

**Postadres**

Postbus 90156, 4800 RH Breda

Bezoekadres

Stadskantoor
Claudius Prinsenlaan 10

Uw brief

d.d. 16 maart 2018

Datum**Ons kenmerk**

Z2018-001757

Onderwerp

Besluit omgevingsvergunning
BAG-ID: 0758100000010276

Informatie

www.breda.nl/contact
14 076

Bijlagen

55

Geachte heer, mevrouw ,

Uw aanvraag

Op 16 maart 2018 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van 16 eengezinswoningen en 15 herenhuizen op de locatie Galderseweg Breda kadastraal bekend als gemeente Breda kadastraal bekend als gemeente Ginneken, sectie H - nummer(s) 2602. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer Z2018-001757.

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 55 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. Kappen
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;
- Kappen 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, paragraaf 4.2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) met een verdere uitwerking in de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor).

Wij hebben u op 4 mei 2018 verzocht de aanvraag aan te vullen.

Op 15 juni 2018 hebben wij besloten uw aanvraag in behandeling te nemen.

Uw aanvraag voldoet aan de vereisten.

Tevens hebben wij de door u op 6 juni 2018 aanvullende/gewijzigde gegevens 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. 11-07-2018
- Advies Provincie Noord-Brabant afdeling Erfgoed d.d. 22-06-2018
- Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit met betrekking tot welstand en monumenten dd. 20-03-2018, 03-04-2018, 29-05-2018, 12-06-2018, 26-06-2018, 10-07-2018

Overwegingen en voorschriften

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 20-03-2018, 03-04-2018, 29-05-2018, 12-06-2018, 26-06-2018, 10-07-2018 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 voorzover 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 voorschriften worden verbonden. Wij hebben besloten de volgende voorschriften te verbinden:

Algemene voorschriften

- U dient bij het bouwen rekening te houden met de correcties c.q. opmerkingen zoals deze op de tekeningen zijn vermeld.

Nader in te dienen gegevens

Ingevolge artikel 2.7 lid 1 van de Regeling omgevingsrecht kunnen een aantal gegevens en bescheiden op verzoek van de aanvrager op een later tijdstip aangeleverd worden. De volgende gegevens dient u uiterlijk binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling te overleggen:

Met toepassing van artikel 2.7 lid 3 van de Regeling omgevingsrecht hebben wij bepaald dat u binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling de volgende gegevens dient te overleggen:

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 Veiligheid en Leefomgeving 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 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 werkplaatstekeningen van de staalconstructie;
 - Detailberekeningen en tekeningen van alle overige constructie onderdelen;

Bouwkundige voorschriften

- Testrapporten overeenkomstig NEN 6069 (van een erkende instelling), met betrekking tot de vereiste weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) van de op de tekeningen aangegeven wand-/kozijn-/deur-/gevel-/vloer-/plafondconstructies met een brandwerendheid van 20, 30, 60 of meer minuten.

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 Z2018-001757 . U kunt uw gegevens mailen naar Vergunningen@breda.nl

U mag overigens pas beginnen met deze 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 bestemmingen 'Gemengd-2', 'Groen', dubbelbestemd als 'Waarde - Archeologie', dubbelbestemd als 'Waarde-Attentiegebied ecologische hoofdstructuur'.
- 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 afneemt.
- De Brabantse Delta een positief advies heeft afgegeven op de aantallen vierkante meters verhardingen die in de 2e fase worden aangebracht.
- 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 betreffende perceel is gelegen in het bestemmingsplan "De Klokkenberg", waar het deels in artikel 4 is bestemd als 'Gemengd-2', deels in artikel 7 is bestemd als 'Groen', in artikel 10 is dubbelbestemd als 'Waarde - Archeologie' en in artikel 11 is dubbelbestemd als 'Waarde-Attentiegebied ecologische hoofdstructuur'. Hierin is onder andere bepaald dat bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde beide 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 pergolas 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.
- Met toepassing van artikel 2.12, lid 1, a, onder 3 kan een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan worden verleend. Indien de tuinen niet in de bestemming Groen gerealiseerd worden kan 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 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', mits er een positief stedenbouwkundig advies verkregen wordt.
- Wij zijn van mening dat wij medewerking kunnen verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan voor genoemde afwijkingen omdat;

a. Tuinen in bestemming Groen en Natuur

Om de instandhouding van de Klokkenberg duurzaam te borgen worden het Economiegebouw en de Mannenvleugel 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. Karakteristiek voor het ontwerp van Bijhouwer (en andere landschappelijke ontwerpen in die tijd) is het gebruik van marges en overgangen (intermediairs) tussen binnen en buiten en tussen privé en openbaar. In dit geval vormen de tuinen een overgang van gebouw (privé) naar semi-openbaar groen.

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 en Natuur in gebruik te nemen als privétuin.

b. Parkeerplaats in de bestemming Groen en Natuur

Ten tweede valt de parkeerplaats voor de noord-woningen van het Economiegebouw deels in de bestemming Groen en deels in de bestemming Natuur. Ook hiervoor kunnen we medewerking verlenen. Deze parkeerplaats is nodig om het beeld vanuit de hoofdentree op de kapel en de met een haag omzoomde tuinen van de noord-woningen aan weerszijden zo



groen mogelijk te houden. Parkeerplaatsen in deze tuinen zouden ten koste gaan van het karakteristieke groene beeld vanuit de hoofdentree. De locatie van de nieuwe parkeerplaats is op dit moment reeds verhard (overgangsrecht) en de plek is dusdanig gekozen dat er zoveel mogelijk bomen gehandhaafd kunnen worden. Ook is de parkeerplaats onttrokken aan het zicht vanuit de binnenhof van het Economiegebouw. De parkeerplaats is dan ook zo goed mogelijk landschappelijk ingepast.

c. Overschrijding bouwhoogte garages en pergola's

De zuidelijke tuinen van de woningen in het Economiegebouw en de noordelijke tuinen van de woningen in de Mannenvleugel 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 j° 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. Kappen

1. Overwegingen

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

Aanvraag:

- Voor de volgende houtopstand(en) is vergunning om te (doen) vellen aangevraagd (conform kaptekening 3104 d.d. 11-07-2018:

Nr	Houtopstand	Soort/Type	Aantal	Omtrek(cm) / Oppervlakte (m²)	Beslissing
001	Eik	Quercus robur	1	135	Kappen
002	Eik	Quercus robur	1	99	Kappen
003	Eik	Quercus robur	1	105	Kappen
004	Eik	Quercus robur	1	75	Kappen
005	Eik	Quercus robur	1	165	Kappen
009	Beuk	Fagus sylvatica	1	105	Kappen
010	Beuk	Fagus sylvatica	1	150	Kappen
011	Eik	Quercus robur	1	105	Kappen
012	Beuk	Fagus sylvatica	1	105	Kappen
013	Beuk	Fagus sylvatica	1	120	Kappen
014	Beuk	Fagus sylvatica	1	135	Kappen
015	Beuk	Fagus sylvatica	1	150	Kappen
016	Eik	Quercus cerris	1	135	Kappen
017	Eik	Quercus cerris	1	180	Kappen
018	Eik	Quercus rubra	1	165	Kappen
019	Fruitboom	Onbekend	1	35	Verplanten
020	Fruitboom	Onbekend	1	35	Verplanten
021	Fruitboom	Onbekend	1	35	Verplanten
022	Fruitboom	Onbekend	1	35	Verplanten
023	Fruitboom	Onbekend	1	35	Verplanten
024	Beuk	Fagus sylvatica	1	60	Verplanten

- U heeft in de aanvraag aangegeven dat u de houtopstanden wilt (doen) vellen in verband met: Andere indeling landgoed t.b.v. de nieuwe woningen.
- Daarbij heeft u een herplantplan ingediend om de waarden van de te vellen houtopstand(en) te compenseren.

Juridisch kader:

- Er is sprake van waardevolle houtopstand(en) als bedoeld in artikel 4:8 van de Algemene Plaatselijke Verordening Breda 2014, hierna: APV.
- Ingevolge artikel 4:10, eerste lid van de APV is het verboden om waardevolle houtopstanden te (doen) vellen.
- Het college kan ingevolge artikel 4:11, eerste lid van de APV ontheffing verlenen van het verbod om waardevolle houtopstanden te vellen door het verlenen van een omgevingsvergunning; dit wil zeggen dat er slechts bij uitzondering een omgevingsvergunning wordt verleend.
- De vergunning wordt alleen verleend wanneer, op basis van een integrale afweging van aspecten die de fysieke leefomgeving betreffen, is gebleken van een voldoende zwaarwegend belang om de waardevolle houtopstand(en) te vellen en alternatieven voor het behoud van de houtopstanden goed zijn onderzocht en niet haalbaar zijn gebleken.



Beoordeling aanvraag:

- Uw aanvraag is ter advisering voorgelegd aan een kernteam van deskundigen, bestaande uit een boomdeskundige, een ecooloog en landschapsarchitect. Op 9 juli is uw aanvraag ter plaatse doorgenomen met de landschapsarchitect.
- Het kernteam van deskundigen heeft vastgesteld dat bij de aangevraagde houtopstand(en) sprake is van de volgende waarden:
 - *Stedenbouw en/of landschap:*
 - o Belevingswaarde in een Groengebied;
- In het onderhavige geval is hiervan sprake omdat: De Klokkenberg is op de Bomenkaart aangeduid als Groengebied omdat het een Rijksmonument betreft waarbij ook de groene aanleg beschermd is.
- De te kappen bomen 001, 002, 003, 004, 005, 009 en 010 maken geen onderdeel uit van het oorspronkelijke ontwerp en zijn in een later stadium aangeplant als onderdeel van een parkeerplaats. Het rijksmonumentale gebouw wordt, ter behoud van het gebouw, getransformeerd naar een woongemeenschap. De desbetreffende bomen staan herontwikkeling van het gebouw in de weg, doordat zij de bouw van bergingen, dan wel het aanleggen van ontsluiting belemmeren. Het belang van deze transformatie en de hoogwaardige uitstraling hiervan (waaronder een symmetrische opzet), weegt zwaarder dan het behoud van deze bomen. Hiervoor geldt dan ook een positief kapadvies, waarbij tevens wordt meegenomen dat boom 003 en boom 004 in slechte staat verkeren.
- De bomen 011, 012, 013, 014 en 015 maken onderdeel uit van een laantje dat eveneens geen onderdeel vormt van het oorspronkelijke ontwerp en in een later stadium is aangeplant. Bij de herontwikkeling wordt een parkachtige aanleg nagestreefd met verspreid staande, inheemse bomen in het gras. Een laantje dat in principe nergens toe leidt, past niet in dit concept. Daarom wordt ervoor gekozen het laantje eenzijdig te kappen, waardoor de te handhaven bomen tezamen met enkele herplantbomen een wat meer losse structuur gaan vormen. Hiervoor geldt een positief kapadvies.
- Ook de bomen 016 en 017 staan herontwikkeling van het gebouw in de weg, doordat zij de bouw van bergingen, dan wel het aanleggen van ontsluiting belemmeren. Het belang van de transformatie en de hoogwaardige uitstraling hiervan (waaronder een symmetrische opzet), weegt zwaarder dan het behoud van deze bomen. Hiervoor geldt dan ook een positief kapadvies, waarbij tevens wordt meegenomen dat boom 017 in minder goede staat verkeert (weinig takken en blad).
- Boom 018 zal op termijn moeten worden gekapt om herontwikkeling van het Klasse Paviljoen (mannen) mogelijk te maken en een weg hier naar toe aan te kunnen leggen. Het kappen van deze boom wordt vergund onder de voorwaarde dat pas mag worden gekapt op het moment dat de omgevingsvergunning voor herontwikkeling van het Klasse Paviljoen is verleend.
- Het advies ten aanzien van het verplanten van de bomen 019, 020, 021, 022, en 023 van de westzijde van de boomgaard naar de oostzijde van de boomgaard is positief. De bomen zijn nog relatief jong (in 2012 geplant) en de verplanting komt ten goede aan de totaal kwaliteit van het plan, gezien de symmetrie ten aanzien van de ontsluiting die hiermee kan worden bereikt.
- Boom 024 neemt veel licht weg van de grote eik die er achter staat en die gehandhaafd blijft. De omvang van boom 024 is gering en hij is in goede staat, waardoor het de voorkeur heeft om deze boom te verplanten in plaats van te kappen. Voor deze boom geldt een positief verplantadvies.

Beoordeling herplantplan:

- Het kernteam heeft het door u ingediende herplantplan beoordeeld en is van mening dat met uitvoering van dit plan de waarden, die als gevolg van het (doen) vellen van de waardevolle houtopstanden verloren gaan, voldoende worden gecompenseerd.
- Het is vanwege de belevingswaarde van het Groengebied zeer van belang om de te kappen bomen te compenseren door herplant van bomen op een andere locatie op Landgoed de Klokkenberg. Herplantbomen die op termijn een hogere belevingswaarde kunnen bewerkstelligen dan de te kappen bomen.
- Het concept ten aanzien van de boomstructuur op Landgoed De Klokkenberg is opgebouwd 'van binnen naar buiten'. Op het centrale plein achter de kapel komen 2 grote (1^e orde) inheemse herplantbomen die passen bij de maat en schaal van het gebouw en cachet geven aan de kapel door hun parkachtige uitstraling (zoals bijvoorbeeld Walnoot of Liriodendron). Op de binnenhoven van het Economiegebouw en het Zusterhuis komen ieder 2 meerstammige herplantbomen die de ruimte van het hof enerzijds begrenzen en anderzijds de overgang vormen naar het parkachtige landschap direct rond het gebouw. Het betreft soorten die passen bij het parkachtige landschap (zoals bijvoorbeeld berk of els), maar die niet concurreren met de nabij gelegen fruitboomgaarden.
- Bij de herontwikkeling wordt rondom het gebouw een landschappelijke aanleg nagestreefd met verspreid staande bomen in het gras. Tussen het economiegebouw en de mannenvleugel, aan de oostzijde van het economiegebouw en in de binnentuin van het economiegebouw zullen in totaal 5 relatief grote bomen



worden aangeplant, die beter passen in het landschappelijke concept en die op termijn een grotere omvang zullen bereiken dan de te kappen bomen, doordat deze meer vrij in de ruimte komen te staan.

Afweging:

- Op basis van de voorgaande afweging hebben wij besloten de gevraagde vergunning te verlenen onder oplegging van de hierna genoemde voorschriften.
- De houtopstanden die moeten worden aangeplant op basis van de opgelegde herplantplicht worden hierbij, ingevolge artikel 4:8, tweede lid van de APV, aangewezen als waardevolle houtopstanden en opgenomen op de 'Bomenkaart; vergunningplichtige houtopstanden'; voor deze houtopstanden wordt hiermee een kapverbod van toepassing.

Moment benutting omgevingsvergunning:

- Standaard geldt, op grond van artikel 6.1 van de Wabo, dat u de houtopstanden niet mag vellen voordat de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift is verstreken danwel indien binnen de bezwaartermijn bij de bevoegde rechter een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening is gedaan op dat verzoek een beslissing is genomen.
- In verband met de (bouw)werkzaamheden die u wilt gaan realiseren, waarvoor boom 018 moet worden geveld, en met welke (bouw)werkzaamheden op dit moment nog niet kan worden gestart omdat de herontwikkeling van het Klasse Paviljoen (mannen) in een later fase zal plaatsvinden, bepalen wij op grond van artikel 4:13 van de APV dat pas mag worden overgegaan tot het (doen) vellen van boom 018 na vergunningverlening voor deze fase van het project.

Op basis van het voorgaande overwegen wij dat, gelet op artikel 2.18 Wabo juncto artikel 4:11 tot en met 4:13 van de Algemene Plaatselijke Verordening Breda 2014 de omgevingsvergunning, voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit vellen of doen vellen van houtopstanden, kan worden verleend.

2. Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning kunnen met het oog op de belangen welke zijn aangegeven voor de activiteit vellen van houtopstanden bij of krachtens artikel 2.18 Wabo voorschriften worden verbonden.

Wij hebben besloten de volgende voorschriften te verbinden:

Algemene voorschriften

1. Gebruik van de vergunning:
 - a. U heeft nu een vergunning ontvangen, maar u mag de houtopstanden nog niet vellen of doen vellen. Eerst moet een bezwaartermijn van zes weken worden doorlopen. Aanvullend hierop hebben wij op grond van artikel 4:13 van de APV bepaald dat u boom 018 pas mag vellen of doen vellen na vergunningverlening voor de herontwikkeling van het Klasse Paviljoen (mannen).
 - b. Als tijdens de bezwaartermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de rechter is gedaan, mag u de houtopstanden nog niet vellen of doen vellen voordat op dat verzoek is beslist.
2. Compensatie:
 - a. Zo snel mogelijk na het vellen of doen vellen van de houtopstanden, maar in ieder geval **binnen drie jaar na het onherroepelijk worden van deze vergunning**, moet als compensatie voor de gekapte waardevolle houtopstanden de volgende herplant worden uitgevoerd (conform herplantplan "Eindsituatie – totaal + Nieuwe Bomen", nummer 3104, d.d. 11-07-2018:

Nr	Soort	Type	Aantal	Kwekerij maat	Categorie/ Grootte
1	Eigen keuze Walnoot of Liriodendron	Herplant	1	Minimaal 16-18	1
2	Eigen keuze Walnoot of Liriodendron	Herplant	1	Minimaal 16-18	1
3	Eigen keuze bijvoorbeeld Berk of Els	Herplant	1	Minimaal 16-18	2
4	Eigen keuze bijvoorbeeld Berk of Els	Herplant	1	Minimaal 16-18	2
5	Eigen keuze Eik, Beuk of Linde	Herplant	1	Minimaal 16-18	1



6	Eigen keuze Eik, Beuk of Linde	Herplant	1	Minimaal 16-18	1
7	Eigen keuze Eik, Beuk of Linde	Herplant	1	Minimaal 16-18	1
8	Eigen keuze Eik, Beuk of Linde	Herplant	1	Minimaal 16-18	1
9	Eigen keuze Eik, Beuk of Linde	Herplant	1	Minimaal 16-18	1

- b. Herplant en locatie(s) overeenkomstig het bij deze vergunning gevoegde herplantplan.
 - c. Alle nieuwe aanplant die na de herplant onverhoopt afsterft moet alsnog vervangen worden door aanplant van dezelfde soort, maat en kwaliteit.
3. Uw werkzaamheden mogen flora en fauna niet verstoren of beschadigen. Wij verwijzen hiervoor naar de regels van de Wet natuurbescherming. Meer informatie over deze wet leest u op www.rijksoverheid.nl.
 4. Houtopstanden die niet worden gekapt, moet u beschermen tegen nadelige gevolgen van de bouw-, sloop- en/of kapwerkzaamheden.
 5. Tijdens de kapwerkzaamheden moet u de vergunning kunnen tonen aan toezichthouders van de gemeente Breda of aan de politie. Als dat niet kan, moet het werk meteen worden gestaakt als een toezichthouder of de politie dat vraagt. U heeft dan geen recht op schadevergoeding, in welke vorm dan ook.

Bomenkaart; vergunningplichtige houtopstanden

1. De waardevolle houtopstanden waarvoor deze vergunning is verleend worden van de Bomenkaart verwijderd op het moment dat de vergunning onherroepelijk is geworden (artikel 4:11, zevende lid APV).
2. De houtopstanden die ingevolge de opgelegde herplantplicht, ter compensatie van de waarden die verloren gaan, moeten worden aangeplant zijn aangewezen als waardevolle houtopstanden (artikel 4:8, tweede lid APV) en worden opgenomen op de Bomenkaart (artikel 4:8, derde lid APV); voor deze houtopstanden wordt hiermee een kapverbod van toepassing.

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 Klokenberg' (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 (fase 2) 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-categorieel 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 (monumentenummer: 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. Koldeweij. 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 NAZARENUS 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 betonnen vloeren 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 gebruiksr ruimtes zijn sober vormgegeven. Door modernisering uitgeoerd 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 leiste en sober gedetailleerde traphekken met houten leuningen. Op de vloeren van de traphallen liggen leist en platen. De wanden hebben een bakstenen lambriser ing 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) (Geen onderdeel van deze aanvraag)

ECONOMIEGEBOUW (oostelijk carrégebouw)

Exterieur

Het Economiegebouw heeft een carrévormige plattegrond, gevormd door drie vleugels van twee bouwlagen met zadeldak en dakkapellen. Een vierde (oostelijke) vleugel van één bouwlaag sluit de binnenplaats. Hier bevindt zich de keuken. De westgevel sluit aan op een binnenplaats en is voorzien van een arcade met natuurstenen kolommen met daarover een houten draagbalk die de aankapping draagt. Op de galerij sluiten twee verbindingsgangen aan. De entree bevindt zich in de westgevel. De noordgevel heeft rechthoekige vensters, een triforium met natuurstenen deelzuilen en een loggia op de westhoek. De zuidgevel en oostgevel hebben een sobere gevelindeling. De dakkapellen zijn bekleed met keramische daktegels en hebben houten kozijnen met stalen ramen.

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 met de verbindingsgang is een hal waarbij natuurstenen kolommen draagmuren vervangen.

Het Economiegebouw en het Zusterhuis zijn met de kapel verbonden door middel van verbindingsgangen, waarin poorten zijn aangebracht.

KAPEL (Geen onderdeel van deze aanvraag)

Waardering

Het SANATORIUMGEBOUW van het complex Sanatorium 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 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 bouwtype; 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, lindes 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. Typisch voor het werk van Bijhouwer is het licht gebogen pad dat van het ketelhuis naar de oostelijke verbindingvleugel 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 transformatorgebouwje 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.

De Klokkenberg 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 Klokkenberg de centrale zorginstelling gericht op de behandeling van tuberculose patiënten. Het behoort tot de belangrijkste complexen uit de periode van de Wederopbouw (1940-1965).

De tweede fase omvat wijzigingen die betrekking hebben de herbestemming van de oostelijke vleugel van het verpleeggebouw (de Mannenvleugel) tot 15 woningen met bijbehorende buitenruimte en van het Economiegebouw tot 16 woningen met bijbehorende buitenruimte. Tevens heeft het plan betrekking op het



verbouwen van de verbindingsgangen tussen Economiegebouw en verpleeggebouw tot bergingen en de gedeeltelijke sloop van deze gangen voor het maken van doorgangen. Bij de tuinen worden respectievelijk garages en bergingen gerealiseerd. Daarnaast betreft het plan het inpassen van parkeerruimte in de beschermde aanleg en het aanpassen van de padenstructuur voor de ontsluiting naar de nieuwe woningen.

In hoofdlijn worden de volgende ingrepen voorgesteld. Het Economiegebouw en de Mannenvleugel van het verpleeggebouw worden opgedeeld in grondgebonden eengezinswoningen, waar de huidige inwendige horizontale structuur met gangen verticaal zal worden opgedeeld. Dit overeenkomstig het Zusterhuis en de Vrouwenleugel. In de gevel worden nieuwe openingen gemaakt, waarbij elke woning in de buitengevel een entree deur krijgt en ramen worden vervangen. Een deel van de oostvleugel van het Economiegebouw, waarin de keukens waren ondergebracht, wordt gesloopt zodat een open U-vorm ontstaat. Het trappenhuis in de Mannenvleugel wordt gereconstrueerd. De beschermde park- en tuinaanleg wordt gewijzigd doordat er bij de woningen privé tuinen worden aangelegd afgesloten door hagen en voor een deel van de woningen bergingen danwel garages worden geplaatst (onder een gezamenlijke pergola). Tevens wordt de wegenstructuur aangepast ten behoeve van het programma. In de verbindingsmuur tussen het Economiegebouw en het Sanatoriumgebouw worden bergingen gerealiseerd en wordt 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 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 11 juli 2018 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 slopen van een beschermd monument of een deel daarvan voor zover van ingrijpende aard;
- het ingrijpend wijzigen van een beschermd monument of een belangrijk deel daarvan, voor zover de gevolgen voor de waarde van het beschermde monument vergelijkbaar zijn met de gevolgen in het geval, bedoeld onder 1;
- het geven van een nieuwe bestemming aan een beschermd monument of een belangrijk deel daarvan.

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/2018/391.

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
- Functie/herbestemming/bestemmingplan

Op grond hiervan beoordeel ik het plan als volgt.

De onderdelen van het complex waarvoor in deze aanvraag wijzigingen worden uitgewerkt zijn spiegelbeeldig aan die van de eerste fase van het plan (Zusterhuis en verpleegvleugel voor vrouwen). In principe worden dezelfde ingrepen voorgesteld. Over de gevolgen van de ingrepen voor de beschermde gebouwen en de park- en tuinaanleg heb ik u in mijn advies over het eerdere plan voor de westelijke bebouwing reeds geadviseerd (dd. 18 oktober 2017, CIK-2017-747 en 22 december 2017, CIK-2017-962). Voor mijn beoordeling van de ingrepen in de gebouwen en de aanleg verwijs ik dan ook naar deze adviezen. De bijzondere waarde van het rijksmonument is gelegen in de typologie van de gebouwen, de



grote omvang van het complex, de kenmerkende architectuur en de sterke architectonische samenhang van de bebouwing. Daarnaast is het bijzonder dat het complex nog vrijwel volledig behouden is, inclusief de verbindende groenaanleg tussen de gebouwen en de zichtrelaties met het open, omringende landschap. De eenheid en het collectieve en religieuze karakter van het ensemble komt onder druk te staan door de verbouwing tot eengezinswoningen en het opdelen van de aangrenzende openbare ruimte tot privé tuinen. Door de wijze van opdelen van het Zusterhuis en het Economiegebouw waarbij de gangstructuur komt te vervallen, is de originele functie en organisatie van het gebouw niet meer goed afleesbaar. In mijn eerdere advies heb ik u daarnaast gewezen op het belang van een sobere vormgeving en materialisering in lijn met de oorspronkelijke architectuur. 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. In het interieur zou wel maximaal in kunnen worden gezet op behoud van nog aanwezige elementen. Hoewel ik het een sympathieke oplossing vindt dat in het nieuwe buitenruimteontwerp van het Economiegebouw naar de historische plattegrond van het gebouw zal worden verwezen, zou meer aandacht kunnen uitgaan naar het afleesbaar houden van de gebruiksgeschiedenis van de gebouwen en de hiermee verbonden structuur en inrichting.

In de voorgaande aanvraag was het plan voor de verbindingsgangen nog niet uitgewerkt. De verbindingsgangen worden voorzien van doorgangen door het volledig verwijderen van een deel van de gangen. De gang wordt hierdoor losgekoppeld van het hoofdgebouw en er wordt zo een nieuwe dwarsverbinding naar de centrale as gelegd. Het maken van een opening of doorgang in de gang vind ik voorstelbaar, maar een doorlopende structuur is wezenlijk voor de historische functie van de gang. Ik adviseer de oplossing anders uit te werken zodat dit gegeven beter herkenbaar blijft. Ik merk overigens op dat het maken van bergingen in de gang inventief is, maar dat het gebruik minder goed lijkt aan te sluiten op de betekenis en uitstraling van het monumentale voorplein.

Met u ben ik van mening dat de herbestemming van het rijksmonument tot woningen kan worden toegejuicht omdat dit een kans biedt om het grootschalige complex als geheel een nieuwe bestemming te geven en daardoor als ensemble te behouden. De in het plan voorgestelde ingrepen in de aanleg nabij de gebouwen, de verkavelingswijze van de gebouwen grijpt sterk in de inwendige structuur in. Interieurelementen en ruimtelijke eenheden raken gefragmenteerd. De wijze van programmeren van de hoven tussen de gebouwen en het doorsnijden van verbindingsgangen die de hoven omsluiten, betekent een ingreep in de gesloten structuur van de hoven en de verhoudingen tussen gebouwen en groenaanleg. Met een andere keuzes in de planopzet zou met bijzondere karakter meer rekening kunnen worden gehouden.

Ik merk tot slot op dat een beheerplan/bewonersreglement gericht op het behoud van de gepresenteerde eenheid (nog) geen onderdeel uitmaakt van de aan mij ter beschikking gestelde stukken. Gelet op het belang van het behouden van de samenhang in het ensemble bij het nieuwe gebruik, adviseer ik een dergelijk instrument op te laten stellen.

- In het advies van onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap wordt verwezen naar de adviezen dd. 18 oktober 2017, CIK-2017-747 en 22 december 2017, CIK-2017-962. Deze adviezen worden hieronder weergegeven.

dd. 18 oktober 2017, CIK-2017-747

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:

- o De registeromschrijving van bovengenoemd rijksmonument (www.monumentenregister.cultureelerfgoed.nl)
- o Bouwkundige/bouwhistorische aspecten
- o Architectuurhistorische/architectonische aspecten
- o Ruimtelijke/stedenbouwkundige aspecten
- o Duurzaamheid
- o Functie/herbestemming/bestemmingplan
- o 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

- o 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.
- o 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.
- o 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.



- o 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.

22 december 2017, CIK-2017-962

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 Klokenberg 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 opgebroken. 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 bezien.

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:

- o 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.
 - o 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.
 - o 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.
 - o zoeken naar andere (meer creatieve) oplossingen voor de ontsluiting en het parkeren, waarbij dwarsverbindingen naar de centrale as voor autoverkeer vermeden worden.
 - o de toegevoegde architectuur op het terrein en in de gevels meer in samenhang met karakteristieken van de bestaande architectuur te ontwerpen (herzien toolbox).
 - o bij de invulling van de gebouwen sterker in te zetten op het behoud van interieurelementen
 - o 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 22 juni 2018 hebben wij een advies van gedeputeerde staten ontvangen.

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



In september 2017 heeft ons college u advies gegeven voor het realiseren van woningen in het voormalig Zusterhuis en Vrouwenvleugel van De Klokkenberg op het gelijknamig landgoed te Breda. Onderstaand geven wij u advies, binnen het kader van de Monumentenwet, voor fase 2 van dit project. Fase 2 omvat het realiseren van 16 woningen in het voormalig Economie-gebouw alsmede 15 herenhuizen in de voormalige Vrouwenvleugel inclusief bijgebouwen en tuinen.

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 het gebouw heeft zich aangediend, in de vorm van “wonen”. Deze herbestemming, met een fasegewijze ontwikkeling per vleugel, 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, historisch geografische en groenwaarden. Uit voorliggende plannen blijkt dat de balans tussen historische stedenbouw/architectuur, het landschap en de nieuwe toevoeging gevonden is. De samenhang tussen bouwmassa, 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 ontwerpuitgangspunt het thema “genezen”. In de doorontwikkeling van het landgoed is op de zuidzijde van de zogenaamde “Vrouwenvleugel” een creatieve oplossing gevonden in het tuinontwerp voor het beheer van aanwezige monumentale bomen. 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. Aandacht wordt gevraagd voor het beheer van het 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.

Interieurwaarden

Voor de aanwezige interieurwaarden in de gebouwen is een inventarisatie gemaakt. Korthedshalve sluiten wij voor advisering voor dit onderdeel aan bij het uit te brengen advies door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. (RCE)

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 moet worden van een archeologisch (waarderend) onderzoek.

Bouwplan

Voorliggend bouwplan omvat de tweede fase van de herbestemming tot “wonen” op De Klokkenberg. Het betreft het realiseren van 16 eengezinswoningen in het voormalig Economiegebouw alsmede 15 herenhuizen in de voormalige Vrouwenvleugel, inclusief bijgebouwen zoals garages en bergingen. 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, is als gevolg van de nieuwe (extraverte) functie ingegrepen. Over dit onderdeel is in de eerste fase van dit project advies uitgebracht. De overige aanpassingen aan de gevels, door wijzigen 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.

Advies

Op grond van bovenstaande overweging geven wij in het verlengde van de eerste fase 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 "Belvédère" visie. (behoud door ontwikkeling). Aanpassing en verbouwing van het monument vindt plaats met veel respect voor de monumentale waarden. 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.

- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand en Monumenten) heeft op 20-03-2018, 03-04-2018, 29-05-2018, 12-06-2018, 26-06-2018, 10-07-2018 het plan beoordeeld en een advies gegeven. Dit luidt als volgt:

20-03-2018

In aanwezigheid van: dhr. R. Schul (Schonck-Schul & Compagnie), de heren M. Berends, F. v.d. Honing en N. Wijnen gemeente Breda

De heren M. Snellenberg, architect, F. Meijer, landschapsarchitect

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 20-03-2018 het onderhavige vooroverleg 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 vooroverleg om een nadere uitwerking vraagt.

Zij komt tot deze aanhouding op grond van de volgende overwegingen.

De architect geeft een toelichting op de plannen die voortgaan op de eerder goedgekeurde plannen voor de Vrouwenvleugel en het Zusterhuis. Met name de Mannenvleugel is op dezelfde wijze uitgewerkt omdat deze nagenoeg geheel spiegelbeeldig is aan de Vrouwenvleugel. De commissie kan zich hier in vinden.

Bij het Economiegebouw wordt evenals bij het Zusterhuis gekozen voor het openen van de carré richting het landschap. Het Economiegebouw is niet identiek aan het Zusterhuis maar kent een vergelijkbare opbouw. Bij het Economiegebouw is het nodig om bij het openleggen van de hof de keuken te doorsnijden en de onderliggende kelder deels te slopen. Verder wordt voorgesteld latere aanbouwen zoals het restaurant in de binnenhof en aangebouwde magazijnen te verwijderen. Ter plaatse van de doorsnijding van de keuken zal een duidelijke markering met zwart staal en nieuwe puien gemaakt worden.

De landschapsarchitect geeft aan dat het ook hier van belang is om te laten voelen dat de hof ooit gesloten was en het onderscheid tussen de binnenwereld en buitenwereld te markeren. Voorgesteld wordt om op de plek van de keuken een kruidentuin te maken. Ten aanzien van de parkeerbehoefte is een parkeerhof ontworpen die binnen het stramien van de lijnen van het stratenpatroon maar buiten de belangrijke zichtlijnen vanuit de hoven gesitueerd wordt.

De commissie geeft aan dat de sloop van de keuken en de onderliggende kelder voorstelbaar is mits de plek duidelijk leesbaar blijft. De kruidentuin is hiervoor een goede referentie, mits van voldoende maat en schaal. De commissie stelt dat de aftekening van het voormalige keukenvolume in de beide zijgevels nog nadere uitwerking verdient. De kleurtoon is hierbij van belang. Wellicht is hier goed resultaat te boeken door te kiezen voor een afwijkende afwerking van de gevel om het snedevlak helder leesbaar te houden. De commissie adviseert hierbij ook goed te kijken of de vrijkomende materialisering van de binnengevel mogelijk ook aanknopingspunten geeft.

De grote dakkapellen op de kappen van het Economiegebouw zijn in hun aaneengesloten lengte atypisch en de commissie adviseert te onderzoeken of het mogelijk is om deze in het beeld beter aan te laten sluiten.



De commissie geeft aan het jammer te vinden dat het plan steeds in deelplannen gepresenteerd wordt zonder dat de totaalvisie, met name op het landschap, zichtbaar is. Met name de visie op verharding en toe te passen beplanting is nog niet duidelijk. De commissie zou graag beter geïnformeerd worden over de visie op de beleving van het geheel in de loop van de seizoenen en de daarvoor benodigde groene structuren. Dit is met name van belang door de positionering van het complex in een overgangszone tussen de geslotenheid van het Mastbos enerzijds en de openheid van het Markdal anderzijds.

De landschapsarchitect geeft aan dat het park interfereert met het landschap. Nabij de gebouwen en in de hoven is de uitwerking verfijnder als een tuin. De nadere uitwerking zal puur Nederlands zijn met onder andere grassen, oerbomen en een oeverlandschap bij de meander. De parkeerplaatsen worden ingebed in beukenhagen en de hoven krijgen een verfijnde aanplant.

De commissie houdt het plan aan waarbij verdere uitwerking van de aan te helen zijgevels van het Economiegebouw, de dakkapellen en de algehele landschappelijke inrichting wordt gewenst.

03-04-2018

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 03-04-2018 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, geleid op het bepaalde in artikel 12 van de Woningwet, tot het oordeel dat dit bouwplan om een nadere uitwerking vraagt.

Zij komt tot deze aanhouding op grond van de volgende overwegingen.

In aanwezigheid van dhr. M. Snellenberg, architect, dhr. Schul en mw. C. van Baarle

Dhr. Snellenberg toont een viertal varianten die gemaakt zijn, m.b.t. de aanhechting van de keuken.

De visualisatie van variant 1 heeft de voorkeur van de commissie, zodat de gevel refereert aan het interieur van de keuken die hier vroeger aanwezig was. De commissie vraagt om de zwarte horizontale lijn ter plaatse van de dakaansluiting toe te voegen zodat de doorsnede helder leesbaar wordt.

De materialisering moet nog nader worden uitgewerkt. De aanpassing van de vensters ter plaatse van de gesloopte tussenbouw is akkoord.

De buitenvensters: hiervan worden de juiste kleuren nog doorgegeven. De buiteninspecteur monumenten en de adviseur monumenten maken foto's van het proefmodel en sturen deze door naar de commissie.

De exacte kleurnummering moet nog aangeleverd en door de commissie geaccordeerd worden. De commissie wenst het plan nog eenmaal te zien. De commissie kan zich vinden in de aanpassing van de lange dakkapellen met donkerder kleurstelling.

De behandeling betreft alleen de bouwkundige aanpassing van het Economiegebouw. De landschappelijke inpassing wordt in de CRK large behandeld.

29-05-2018

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 29-05-2018 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, geleid op het bepaalde in artikel 12 van de Woningwet, tot het oordeel dat dit bouwplan onder voorwaarden kan voldoen aan redelijke eisen van welstand en brengt derhalve een positief advies onder voorwaarden uit.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft deze aanvraag op basis van artikel 9.1 lid 1, onder a van de Erfgoedwet, welke artikel 15 lid 1 van de Monumentenwet 1988 (RM) van toepassing verklaart, of van artikel 13 lid 1 van de Erfgoedverordening Breda 2011(GM) ook beoordeeld op aspecten van monumentenzorg en kan onder voorwaarde(n) instemmen met het doorlaten van dit plan tot de vergunningverlening op basis van de Monumentenwet, respectievelijk de Erfgoedverordening Breda 2011.



De architect en de realisator lichten in de commissie de laatste planvoorstellen toe. De reactie van de commissie per onderdeel wordt hier weergegeven:

Hekwerkje in poort; De commissie adviseert dit met groen op te lossen zodat de logica van de poort blijft bestaan. Het herhalen van bestaande ornamentiek bij evident nieuwe plandelen is minder gewenst.

Raam: De commissie gaat akkoord met de kanttekening dat getracht wordt de prominent zichtbare rubberen tochtprofielen in plaats van een zwarte kleur in een kleur passend bij het venster worden uitgevoerd. De commissie begrijpt dat dit afhankelijk is van de mogelijkheden die de leverancier biedt. De aanvrager is nog in overleg en meldt de eventuele uitkomst aan de commissie.

Zonwering: akkoord, mits doek in een gedekte, niet gestreepte kleur.

De zonwering is optioneel bij de verkoop. Deze is echter zeer kenmerkend voor de oorspronkelijke sanatoriumfunctie maakt qua omvang onderdeel uit van de gevelarchitectuur.

De architect toont twee soorten zonwering, een groot zonnescrm met uitval en een kleinere, de markisolette. Aan de commissie worden deze twee varianten met verschillende kleuren voorgelegd. De commissie kiest daarbij niet voor de gestreepte variant en gaat met de realisator dan voor variant 2, een rustige, beige kleur.

De commissie is akkoord met de grote gevelbrede zonweringen, maar heeft in aanvang wel twijfels bij de oplopend op de gevel gemonteerde zonweringen per venster op de eerste etage. Dit veroorzaakt ruis in het gevelbeeld, met name bij de smalle tussenpanen.

Echter, gelet op toelichting architect en de het feit dat per raam de direct achterliggende houtconstructies (montageplanken) behoren bij het monument is een meer diepliggende plaatsing in feite niet haalbaar; de commissie gaat daarom in heroverweging akkoord met het voorstel.

12-06-2018

Introductie door M. Berends

Toelichting door dhr. F. Meijer, landschapsarchitect

In aanwezigheid van de heren Schul, N. Wijnen, mw. Van Baarle, J. v.d. Huygevoort, mw. Van Bijsterveld, M. Smulders, mw. Chr. Eversdijk, dhr. M. Snellenberg, Architect

Dhr. Berends geeft een introductie waarna dhr. Meijer het plan presenteert. De Klokkenberg is van oorsprong een efficiënt gebouwenstelsel dat gemaakt is op de functie. Het nieuwe plan voor het landschap gaat uit van de helderheid en samenhang van het geheel. Toevoegingen zoals de parkeerplaatsen en privétuinen worden zoveel als mogelijk ingebed om sowieso vanaf afstand de karakteristiek en kwaliteit van het complex in het landschap te bewaren. De grote verrassing zal zijn dat bij een toenadering van het complex de nieuwe dimensie van het eigentijdse gebruik en de diversiteit van bewoning zichtbaar zal worden.

De commissie kan zich vinden in de nieuwe benadering en complimenteert de aanvrager en ontwerper. De samenhang in eenvoud en de keuze voor inheemse soorten heeft een grote vanzelfsprekendheid. Ook voor de uitleg van de historie van de plek door middel van plaquettes met bouwtekeningen in de hoven van het Zusterhuis en het Economiegebouw is waardering.

De commissie vraagt om een nadere uitwerking van de twee grote hoven tussen de kapel en het hoofdgebouw. De commissie vraagt aandacht voor de kwaliteit van de zichtlijnen en regie te houden op waar het gebouw of het landschap domineren in de beleving. Daarnaast doet de commissie de suggestie om te kijken of er op authentieke plekken zoals de torens uitzichtpunten kunnen komen die voor het publiek toegankelijk zijn. De ontwikkelaar geeft aan dat dit zeker tot de mogelijkheden behoort die nader onderzocht zullen worden.

26-06-2018

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 26-06-2018 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 voor een deel voldoet aan redelijke eisen van welstand en op onderdelen niet voldoet aan redelijke eisen van welstand.



Zonwering:

De commissie brengt een positief advies uit over de RAL kleur 1001.

Hekwerk:

De commissie brengt een positief advies uit inzake de stang bij de afscheiding.

Gevelinvulling Economiegebouw:

De commissie brengt een positief advies uit inzake de vervanging van de twee kleine rondboogvensters door openslaande deuren, maar acht dit zich toch ook vermijdbaar; zij vraagt in overleg met de toekomstige bewoners voorafgaand aan de sloop te zien of behoud van de ramen misschien alsnog hun voorkeur heeft.

Dubbele deur:

De commissie is van mening dat men moet onderzoeken of het kozijn met de deuren is te verplaatsen is naar de poortdoorgang en als dit niet mogelijk is het kozijn met half op deze plaats te handhaven en in het bestaande kozijn een nieuw aluminium kozijn en bovenlicht aan te brengen.

Vrouwenvleugel zonwering:

De commissie is akkoord met verwijderen van de plankjes op de bovendorpels van de vensters om zo de zonwering dieper liggend aan te kunnen brengen op de achterliggende kozijnen.

Tuinen:

Het voorstel voor de inrichting van de voorhof is nog niet akkoord in de getoonde opzet. De voorgestelde erfafscheidingen hebben een te grote invloed op de ruimtebeleving van het binnenhof, de hoogte van de hagen blokkeert het zicht op de zuilenrij en de achterliggende gevel en de kleurstelling en de materialisering van de privacy-schermen is nog te hard in verhouding tot de monumentale architectuur. Een zachte, meer natuurlijke middenkleurstelling en schermmaterialisatie past beter in het beeld. De zwarte kleur als referentie aan nieuwe ingrepen, is hier niet passend.

De commissie ziet graag de voorhof meer als een totaalruimte ontworpen in plaats van een gefragmenteerde ruimte, met een goede, vanzelfsprekende balans tussen functionaliteiten per woning en ruimte als geheel.

Afwerking Economiegebouw, plaats van de doorbraak:

Het visualiseren van de weggebroken vleugel in de noord- en zuidgevel binnen door middel van gele baksteen als referentie aan een binnenruimte is akkoord.

Trappenhuis Mannenvleugel:

De commissie brengt een positief advies uit inzake de reconstructie van het siermetselwerk.

10-07-2018

In aanwezigheid van: dhr. J. v.d. Huygevoort, gemeente Breda
Dhr. Schul, mw. Van Baarle, Schonck, Schul en Compagnie

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 10-07-2018 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.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft deze aanvraag op basis van artikel 9.1 lid 1, onder a van de Erfgoedwet, welke artikel 15 lid 1 van de Monumentenwet 1988 (RM) van toepassing verklaart, of van artikel 13 lid 1 van de Erfgoedverordening Breda 2011(GM) ook beoordeeld op aspecten van monumentenzorg en is van mening dat het plan nader uitgewerkt dient te worden. Zij komt tot deze aanhouding op grond van de volgende overwegingen.

Zij komt tot deze aanhouding op grond van de volgende overwegingen.

Voortuinen:

De commissie neemt kennis van het thans voorliggend plan. Zij verwacht een samenhangend ontwerp in deze waardevolle situatie. Het plan dient een bepaalde kwaliteit te hebben dat past bij het gebouw. Zij



constateert hierbij dat het binnenhof in het voorgestelde plan niet als aanzichtzijde beschouwd kan worden. Het binnenplein moet een ruimtelijke eenheid blijven gezien de prominente rol in het complex. De commissie adviseert te onderzoeken of er een gezamenlijk binnenplein kan ontstaan.

De commissie stelt voor om met de gesprekspartners, dhr. M. Snellenberg, Rienks Architecten en dhr. F. Meijer, MTD landschapsarchitecten een collegiaal overleg te voeren.

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 uitgebracht voor de meeste onderdelen in het plan.

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 in heeft 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 hebben begrip voor het standpunt van onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap d.d. 18-10-2018 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.

Onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap geeft aan dat door de wijze van opdelen van het Zusterhuis en het Economiegebouw waarbij de gangstructuur komt te vervallen, de originele functie en organisatie van het gebouw niet meer goed afleesbaar is. De in het plan voorgestelde ingrepen in de aanleg nabij de gebouwen, de verkavelingswijze van de gebouwen grijpt sterk in de inwendige structuur in. Interieurelementen en ruimtelijke eenheden raken gefragmenteerd. De wijze van programmeren van de hoven tussen de gebouwen en het doorsnijden van verbindingsgangen die de hoven omsluiten, betekent een ingreep in de gesloten structuur van de

hoven en de verhoudingen tussen gebouwen en groenaanleg. Met een andere keuzes in de planopzet zou met bijzondere karakter meer rekening kunnen worden gehouden. Wij hebben begrip voor dit standpunt, maar zijn van mening dat met het woonconcept bestaande uit grondgebonden woningen, die allen direct zicht hebben op de tuin- en parkaanleg, sprake is van een voor Breda uniek concept en dat daarmee de duurzaamheid van deze herbestemming geoptimaliseerd is. Daarnaast zijn wij 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. Verder blijft de gangstructuur, welke volgens de bouwhistorische verkenning monumentale waarde vertegenwoordigt, in de indeling van de woningen herkenbaar.

Zowel bij het Economiegebouw als de Mannenvleugel van het hoofdgebouw van de Klokkenberg, zullen de bestaande (deels kunststof en deels stalen) vensters worden vervangen. Wij zijn van mening dat de eenheid in het complex de Klokkenberg hierbij van essentieel belang is. Conform de voorwaarde in de vergunning van fase I, is een mock-up opgesteld van een venster in een buitenkozijn. Deze is beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit op 03-04-2018 beoordeeld, daarbij heeft men zich aangesloten bij de opmerkingen, die zijn gemaakt door de buiteninspecteur monumenten, te benoemen:

- De kleur van het kozijnhout is niet volgens de aanvraag;
- De zwarte tochtprofielen steken erg hard af, afhankelijk van mogelijkheden die de leverancier biedt;
- De vergunde venterbeglazing is gekit in de mock-up wordt een droge beglazing aangegeven. De kleur van het rubberprofiel of de kit dient te worden aangepast op de kleur van het profiel;
- De kaders (aluminium) in het dubbele glas valt te veel op, deze dient in een andere kleur te worden uitgevoerd;
- De kwaliteit van de hoekverbindingen dienen netter te worden uitgevoerd.

Door aanvrager is gesteld dat er een nieuwe mock-up wordt opgesteld, de voorwaarde 'dat er een mock-up van een venster in een buitenkozijn zal worden geplaatst en deze wordt beoordeeld door de Gemeente Breda' wordt daarom ook overgenomen in dit besluit. Het aanbrengen van deze vensters komt ons inziens de eenheid en de monumentale waarden ten goede.

Of het vervangen van de houten kozijnen daadwerkelijk benodigd is, is niet te beoordelen, dit dient nader te worden onderbouwd met een gebrekenopname. Wij stellen dan ook als voorwaarde dat een gebrekenopname / restauratieplan ter beoordeling dient te worden voorgelegd. 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).

Bestaande vensteropeningen die dichtgezet worden, blijven herkenbaar, doordat deze als 'spiegelvlak' terugliggend worden dichtgezet. Daarnaast komt dit overeen met hetgeen is verleend in het besluit van fase I (Zusterhuis en Vrouwenvleugel van het hoofdgebouw). Tijdens de uitvoering van fase I is gebleken dat onvoldoende door sloop vrijgekomen bakstenen zijn her te gebruiken en het daarmee niet mogelijk is herstellingen en deze spiegelvlakken hiermee uit te voeren. Op basis daarvan wordt als voorwaarde aan dit besluit verbonden dat er een steenmonster dient te worden voorgelegd ter beoordeling.

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 en 11-07-2018), 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. De nieuwe detaillering is herkenbaar door de strakke zaagsneden die worden benadrukt door stalen kaders en tegelijk passend door de overeenkomst in materialisatie van de vensters zelf.

Zowel bij de Mannenvleugel van het hoofdgebouw als het Economiegebouw worden dakvensters en gebundelde dakdoorvoeren ten behoeve van de installaties toegepast, wij zijn van mening 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.

Wij kunnen instemmen met het wijzigen van de indifferent gewaardeerde dakkapellen, daar dit het aanzicht verbeterd en de nadruk verplaatst naar de monumentaal waardevolle onderdelen. De oorspronkelijke dakkapellen

van het voormalige klooster en het voormalige Economiegebouw vertegenwoordigen hoge monumentale waarde vanwege de hoge mate van authenticiteit zowel qua opzet als invulling en het gegeven dat het materiaal- en vormgebruik als karakteristiek voor kan worden aangemerkt voor de architectuuropvattingen van het traditionalisme / de Delftse School. Op basis hiervan wordt gesteld dat het van belang is dat de nieuw toe te voegen dakkapellen exact hetzelfde worden uitgevoerd als de oorspronkelijke dakkapellen. Als voorwaarde wordt gesteld dat de werktekening nog ter beoordeling dient te worden voorgelegd.

Zowel onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (d.d. 11-07-2018) als de Provincie Noord-Brabant (d.d. 18-10-2017) informeren naar een beheerplan / bewonersreglement. Aan de gemeente is een concept-akte voorgelegd, waaruit blijkt dat het beheer collectief wordt georganiseerd. Daarmee zijn wij van mening dat het risico op versnippering na formele overdracht aan derden wordt gemarginaliseerd. Ons inziens is hiermee het behoud van de groenaanleg en de visuele samenhang van het complex in de toekomst geborgd.

ECONOMIEGEBOUW

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

Exterieur

Onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap geeft in een voorgaand advies (d.d. 18-10-2017) aan bezwaren te hebben tegen het veranderen van de carré in een U-vorm bij het Zusterhuis. Bij het Economiegebouw zal een soortgelijke wijziging plaatsvinden door het amoveren van de keuken en onderliggende kelder. Door Onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap wordt deze in het advies d.d. 11-07-2018 niet nader gespecificeerd, toch is dit aspect uitgebreid aan de orde geweest, beoordeeld en heeft een flinke ontwikkeling doorstaan. Wij zijn overeenkomstig onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap van oordeel dat ook het verwijderen de keuken en onderliggende kelder een verlies van belangrijke monumentale waarden betekent, doordat de originele functie en organisatie van het gebouw niet meer goed afleesbaar zullen zijn. Echter zijn wij tevens van oordeel dat de essentie van De Klokkenberg 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 zijn wij overeenkomstig het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van mening (d.d. 20-03-2018) dat sloop alleen voorstelbaar is, als de plek duidelijk afleesbaar blijft. De kruidentuin is hiervoor een goede referentie, mits van voldoende maat en schaal. Als voorwaarde wordt dan ook gesteld dat een inrichtingsplan ter beoordeling dient te worden voorgelegd. De materialisering van de snedevlakken is diverse malen beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en wij sluiten ons aan bij het laatste ontwerp, waarbij de weggebroken vleugel in de noord- en zuid binnengevel wordt gevisualiseerd door middel van gele baksteen als referentie daar de binnenruimte en een zwart stalen kader ter plaatse van het snedevlak. De voormalige keuken zal in deze een duidelijke onderbreking zijn van de twee onderdelen. Als voorwaarde aan dit besluit wordt verbonden dat een steenmonster van de gele baksteen voor de doorsnede van de keuken ter beoordeling dient te worden voorgelegd. Daarnaast 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.

Bij de gevelindeling van het Economiegebouw is de eerste verdieping als uitgangspunt gehanteerd. De positie van de huidige gevelopeningen blijft daar gehandhaafd, de gevelopeningen op begane grond niveau worden hierop aangepast. Gezien de regelmatige structuur ontbreekt in de gevelopeningen op begane grond niveau en de constructieve vereisten, zijn wij van mening dat dit een juiste benadering is en kunnen hier dan ook mee instemmen.

De twee kleine rondboogvensters in de westgevel van het Economiegebouw tussen stramien GB en GA, zullen worden vervangen door openslaande deuren. De verbijzondering van de gevel verdwijnt hiermee deels, wel blijft het kleine rondboogvenster tussen stramien GC en GB behouden. Wij zijn gelijk de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 26-06-2018 van mening dat vervanging gezien de wijziging in gebruik, met deze wijziging kan worden ingestemd. Echter wordt geadviseerd in overleg met de toekomstige koper ook de optie van behoud van de vensters te worden voorgelegd. Wat betreft de dubbele deur tussen as GC en GB, zijn wij gelijk de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van mening dat ermee kan worden ingestemd dat er nieuwe aluminium kozijnen worden geplaatst in het bestaande kozijn en bovenlicht (bestaand kalf wordt tevens behouden). Het bovenlicht dient te worden uitgevoerd in een zelfde verdeling als bestaand, de openslaande deuren onder dienen gelijk te worden verdeeld als de overige nieuwe deuropeningen. Als voorwaarde wordt gesteld dat deze uitvoering ook dient te worden toegepast bij het bestaande deurkozijn tussen as GH en GG van de Westgevel, woning G.07, echter als

zijnde een enkele deur. De in de huidige tekening weergegeven nieuwe deuropening is hierbij dus niet akkoord. De deuren die vrijkomen dienen voor hergebruik beschikbaar te worden gesteld.

De liftschaft ter plaatse van woning G.11 zal worden verwijderd, de kolommen, togen en het hekwerk in de gevel worden gereconstrueerd. Wij zijn van mening dat een reconstructie in deze is te verantwoorden, omdat hier voldoende beeld- en referentiemateriaal voor beschikbaar is. Als voorwaarde wordt gesteld dat gedetailleerde werktekeningen ter beoordeling worden voorgelegd.

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

Interieur

De oorspronkelijke binnenmuren op de verdieping en zolder van het voormalige Economiegebouw vertegenwoordigen positieve monumentale waarde. Voor de eerste verdieping vanwege de structuur waarbij slaapvertrekken zijn gesitueerd langs een middengang. Voor de zolder vanwege de structuur waarbij slaapvertrekken zijn gesitueerd langs een gang en de samenhang met de positionering van de hoog gewaardeerde dakkapellen. De structuur en met name de niet samengevoegde kamers in met name de noordvleugel geven inzicht in de leefomstandigheden van de lekenzusters in de jaren vijftig en zestig. Rekening houdende met de technische en praktische mogelijkheden, zijn wij van mening dat deze binnenwanden niet kunnen worden behouden, daar deze niet overeenkomen met een praktische indeling voor een woning. Derhalve wordt ingestemd met sloop van deze binnenwanden.

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. Conform het advies van onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap d.d. 11-07-2018 is daarmee ingezet op maximaal behoud van behoud van de nog aanwezige interieurelementen. 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 demonteren en voor hergebruik beschikbaar stellen van de stalen vensters;
- Het slopen van de keuken en onderliggende keuken (zie omschrijving exterieur);
- Het slopen van recent indifferent beoordeelde toegevoegde aan- / uitbouwen, vanwege het structuurverstorende karakter alsmede vanwege het veel voorkomende, weinig duidende vorm- en materiaalgebruik;
- Het amoveren van de installaties uit de bestaande kelder van woning G.11, daar deze niet meer functioneel is en geen monumentale waarde heeft;

MANNENVLEUGEL

In dit onderdeel wordt specifiek gereageerd op de wijzigingen die alleen aan de orde zijn bij de Mannenvleugel, 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. Omtrent de raamindeling zijn wij van mening dat bij de Mannenvleugel gelijk 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.

In het voorgaande advies van onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (d.d. 22-12-2017) wordt geadviseerd de zonwering integraal op te pakken. Het principe van de zonwering in de vorm van markiesonettes is door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit beoordeeld (d.d. 3-10-2017) en akkoord bevonden. Naar aanleiding van de voorwaarde in voorgaand besluit is op 29-05-2018 gekozen voor het egale gekleurde doek, op 26-06-2018 is daarbij het kleurnummer vastgesteld, te benoemen RAL kleur 1001. En op 10-07-2018 is akkoord gegeven om de plankjes op de bovendorpel voor de bevestiging van de markiesonettes te verwijderen, daar deze puur functioneel waren aangebracht. Wij zijn van mening dat hiermee wordt voldaan aan een integrale aanpak van de markiesonettes en met dit plan kan worden ingestemd.



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. Conform het advies van onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap d.d. 11-07-2018 is daarmee ingezet op maximaal behoud van behoud van de nog aanwezige interieurelementen. 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 demonteren en voor hergebruik beschikbaar stellen van de stalen vensters;
- Het (gedeeltelijk) slopen van diverse binnenwanden;
- 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 dichtzetten van de diverse sparingsen verspreid over de gang is benodigd voor de nieuwe indeling;
- Het amoveren van de traptreden, leuningen en balustrades ter plaatse van woning B.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 lambriserings, waarmee de positie van de trap afleesbaar blijft. Dit overeenkomstig de Vrouwenvleugel.
- 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;
- Het amoveren van het restant siermetselwerk ter plaatse van het trappenhuis, zodat dit kan worden gereconstrueerd gelijk het trappenhuis bij de Vrouwenvleugel. Gezien uitwerking van de reconstructie duidelijk wordt uit de Vrouwenvleugel en deze exact kan worden nagemaakt, kan hiermee worden ingestemd. Als voorwaarde aan de vergunning wordt verbonden dat een steenmonster ter beoordeling dient te worden voorgelegd;

VERBINDINGSGANG

Onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap d.d. 11-07-2018 geeft aan dat zij het gebruik van de verbindingsgangen als berg ruimten minder goed vindt aansluiten op de betekenis en uitstraling van het monumentale voorplein. Wij hebben begrip voor dit advies en zijn dan ook van mening dat de uitstraling van het monumentale voorplein dient terug te keren in het inrichtingsplan van dit plein. De inrichting van het voorhof (binnenplein grenzend aan de kapel) is buiten deze aanvraag gehouden. Voor de inrichting van de binnenpleinen dient een afzonderlijke aanvraag voor omgevingsvergunning te worden ingediend. Echter zijn wij wel van mening dat het belangrijk is dat de verbindingsgangen functioneel worden gebruikt en dat het realiseren van bergingen in de verbindingsgang een goede herbestemming is, passend binnen de bestaande structuur van de verbindingsgang.

Daarnaast geeft onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap d.d. 11-07-2018 aan dat door het volledig verwijderen van een deel van de gangen, de gang wordt losgekoppeld van het hoofdgebouw en er zo een nieuwe dwarsverbinding naar de centrale as wordt gelegd. Een dergelijke opening of doorgang acht zij voorstelbaar, maar een doorlopende structuur is wezenlijk voor de historische functie van de gang. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft d.d. 03-10-2018 geadviseerd in de snede dezelfde ontwerptaal te willen zien als bij de andere ingrepen. De optie hier een nieuwe verbindende latei toe te passen is door hen ter zijde gelegd, daar dit niet overeen komt met de kenmerkende afleesbare detaillering van een strakke snede. Wij zijn overeenkomstig de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van mening dat met de huidige detaillering en uitwerking van een strakke snede de geschiedenis afleesbaar blijft. Wel dient de muur zorgvuldig te worden aangeheeld en een monster te worden weerlegd van de baksteen, welke wordt gebruikt voor het dichtzetten van de ontstane openingen.

PARK- EN TUINAANLEG EN WEGENSTRUCTUUR

De bijzondere waarde van het rijksmonument is gelegen in de typologie van de gebouwen, de grote omvang van het complex, de kenmerkende architectuur en de sterke architectonische samenhang van de bebouwing. Daarnaast is het bijzonder dat het complex nog vrijwel volledig behouden is, inclusief de verbindende groenaanleg tussen de gebouwen en de zichtrelaties met het open, omringende landschap. Onze Minister van



Onderwijs, Cultuur en Wetenschap geeft aan dat door de verbouwing tot eengezinswoningen en het opdelen van de aangrenzende openbare ruimte tot privé tuinen de eenheid en het collectieve en religieuze karakter van het ensemble onder druk komt te staan. Wij zijn van mening dat dergelijke tuinen voor de meeste woningen noodzakelijk zijn om de klokkenberg duurzaam te transformeren tot grondgebonden woningen. Bij de woningen in de Mannenvleugel van de Klokkenberg is het noodzakelijk twee privé tuinen te realiseren, voor gebruiksmogelijkheden en het belang van de financiële haalbaarheid. Deze tuinen zijn afgescheiden 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 Economiegebouw 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 poorten die toegang geven tot de centrale binnenplaats alsmede de portico en de binnengevels om deze plaats vertegenwoordigen hoge monumentale waarde vanwege de hoge mate van authenticiteit en de relatieve zeldzaamheid waarbij de architectuur aangemerkt kan worden als zeer karakteristiek voor zowel de bouwtijd als materiaal- en vormgebruik. De doorgangen zijn in alle opzichten van groot belang voor de beleving van het complex, mede vanwege de verwijzing naar het verzorgende personeel: de kloosterzusters. Doordat de tuinen de doorgang van deze poort belemmert en de hoogte van de hagen het zicht blokkeert op de zuilenrij en de achterliggende gevel, is deze tuinindeling en zijn deze hagen niet akkoord. De inrichting van het voorhof (binnenplein grenzend aan de kapel) is dan ook buiten deze aanvraag gehouden. Voor de inrichting van de binnenpleinen dient een afzonderlijke aanvraag voor omgevingsvergunning te worden ingediend. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (d.d. 12-06-2018) adviseert hierbij te onderzoeken of er een gezamenlijk binnenplein kan ontstaan, wij sluiten ons hierbij aan. De kleurstelling van de privacy-schermen in de galerij is op advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (d.d. 26-06-2018) aangepast. Wij zijn van mening dat hiermee een zachte, meer natuurlijke kleurstelling is gekozen die beter past in het beeld en kunnen daarom instemmen met dit voorstel.

De diepte van de zuidelijke tuinen van de woningen in het Economiegebouw en de noordelijke tuinen van de woningen in de Mannenvleugel 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 hoofdobbouw van het complex, de parkachtige aanleg en de historische architectuur en typologie.

De zuidelijke tuinen van de woningen in de Mannenvleugel zijn onderdeel van een zone tussen de Mannenvleugel 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 zilveresdoorns 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. Ons uitgangspunt 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 zilveresdoorns. De zilveresdoorns 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 aanvrager benoemt 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 zilveresdoorns behoudt voldoende maat. Hiermee blijft de eenheid van de architectuur van het gebouwencomplex en de groenaanleg, het collectieve en religieuze karakter blijven behouden.



Op de binnenplaatsen van het Economiegebouw en het Zusterhuis, worden de historische plattegronden van de bouwwerken weergegeven. Onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap geeft aan deze verwijzing een sympathieke oplossing te vinden, maar geeft tevens aan dat er meer aandacht kunnen uitgaan naar het afleesbaar houden van de gebruiksgeschiedenis van de gebouwen en de hiermee verbonden structuur en inrichting. Wij zijn van mening dat met het voorliggende plan op hoofdlijnen kan worden ingestemd, maar stellen als voorwaarde dat de nadere materialisatie (diverse bestratingen) nog ter beoordeling dient te worden voorgelegd. Tevens stellen wij dat de twee banen die aangeven waar de muren van de keuken hebben gestaan dienen door te lopen en dit een afwijkend materiaal dient te zijn van wat wordt toegepast als stoep elders.

Er is een nadere uitwerking van de voorgestelde poortjes in de hagen voor de toetreding tot de (over)tuinen toegevoegd, wij zijn van mening dat wij met dit ontwerp kunnen instemmen.

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:

- 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.

Gedeeltelijk is op het terrein van de Klokenberg 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;
- 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 wijzigingen de voorwaarde dat de volgende zaken ter goedkeuring wordt overlegd:

- De stang in de kleine poort aan de zijde van de kapel en het Economiegebouw als afbakening van de tuinen is niet akkoord, dit in afwachting van de afzonderlijke aanvraag voor omgevingsvergunning voor het aanpassen van het binnenplein;
- het kozijn van de bestaande deur tussen as GG en GH van de Westgevel, woning G.07, dient te worden behouden en te worden gedetailleerd gelijk de dubbele deur tussen as GB en GC van de Westgevel,



woning G.10, echter als een enkele deur. De vrijgekomen deuren dienen voor hergebruik beschikbaar te worden gesteld;

- een tweede mock-up van de nieuw aan te brengen vensters op de locatie, om te waarborgen dat recht wordt gedaan aan de oorspronkelijke architectuur;
- een gebrekeninventarisatie en restauratieplan van de houten kozijnen;
- een steenmonster voor de herstellingen (zoals bijvoorbeeld de beëindigingen t.p.v. de doorgang in de verbindingsgang en spiegelvlakken;
- een steenmonster van de gele baksteen voor de doorsnede van de voormalige keuken van het Economiegebouw;
- een gedetailleerde werktekening en een steenmonster voor de reconstructie van de liftschacht ter plaatse van woning G.11;
- een restauratieplan, met tekeningen en een steenmonster van het herstel van het siermetselwerk ter plaatse van het trappenhuis;
- een werktekening van de nieuwe dakkapellen;
- 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 inrichtingsplan van de kruidentuin;
- de nadere materialisatie (diverse bestratingen) en inrichtingsplan van de hof van het Economiegebouw. De materialisatie van de bestrating dient een duidelijk onderscheid te maken tussen de hof van het Economiegebouw en het omringende weidse landschap. Daarbij stellen wij dat de twee banen die aangeven waar de muren van de keuken hebben gestaan dienen door te lopen en dit een afwijkend materiaal dient te zijn van wat wordt toegepast als stoep elders.

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.officiëlebekendmakingen.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 [aantal] zienswijzen.

Samenvatting zienswijzen

Hieronder vindt u een samenvatting van de zienswijzen:

1. [puntsgewijze samenvatting];

Onze reactie

Dit is onze reactie op de zienswijzen:

1. [reactie per punt];

Belangenafweging

Dit is de belangenafweging die wij hebben gemaakt:

Uitleg van de belangenafweging n.a.v. tegenstrijdige adviezen en/of negatieve adviezen en/of 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 datum.

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.officielebekendmakingen.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: Z2018-001757.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,
namens dezen,

J.P.T. van de Huygevoort
Beleidsadviseur

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.