (half) verdiepte garages.

Aan het bestaande complex met een bruto vloeroppervlak (BVO) van 34.840 m² zou aan nieuwbouwontwikkeling 37.056 m² BVO worden toegevoegd waarvan 8.988 m² BVO ter plaatse van de zogenaamde "Boskamers".



Buiten onderzoek, groenontwikkeling en gedeeltelijke asbestverwijdering zijn de plannen van Vitalis in uitvoering gestuit. In 2015 heeft Vitalis getracht een partner te vinden om gezamenlijk de ontwikkeling ten uitvoer te brengen, hetgeen niet gelukt is. In april 2016 heeft Vitalis besloten om het plan niet tot uitvoer te brengen en definitief te stoppen met de transformatie en herontwikkeling van Landgoed De Klokkenberg.

Op 14 april 2017 heeft Wooninc., de rechtsopvolger van Vitalis, Landgoed De Klokkenberg verkocht aan Landgoed De Klokkenberg BV te Breda. Op 14 juli 2017 heeft de notariële levering van het vastgoed, met uitzondering van de huurbeleggingswoningen, plaatsgevonden.



3. ONTWERPVISIE

Landgoed De Klokkenberg BV heeft in samenwerking met architect Marcel Snellenberg van Rienks Architecten, landschapsarchitect Frank Meijer van MTD Landschapsarchitecten en Richard van der Klein van Schonck, Schul & Compagnie Projectontwikkelingsadvies een ontwerpvisie opgesteld, welke leidend is voor de ingediende en in te dienen omgevingsvergunningen.

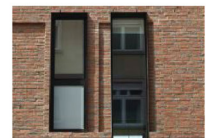
Kernpunt in deze visie is dat de ontwikkelaar het Rijksmonument als complex centraal stelt en binnen de contouren van het bestaande Rijksmonument, excl. de “klasse paviljoens”, gaat transformeren en ontwikkelen naar de functie “Wonen”. Dit betekent dat de grootschalige nieuwbouw tussen de Vrouwen- en Mannenvleugel en het Zusterhuis en Economiegebouw komt te vervallen. Dit geldt eveneens voor de eerder geplande nieuwbouw ter plaatse van de afsluiting van het uit een U-vorm bestaande Zusterhuis en Economiegebouw.

Ook stelt Landgoed De Klokkenberg BV zich ten doel om deze transformatie en ontwikkeling van het Rijksmonument in hoofdzaak binnen het vigerende bestemmingsplan te laten plaatsvinden. Natuurlijk bestaat de hoofdpoging uit enerzijds de bescherming van het aanzicht van het complex en anderzijds uit het individualiseren van voornamelijk grondgebonden woningen binnen het complex. De ontwikkelaar is overtuigd dat dit binnen deze visie bereikt wordt, hiertoe is onder anderen een Toolbox ontwikkeld, welke de samenhang van de transformatie waarborgt.

TOOLBOX hedendaagse toevoegingen aan monument; van introvert naar extrovert, van gesloten naar open woongemeenschap

VOORDEUR / ERKER

- 14 + 14 + 14 + 23 = ± 65 stuks
- staal uitstekend uit bouwvolume
- donker



PERGOLA

- lengte: ± 400 meter
- staal
- lichtgrijs
- plant: 'witte regen'



CARPOORT

- staal
- ondergeschikt standaard donker



BRIEVENBUS / HUISNUMMER

- zandsteen
- overeenkomstig met bestaande details monument



AANDUIDING TOEGANG HOEKSTENEN

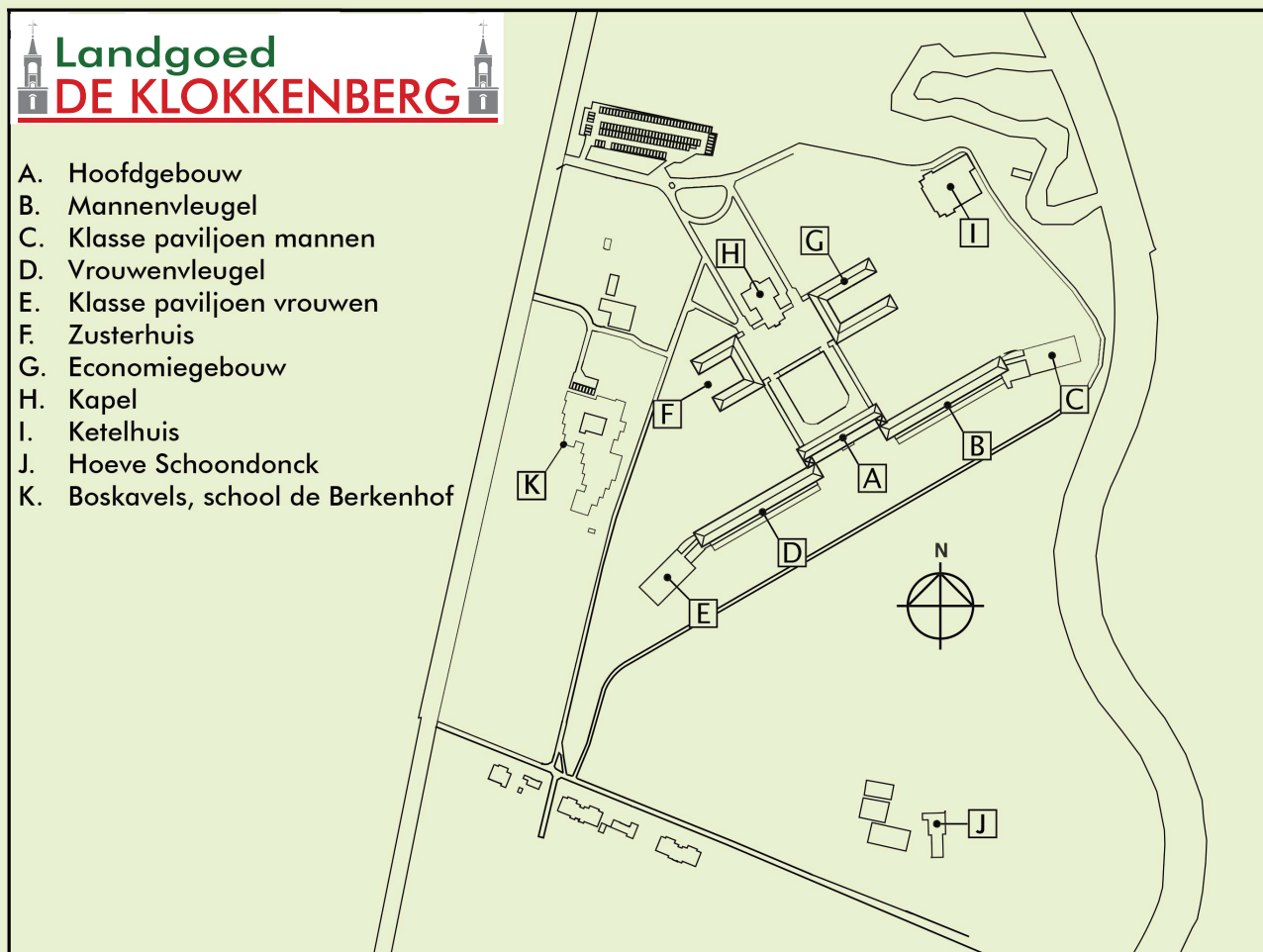
- zandsteen
- overeenkomstig met bestaande details monument



4. PROGRAMMA

Het globale programma bestaat uit de navolgende onderdelen:

A.	Hoofdgebouw	24 appartementen
B.	Mannenvleugel	14 herenhuizen en een "trappenhuis" woning
C.	Paviljoen Mannen	22 nieuwbouw appartementen
D.	Vrouwenvleugel	14 herenhuizen en een "trappenhuis" woning
D.	Paviljoen Vrouwen	22 nieuwbouw appartementen
F.	Zusterhuis	14 grondgebonden rijwoningen
G.	Economiegebouw	18 grondgebonden rijwoningen
H.	Kapel	zakelijk en maatschappelijk
I.	Ketelhuis	horeca en Leisure
J.	Hoeve Schoondonck	25 nieuwbouw rijwoningen
K.	Boskamers	30 nieuwbouw woningen



5. UITWERKING ZUSTERHUIS

Het Zusterhuis wordt getransformeerd naar een woonblok met 14 grondgebonden rijwoningen, waarvan 10 met een achtertuin en 4 woningen met een terras aan de hofzijde. De muur/verbindingsgang met een hoogte van 1 bouwlaag tussen de poten van de U-vormige bebouwing, welke uit 3 bouwlagen bestaat, wordt geamoveerd, zodat een U-vormig open hof ontstaat waar de voordeuren van 11 van de 14 de woningen aan komen. Om de geamoveerde muur/verbindingsgang te duiden, worden duidelijke bouwsporen aangebracht en word het peil van de voormalige carré verhoogd ten opzichte van het landschap, waarmee de duiding van dit voormalig carré wordt bereikt.



Op de begane grond worden nieuwe gevelopeningen voor gevelramen, voordeuren en puien aangebracht in een materialisatie overeenkomstig de Toolbox welke voor het totale project is ontwikkeld. Op de verdieping worden de huidige kunststof ramen vervangen door een historiserend model. De bestaande dakkapellen blijven intact op de derde bouwlaag, voor nadere lichttoetreding worden Velux dakvensters toegepast. Daar waar mogelijk worden trappen, bogen en andere interieurelementen ingepast in de individuele woningen.

De tuinen van de 5 woningen aan de Noordzijde, het entree aanzicht van De Klokkenberg, worden afgescheiden met een halfhoge beukenhaag, welke collectief wordt onderhouden, zodat er een gelijkmatig aanzicht van het complex wordt gewaarborgd. De eigenaren van deze woningen hebben kwalitatieve verplichtingen waarmee voorkomen kan worden dat er vegetatie wordt geplant of wordt gehouden die boven deze beukenhaaghoogte uitsteekt, respectievelijk wordt er gewaarborgd dat er geen gebouwen worden geplaatst, respectievelijk dat er geen bouwwerken, niet zijnde gebouwen met een hoogte hoger dan 150 cm kunnen worden geplaatst. In dat kader hebben deze 5 woningen, evenals de 4 woningen aan de binnenhof, een berging in de voormalige verbindingsgang. Deze 9 woningen krijgen ieder 2 eigen parkeerplaatsen in de directe nabijheid van het Zusterhuis.

De 5 woningen aan de Zuidzijde hebben aan de tuinzijde ieder een berging en 2 parkeerplaatsen. Boven de bergingen en parkeerplaatsen wordt een pergola geplaatst conform de Toolbox, welke wordt begroeid met "witte regen".

6. UITWERKING VROUWENVLEUGEL

De Vrouwenvleugel wordt getransformeerd naar een woonblok met 15 grondgebonden woningen, waarvan 14 als type Herenhuis en 1 woning ter plaatse van het voormalige trappenhuis als een verbijzonderde woning. De woningen bestaan uit 4 bouwlagen, voorzien van ieder een eigen trappenhuis in de voormalige corridor van de Vrouwenvleugel.

Aan de Noordzijde wordt iedere woning voorzien van een voordeur conform de Toolbox en de huidige kunststof ramen aan alle gevels worden vervangen door nieuwe historiserende ramen. Daar waar ramen komen te vervallen worden zogenaamde bouwsporen aangebracht. In de ligzaal op de begane grond worden de historiserende ramen als vouwpuien uitgevoerd. De bestaande dakkapellen blijven intact op de vierde bouwlaag, voor nadere lichttoetreding worden Velux dakvensters toegepast. Daar waar mogelijk worden bogen en andere interieurelementen ingepast in de individuele woningen.

De woningen aan de Noordzijde hebben een voortuin waarin een garage/berging wordt geplaatst, alsmede een parkeerplaats en een per twee woningen gezamenlijk pad naar de entrees van de woningen. Boven de garages/bergingen en parkeerplaatsen wordt een pergola geplaatst conform de Toolbox, welke wordt begroeid met "witte regen".



Aan de Zuidzijde hebben de woningen een terras op het peil van de Vrouwenvleugel en een lager gelegen groenperceel, met de bestemming conform het vigerend bestemmingsplan. De aanwezige beukenhaag naar het ontwerp van Bijhouwer is leidend als bescherming van het aanzicht van het Rijksmonument. Aan weerszijde van het totale groenblok worden beukenhagen aangeplant en ook de interne perceelscheidingen worden in beukenhaag uitgevoerd, welke collectief worden onderhouden, zodat er een gelijkmatig aanzicht van het complex wordt gewaarborgd.

De eigenaren van deze woningen hebben kwalitatieve verplichtingen, waarmee voorkomen kan worden dat er vegetatie wordt geplant of wordt gehouden die boven deze beukenhaaghoogte uitsteekt, respectievelijk er wordt gewaarborgd, dat er geen gebouwen worden geplaatst, respectievelijk dat er geen bouwwerken, niet zijnde gebouwen met een hoogte hoger dan 150 cm kunnen worden geplaatst. In het groenvlak wordt over de hele lengte een onderhoudszone bestemd, zodat het onderhoud van de monumentale zilversdoorns gewaarborgd blijft. Achter de beukenhaag van Bijhouwer wordt een 2 meter breed half verhard pad aangelegd ter ontsluiting van de groenpercelen.

7. UITWERKING ECONOMIEGEBOUW

Het Economiegebouw wordt in lijn met het Zusterhuis getransformeerd naar woonblok een met ca. 18 grondgebonden rijwoningen, waarvan 14 met een achtertuin en 4 woningen met een terras aan de hofzijde. De muur/voormalige keuken met een hoogte van 1 bouwlaag tussen de poten van de U-vormige bebouwing, welke uit 3 bouwlagen bestaat, wordt geamoveerd, zodat er een U-vormig open hof ontstaat waar de voordeuren van de woningen aan komen. Om de geamoveerde muur/voormalige keuken te duiden worden duidelijke bouwsporen aangebracht en wordt het peil van de voormalige carré verhoogd ten opzichte van het landschap, waarmee de duiding van dit voormalig carré wordt bereikt.

Op de begane grond worden nieuwe gevelopeningen voor gevelramen, voordeuren en puien aangebracht in een materialisatie overeenkomstig de Toolbox welke voor het totale project is ontwikkeld. Op de verdieping worden de huidige kunststof ramen vervangen voor een historiserend model. De bestaande dakkapellen blijven intact op de derde bouwlaag, voor nadere lichttoetreding worden Velux dakvensters toegepast. Daar waar mogelijk worden trappen, bogen en andere interieurelementen ingepast in de individuele woningen.

De tuinen van de 7 woningen aan de Noordzijde, het entree aanzicht van De Klokkenberg, worden afgescheiden met een halfhoge beukenhaag, welke collectief wordt onderhouden, zodat er een gelijkmatig aanzicht van het complex wordt gewaarborgd. De eigenaren van deze woningen hebben kwalitatieve verplichtingen, waarmee voorkomen kan worden dat er vegetatie wordt geplant of wordt gehouden die boven deze beukenhaaghoogte uitsteekt, respectievelijk er wordt gewaarborgd dat er geen gebouwen worden geplaatst, respectievelijk dat er geen bouwwerken, niet zijnde gebouwen met een hoogte hoger dan 150 cm kunnen worden geplaatst. In dat kader hebben deze 7 woningen, evenals de 4 woningen aan de binnenhof, een berging in de voormalige verbindingsgang. Deze 11 woningen krijgen ieder 2 eigen parkeerplaatsen in de directe nabijheid van het Economiegebouw.



De 7 woningen aan de Zuidzijde hebben aan de tuinzijde ieder een berging en 2 parkeerplaatsen. Boven de bergingen en parkeerplaatsen wordt een pergola geplaatst conform de Toolbox, welke wordt begroeid met "witte regen".

8. UITWERKING MANNENVLEUGEL

De Mannenvleugel wordt in lijn met de Vrouwenvleugel getransformeerd naar een woonblok met 15 grondgebonden woningen, waarvan 14 als type Herenhuis en 1 woning ter plaatse van het voormalige trappenhuis als een verbijzonderde woning. De woningen bestaan uit 4 bouwlagen, voorzien van ieder een eigen trappenhuis in de voormalige corridor van de Mannenvleugel.

Aan de Noordzijde wordt iedere woning voorzien van een voordeur conform de Toolbox en huidige kunststof ramen worden aan alle gevels vervangen door nieuwe historiserende ramen. Daar waar ramen komen te vervallen worden zogenaamde bouwsporen aangebracht. In de ligzaal op de begane grond worden de historiserende ramen als vouwpuien uitgevoerd. De bestaande dakkapellen blijven intact op de vierde bouwlaag, voor nadere lichttoetreding worden Velux dakvensters toegepast. Daar waar mogelijk worden bogen en andere interieurelementen ingepast in de individuele woningen.

De woningen aan de Noordzijde hebben een voortuin waarin een garage/berging wordt geplaatst, alsmede een parkeerplaats en een per twee woningen gezamenlijk pad naar de entrees van de woningen. Boven de garages/bergingen en parkeerplaatsen wordt een pergola geplaatst conform de Toolbox, welke wordt begroeid met "witte regen".



Aan de Zuidzijde hebben de woningen een terras op het peil van de Mannenvleugel en een lager gelegen groenperceel, de bestemming conform het vigerend bestemmingsplan. De aanwezige beukenhaag naar het ontwerp van Bijhouwer is leidend als bescherming van het aanzicht van het Rijksmonument. Aan weerszijde van het totale groenblok worden beukenhagen aangeplant, ook de interne perceelscheidingen worden in beukenhaag uitgevoerd, welke collectief worden onderhouden, zodat er een gelijkmatig aanzicht van het complex wordt gewaarborgd.

De eigenaren van deze woningen hebben kwalitatieve verplichtingen, waarmee voorkomen kan worden dat er vegetatie wordt geplant of wordt gehouden die boven deze beukenhaaghoogte uitsteekt, respectievelijk er wordt gewaarborgd, dat er geen gebouwen worden geplaatst, respectievelijk dat er geen bouwwerken, niet zijnde gebouwen met een hoogte hoger dan 150 cm kunnen worden geplaatst. In het groenvlak wordt over de hele lengte een onderhoudszone bestemd, zodat het onderhoud van de monumentale zilversdoorns gewaarborgd blijft. Achter de beukenhaag van Bijhouwer wordt een 2 meter breed half verhard pad aangelegd ter ontsluiting van de groenpercelen.

9. UITWERKING HOOFDGEBOUW

Het hoofdgebouw van De Klokkenberg zal worden getransformeerd tot een appartementengebouw voor ca. 24 appartementen of minder, afhankelijk van de vraag uit de markt. De appartementen worden over 4 bouwlagen verdeeld, waarvan de appartementen op de 4e bouwlaag worden uitgevoerd als maisonnette.

De ontsluiting zal geschieden als een dubbele portiekontsluiting. Indien mogelijk worden op de 2e en 3e bouwlaag balkons toegevoegd aan de Zuidzijde van het gebouw.



De huidige kunststof ramen aan alle gevels worden vervangen door nieuwe historiserende ramen. Daar waar ramen komen te vervallen worden zogenaamde bouwsporen aangebracht. De bestaande dakkapellen blijven intact op de vijfde bouwlaag, voor nadere lichttoetreding worden Velux dakvensters toegepast.

Daar waar mogelijk worden kolommen, bogen en andere interieurelementen ingepast in de individuele appartementen. De voormalige centrale hal wordt in hoogte gereconstrueerd en krijgt een algemene functie binnen Landgoed De Klokkenberg.

Parkeren zal half verdiept plaatsvinden op de binnenhof voor het Hoofdgebouw en worden afgeschermd met een groendak, respectievelijk een pergola conform de Toolbox.

10. UITWERKING PAVILJOEN VROUWEN

Op de locatie van het te slopen voormalig klasse paviljoen Vrouwen wordt een nieuw te bouwen kleinschalig appartementengebouw ontwikkeld in 3 lagen, conform de bepalingen in het vigerend bestemmingsplan. Maximaal 22 appartementen of minder, afhankelijk van de markt, worden met twee portieksluitingen ontwikkeld, waarbij verdiept of ondergrondsparkeren de voorkeur verdient.

Qua vormgeving is de ontwikkeling gestoeld op het geldende beeldkwaliteitsplan, waar mogelijk zal meer worden geanticipeerd op de architectuur van het Rijksmonument. De appartementen krijgen buitenruimten gericht op de Zuidzijde in de vorm van balkons en/of tuinen met de bestemming "groen".

ZONE HIËRARCHIE | VLEUGELS



Uitgangspunten:

- refereren aan opbouw hoofdgebouw
- lighallen op het zuiden
- gesloten hoofdmassa met contrasterende opbouw
- horizontale richting gevels
- benadrukken zoals bij hoofdgebouw
- verticale ramen vormen horizontale geleding, zoals bij hoofdgebouw
- afwijkende verdiepingshoogte van nieuwbouw niet benadrukken naast verdiepingshoogte monument

Opbouw hoofdgebouw

drsn hoofdgebouw



stenen basis met lichte opbouw

Opbouw vleugel massa's

drsn vleugel



voorbeelden van nieuwbouw stenen basis met een contrasterende opbouw

Gevelopeningen



voorbeelden van gevels met verticale elementen die horizontale geleding vormen

11. UITWERKING PAVILJOEN MANNEN

Op de locatie van het te slopen voormalig klasse paviljoen Vrouwen wordt een nieuw te bouwen kleinschalig appartementengebouw ontwikkeld in 3 lagen, conform de bepalingen in het vigerend bestemmingsplan. Maximaal 22 appartementen of minder, afhankelijk van de markt, worden met twee portieksluitingen ontwikkeld, waarbij verdiept of ondergrondsparkeren de voorkeur verdient.

Qua vormgeving is de ontwikkeling gestoeld op het geldende beeldkwaliteitsplan, waar mogelijk zal meer worden geanticipeerd op de architectuur van het Rijksmonument. De appartementen krijgen buitenruimten gericht op de Zuidzijde in de vorm van balkons en/of tuinen met de bestemming "groen".

12. UITWERKING KETELHUIS

De uitwerking van het Ketelhuis is thans nog niet concreet, gedachten gaan uit naar Leisure en Horeca. De huidige kunststof ramen worden aan alle gevels vervangen door nieuwe historiserende ramen en puien.

Daar waar ramen komen te vervallen worden zogenaamde bouwsporen aangebracht. Daar waar mogelijk worden interieurelementen en oude installatieonderdelen ingepast.



13. UITWERKING KAPEL

De uitwerking van de Kapel is thans nog niet concreet, gedachten gaan uit naar zakelijke- en/of maatschappelijke dienstverlening.



14. UITWERKING BOSKAMERS

Op de huidige locatie van school De Berkenhof, zijn drie “boskamers” gesitueerd bedoeld voor de bouw van drie appartementengebouwen. De ontwikkelaar heeft echter de bedoeling om hier grondgebonden woningen te realiseren. Een concrete uitwerking zal op termijn worden gerealiseerd.



15. UITWERKING HOEVE SCHOONDONCK

Op de locatie van Hoeve Schoondonck is op basis van het vigerend bestemmingsplan een ontwikkelingsvlak met betrekking tot de functie wonen aanwezig met een totaal bruto vloeroppervlak van 3.875. De ontwikkelaar is van zins om hier ca. 25 eengezinswoningen te ontwikkelen. Een concrete uitwerking zal op termijn worden gerealiseerd.

ZONE REFERENTIE | SCHOONDONCK

Uitgangspunten:

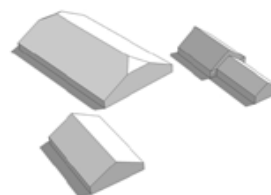
- erf met open hoeken
- de hoeken van de gebouwen liggen tegenover elkaar
- de volumes liggen evenwijdig of met kleine hoekverdraaiingen t.o.v. elkaar
- de boerderij heeft de met meeste geleding
- omringende gebouwen zijn minder geled
- nok evenwijdig aan langste gevel
- nieuwbouw als schuur: geen plat dak, meer kap dan gevel
- hoofdvorm dak intact laten

stedenbouwkundige compositie

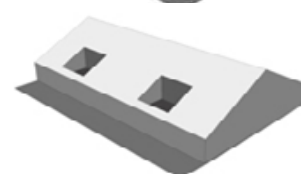
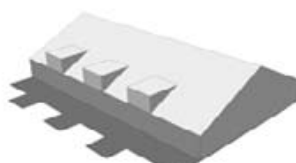


referentiefoto “westbrabantse boerderij”

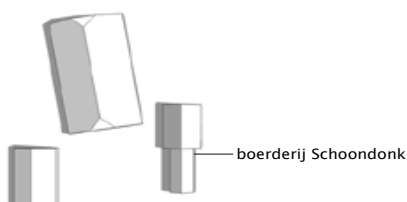
dakvormen



nok evenwijdig aan lange gevel



voorbeelden van dakinvullingen waarbij hoofdvorm dak intact blijft



boerderij Schoondonck

16. UITWERKING PARK- EN TUINAANLEG

Landgoed De Klokkenberg is qua park- en tuinaanleg naar de hand van de landschapsarchitect Bijhouwer bestemd als Rijksmonument. In dit kader zal ook de verdere transformatie en ontwikkeling ingepast worden aan de hand van de huidige aanleg. De bij deze ontwerpvisie ingesloten Toolbox is hier ook op afgestemd.

17. UITWERKING INFRASTRUCTUUR

De centrale ontsluiting van Landgoed De Klokkenberg aan de Galderseweg wordt gevormd door de nader te reconstrueren rotonde aan de hand van de architect Bijhouwer. Vanuit deze rotonde voert een weg met twee rijrichtingen in Zuidelijke richting ten behoeve de ontsluiting van het Zusterhuis, de Vrouwenvleugel, Vrouwenpaviljoen en de Boskamers. Vanuit de rotonde voert een tweede weg met twee rijrichtingen in Oostelijke richting ten behoeve van de ontsluiting van het Economiegebouw, Ketelhuis, Mannenpaviljoen en Mannenvleugel.

Het Hoofdgebouw is middels beide wegen ontsloten en toegankelijk via de doorgangen in de twee verbindingsgangen. Tevens wordt er voor langzaam verkeer een brug over de rivier De Mark aangelegd, waarmee een snelle verbinding met Ulvenhout bewerkstelligd wordt.



18. NUTSVOORZIENINGEN

Alle gebouwen in het plangebied worden voorzien van individuele nutsaansluitingen voor gas, water, elektra en communicatie voorzieningen. Zodoende wordt voldaan aan de huidige wettelijke vereisten met betrekking tot de splitsing van het netbeheer- en de vrije consument-keuze voor levering van diensten.

19. ENERGIE EN DUURZAAMHEID

Met uitzondering van de kapel worden alle gebouwen op het Landgoed De Klokkenberg gereed gemaakt voor een gas-loze toekomst en transitie van gas- naar elektriciteit als primaire energievoorziening. Daarvoor worden bouwkundige- en installatietechnische maatregelen getroffen om het energieverbruik te beperken en verspilling tegen te gaan.

Om deze transitie te versnellen worden bewoners bij de aankoop van hun woning door de projectontwikkelaar geïnformeerd over de verschillende mogelijkheden en gestimuleerd om nu al te investeren in een warmtepompinstallatie en een geheel gasloze woning.

De algemene verlichting op het terrein wordt voorzien van efficiënt en duurzame LED-verlichting. De rioleringsinstallaties worden zodanig uitgevoerd dat pompinstallaties zoveel mogelijk worden vermeden- en waar nodig worden uitgevoerd met energiezuinige pompen.

Voor het composteren van GFT-afval en groenresten op locatie worden de mogelijkheden onderzocht. Ook voor het gescheiden inzamelen, “voorpersen” en verkopen van kunststof en papier worden de mogelijkheden onderzocht. Doelstelling hiervan is het beperken van vrachtverkeer en daarmee de CO₂-emissie voor inzameling- en afvoer van reststromen.

Van doorslaggevend belang is hiervoor dat Gemeente Breda bereid is om alle bewoners- en gebruikers van het Landgoed De Klokkenberg nu- en in de toekomst gegarandeerd vrij te stellen voor afvalstoffenheffingen.



20. NATUUR

Het gebied is gelegen op de overgang van hoge naar lage gronden. Hierdoor treedt plaatselijk kwel op wat goede potenties biedt voor hieraan gebonden bijzondere flora en fauna. Ook de ligging in een afwisselend landschap van bos, weiden en wateren biedt goede potenties voor de ontwikkeling van natuurwaarden. Op dit moment zijn de natuurwaarden van het gebied ondanks de potenties echter beperkt. Het gebied dankt de huidige ecologische waarden daarbij veeleer aan de ligging in een natuurrijke omgeving dan aan de gebiedseigen kwaliteiten. Dit komt met name doordat de potentiële kwaliteiten door eutrofiëring of achterstallig onderhoud niet benut worden.

De plantengroei binnen het gebied kent een gering aantal bijzondere planten. Met name de ondergroei van de bossen met kamperfoelie en blauwe bosbessen is uit ecologisch oogpunt waardevol. Ook de oude beuken, zilversdoorns en eiken in het gebied hebben grote ecologische waarde door de vele organismen (vleermuizen, vogels, paddenstoelen) die van hun aanwezigheid profiteren.

Binnen het gebied zijn vier soorten amfibieën waargenomen (gewone pad, alpenwatersalamander, bruine kikker, kleine watersalamander) dit betreft allen weinig kritische soorten. Voor meer kritische amfibieën zijn ondermeer de hoeveelheid water, de sterke eutrofiëring hiervan en de kwaliteit van het landhabitat beperkend voor het voorkomen.

Het gebied is met minimaal 40 soorten broedvogels rijk aan broedvogels. Het betreft hier overwegend algemene soorten van bos en struweel. Jaarrond strikt beschermde soorten zijn aanwezig in de vorm van de huismussen in de bebouwing van de boerderij Schoondonk. Van deze soort zijn vier paartjes aangetroffen. Hiermee is niet sprake van een levensvatbare populatie. In het algemeen wordt er van uit gegaan dat hiervoor minimaal 10 paartjes huismussen op een locatie nodig zijn.



Binnen het gebied zijn vijf soorten vleermuizen waargenomen; watervleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis, gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis. Van de soorten gewone dwergvleermuis is zeker dat deze in 2012 op de zolder van het hoofdgebouw een verblijfplaats heeft. Voor de overige soorten geldt dat mogelijk verblijfplaatsen aanwezig zijn binnen de gebouwen en oudere bomen. De zoogdierfauna bestaat verder uit meer algemene soorten. Reptielen en vissen ontbreken binnen het plangebied door het ontbreken van geschikte habitats. Bijzondere ongewervelden zijn niet aangetroffen.

In het vigerend Bestemmingsplan De Klokkenberg wordt ook niet voor niets de letterlijke conclusie getrokken dat de transformatie en ontwikkeling van Landgoed De Klokkenberg, waarmee wordt geïnvesteerd in natuur- en landschapsontwikkeling tot gevolg heeft dat de kwaliteit van de natuurwaarden binnen het gebied gaan toenemen; netto worden dan ook geen negatieve effecten op natuurwaarden verwacht. Wel dient een aantal maatregelen genomen te worden gericht op huismussen en de vleermuissoorten laatvlieger en gewone dwergvleermuis. Ook dienen negatieve effecten door de uitstraling van licht richting de EHS vermeden te worden .

De Klokkenberg 'vult' de ruimte tussen het Mastbos en de rivier De Mark. Het landschapsontwerp maakt de relatie met het gesloten bosmassief enerzijds en het open dal anderzijds met een overgangszone van door houtwallen en bosjes omgeven velden, lanen en soms enkele majestueuze solitaire bomen. Door de positie van het Ensemble ten opzicht van de hoofdrichting van dal en bos ontstaan veelvuldig driehoekige delen. Bij de entree is de hoek-verdraaiing opgevangen door een schakelpunt in de vorm van een rotonde. Deze bijzondere koppeling, die functioneel is en tevens een traditionele afronding geeft aan de hoofdas, zal worden hersteld. Deze rotonde zal middels een nieuwe weg ook het Oostelijk deel van het gebied gaan ontsluiten.

Kenmerkend voor het landgoed is de combinatie van het aangename met het nuttige. De omvangrijke boomgaarden van de 50-er jaren zijn verdwenen en zijn gereconstrueerd in drie rechthoekige, zakelijke opstanden.

De komende decennia zal het regiem van de Mark geleidelijk natuurlijker worden. De velden van het landgoed blijven door een dijkje van de rivier gescheiden en bieden gelegenheid tot een aantrekkelijke wandeling.



21. BEHEER

Met betrekking tot het beheer van Landgoed De Klokkenberg wordt de **Stichting Landgoed De Klokkenberg** opgericht. Deze stichting heeft tot doel het beheer van de Park- en Tuinaanleg, infrastructuur en Openbare ruimte op Landgoed De Klokkenberg ten dienste van enerzijds het Rijksmonument an sich en anderzijds het beheer ten dienste van haar bewoners en/of eigenaren.

Dit beheer bestaat enerzijds uit het uitvoeren van beheerswerkzaamheden, zoals onderhoud en anderzijds uit het handhaven van te stellen voorschriften.

Beheerswerkzaamheden:

- Groen onderhoud, zoals maaien gazons, snoeien bomen, knippen van hagen, onkruidbestrijding, ed.
- Onderhoud infrastructuur, zoals wegen, paden, verlichting, ed.
- Onderhoud buitenzijde gebouwen zoals schilderwerk, schoonmaken dakgoten, ed.

Handhaven:

- Optreden tot handhaving van de voorschriften m.b.t. het landschappelijk Rijksmonument, Het bestuur van deze Stichting zal gevormd worden door vertegenwoordigingen van de eigenaren/bewoners van de afzonderlijke bouwdelen.

Er zal tevens een **Stichting Rijksmonument Landgoed De Klokkenberg** opgericht. Deze stichting heeft tot doel het beheer van het voormalige Sanatoriumgebouw met bijgebouwen ten dienste van enerzijds het Rijksmonument an sich en anderzijds het beheer ten dienste van haar bewoners en/of eigenaren.

Dit beheer bestaat enerzijds uit het uitvoeren van beheerswerkzaamheden, zoals onderhoud en anderzijds uit het handhaven van te stellen voorschriften.

Beheerswerkzaamheden:

- Snoeien monumentale bomen, knippen van hagen, ed.
- Onderhoud binnenhoven
- Onderhoud buitenzijde gebouwen zoals schilderwerk, schoonmaken dakgoten, ed.

Handhaven:

- Optreden tot handhaving voorschriften Rijksmonument, zoals het op gelijke vastgestelde hoogte houden van de hagen in de privé percelen van de woningen, amoveren van strijdige bouwwerken, strijdige bouwwerken niet zijnde gebouwen en/of strijdige beplanting.

Het bestuur van deze Stichting zal gevormd worden door vertegenwoordigingen van de eigenaren/bewoners van de Rijksmonumentale afzonderlijke bouwdelen.

22. NAWOORD

Landgoed De Klokkenberg BV heeft met haar betrokken adviseurs deze visie voor de transformatie en herontwikkeling van Landgoed De Klokkenberg opgesteld, met als doel dit Rijksmonument voor verder verval te behoeden en haar een nieuwe toekomst te geven. Deze visie is in nauw overleg met de ambtelijke en bestuurlijke diensten van de Gemeente Breda, de Provincie Noord-Brabant en belangenorganisaties, zoals de Stichting Behoud Erfgoed Wederopbouw Noord-Brabant tot stand gekomen.

Een feit is zeker, indien de echte wil bestaat om dit gigantische complex, ontworpen als het grootste Sanatorium van Nederland, na zo'n lange periode van leegstand te kunnen herbestemmen, dan is acceptatie van de noodzaak tot wijziging onontbeerlijk. Het besef dat De klokkenberg zal moeten veranderen, zich zal moeten aanpassen aan een nieuwe functie en zich zal moeten adapteren aan de consumentenmarkt van Nederland is noodzakelijk. Dit betekent niet dat alle uitgangspunten en waarden vanuit het verleden geen strekking meer hebben, maar het betekent wel, dat in een groter belang gekeken zal moeten worden, want anders is transformeren onmogelijk. Transformeren betekent immers het overgaan van de ene vorm in de andere vorm: van gedaante veranderen.

De toekomst van De Klokkenberg is niet die van medisch centrum, klooster of sanatorium, dit was de functie in een vervlogen verleden. De toekomst van De Klokkenberg gloort als leefgemeenschap waar mensen en gezinnen wonen. Vooruit kunnen kijken en kunnen loslaten is in dit kader de meest ultieme vorm van visie om restauratie en herbestemming van dit Rijksmonumentaal erfgoed mogelijk te maken.

Landgoed De Klokkenberg heeft naar ons oordeel gelukkig een ultieme laatste kans, gekregen om als bijzonder Rijksmonument zich te kunnen transformeren naar een gewaarborgd bestaansrecht.

Nil Volentibus Arduum

Breda, 2 november 2017

Landgoed De Klokkenberg BV

Richard L.I.E.M. Schul



Colofon

Opgesteld door:

Schonck, Schul & Compagnie Projectontwikkelingsadvies BV
Fatimastraat 1
4834 XT Breda

De opgenomen tekeningen en afbeeldingen zijn binnen het dynamisch proces mogelijk en detail niet de meest actuele tekeningen op afbeeldingen



Landgoed
DE KLOKKENBERG



SCHONCK, SCHUL & COMPAGNIE
Nieuwbouw Makelaardij

ONTWERPVISIE

LANDGOEDEDEKLOKKENBERG.NL