

**Postadres**

Postbus 90156, 4800 RH Breda

Bezoekadres

Stadskantoor
Claudius Prinsenlaan 10

Uw brief

d.d. 26 juni 2019

Datum

21 april 2020

Ons kenmerk

Z2019-003564

Onderwerp

Besluit omgevingsvergunning

Informatie

www.breda.nl/contact
14 076

Bijlagen

div.

Geachte,

Uw aanvraag

Op 26 juni 2019 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het transformeren van het hoofdgebouw en kapel en het inrichten van het buitenterrein op de locatie Galderseweg 81 (De Klokkenberg) Breda kadastraal bekend als gemeente Ginneken, sectie H - nummer(s) 2750. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer Z2019-003564.

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, 1a, 2 t/m 50 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

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 2.2 lid 2 en artikel 2.18 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 29 juli 2019 verzocht de aanvraag aan te vullen. Op 8 september 2019 hebben wij besloten uw aanvraag in behandeling te nemen. Uw aanvraag voldoet aan de vereisten.

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. 30-01-2020
- Advies Provincie Noord-Brabant afdeling Erfgoed d.d. 28-11-2019
- Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit met betrekking tot welstand en monumenten d.d. 08-10-2019, 22-10-2019 en 19-11-2019

Overwegingen en voorschriften

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

1. Overwegingen

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

- Het betreffende perceel is gelegen in de bestemmingsplannen 'Parapluplan parkeren 2017' en 'De Klokkenberg'. In bestemmingsplan 'De Klokkenberg' is het in artikel 4 bestemd als 'Gemengd – 2', in artikel 10 als 'Waarde – archeologie' en in artikel 11 als 'Waarde – Attentiegebied ecologische hoofdstructuur'.
In artikel 4 is onder andere bepaald dat de gronden bestemd zijn voor:
 - a. woningen en zorgenheden;
 - b. maatschappelijke voorzieningen, met uitzondering van onderwijs;
 - c. dienstverlening;
 - d. aan de maatschappelijke voorzieningen verbonden ondergeschikte faciliteiten in de vorm van o.a. sauna/wellness, zorghotel, creatief centrum;
 - e. detailhandel;
 - f. horecavoorzieningen in de categorieën 1 t/m 3.
- De aanvraag, voor zover het de activiteit bouwen betreft, voldoet aan hetgeen hierin is gesteld. Circa 256 m² aan kantoor, gepland in de v.m. kapel, is niet toegestaan volgens het bestemmingsplan 'De Klokkenberg'.
- 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 19 november 2019 een positief advies 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.
- Hierbij is gebruik gemaakt van de gelijkwaardige oplossing voor de brand- en vluchtveiligheid van de trappenhuizen. De trappenhuizen en de entreehallen van de appartementen zijn voorzien van:
 1. een brandmeldinstallatie waarmee de deurdrangers op de deuren van de appartementen worden dicht gestuurd.
 2. de traphuizen worden voorzien van een afzonderlijke brandmeldontruimingsinstallatie conform de meest recente uitgave van de NEN2535 en de NEN2575.
 3. de trappenhuizen zijn voorzien van noodverlichting en vluchtwegverlichting conform de NEN-EN 1838 en de NEN 7010

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

Nader in te dienen gegevens

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

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

Constructieve voorschriften

Voorwaarden constructieve veiligheid:

- Voor deze omgevingsvergunning geldt dat de vergunninghouder schriftelijk voor aanvang van de werkzaamheden een coördinerend 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;
- In de funderingsconstructie wordt een paalsysteem toegepast. Tijdens de uitvoering van de paalfundering moet onafhankelijk dagelijks deskundig toezicht aanwezig zijn. Het toezicht dient te voldoen aan de CUR aanbeveling 114 : "Toezicht op de realisatie van paalfunderingen". Het paalsysteem dient te worden uitgevoerd conform de NEN-EN 12699 "Uitvoering van bijzonder geotechnisch werk - Verdringingspalen". Voorafgaande aan de uitvoering dient een hei-/boorbespreking plaats te vinden waarin alle belangrijke onderdelen worden vastgelegd. Een inspecteur van de afdeling Veiligheid en Leefomgeving van de Gemeente Breda dient hierbij aanwezig te zijn. Hiertoe dient u tijdig een afspraak te maken;
- De bestaande constructie dient te worden gecontroleerd op de in berekening en tekening aangehouden uitgangspunten. Indien er wijzigingen zijn, dienen de gewijzigde constructietekeningen en -berekeningen ter goedkeuring te worden ingediend. Het indienen van deze documenten, doet u door deze



documenten en het geleide-formulier uit de kennisgevingen te sturen naar vergunningen@breda.nl, onder vermelding van het kenmerk;

- De onderstaande stukken dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van deze werkzaamheden ter goedkeuring van de Gemeente Breda te worden ingediend. Het indienen van deze documenten, doet u door deze documenten en het geleide-formulier uit de kennisgevingen te sturen naar vergunningen@breda.nl, onder vermelding van het kenmerk. Deze stukken dienen te voldoen aan het gestelde in de Regeling omgevingsrecht (MOR):
 - 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;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de houtconstructies, inclusief detaillering;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de dak- en/of kapconstructies, inclusief detaillering;

Bouwkundige voorschriften

- Uitwerking en detaillering van de toe te passen terras- en balkon schermen.
- Overzicht van de toe te passen brandpreventieve voorzieningen die worden toegepast in de kapel.
- Testrapporten overeenkomstig NEN 6069 (van een erkende instelling), met betrekking tot de vereiste weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDO) van de op de tekeningen aangegeven wand-/kozijn-/deur-/gevel-/vloer-/plafondconstructies met een brandwerendheid van 20, 30, 60 of meer minuten.
- Testrapporten overeenkomstig NEN 6075 (van een erkende instelling), met betrekking tot de vereiste weerstand tegen rookdoorgang (WRD) van de op de tekeningen aangegeven wand-/kozijn-/deur-/gevel-/vloer-/plafondconstructies met een rookwerendheid van 30 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 de gegevens via vergunningen@breda.nl te mailen. U kunt uw gegevens bij uw aanvraag toevoegen onder uw bestaande registratienummer. Dit is nummer: Z2019-003564

Opmerkingen:

Stikstof:

Uit de door u opgestelde stikstoftoets is gebleken dat het projecteffect op de Natura 2000-gebieden ten gevolge van zowel de aanleg- als de gebruiksfase kleiner dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar. Om die reden is geen sprake van een vergunningplichtige activiteit als bedoeld onder artikel 2.1, lid 1, sub i Wabo. De berekeningen zijn realistisch en correct uitgevoerd.

Wij wijzen u er nadrukkelijk op, dat indien u de werkzaamheden niet uitvoert conform de uitgangspunten van de stikstoftoets (zoals de stageklasse en uurinzet van mobiele werktuigen), er alsnog sprake kan zijn van een vergunningplichtige activiteit. U loopt dan het risico dat het bevoegd gezag de werkzaamheden om die reden stil kan leggen.



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

1. Overwegingen

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

- Het perceel is gelegen binnen het gebied waarop bestemmingsplan 'De Klokkenberg' van toepassing is.
- Het perceel heeft hierin de bestemming 'Gemengd – 2'.
- Op grond van artikel 10.4 van dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning vereist is voor het uitvoeren van werken mits deze een oppervlakte betreffen van meer dan 100 m²: Het betreft hier het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen. Het aanleggen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- Het aantal vierkante meters verharding, t.o.v. de bestaande verharde oppervlakte niet noemenswaardig toeneemt.

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.

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

1. Overwegingen

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

- Het perceel is gelegen binnen het gebied waarop bestemmingsplan 'De Klokkenberg' van toepassing is.
- Het perceel heeft hierin de bestemming 'Gemengd – 2', alsmede 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Attentiegebied ecologische hoofdstructuur'.
- Het gewenste bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat in artikel 4 onder andere is bepaald dat de gronden zijn bestemd voor onder meer woningen en zorgenheden, maatschappelijke voorzieningen (met uitzondering van onderwijs), dienstverlening, detailhandel en horecavoorzieningen in categorie 1 tot en met 3. De aanvraag voldoet hier gedeeltelijk niet aan, omdat kantoorgebruik in de kapel wordt gevraagd.
- Kantorenbeleid
In de Kantorennota Breda 2020 alsmede de regionale kantorennota "Naar een gezonde kantorenmarkt in West-Brabant" (Stec Groep mei 2015) is onder andere geconcludeerd dat de meeste vraag (tot circa 50%) naar kantoren ligt in het centrum/stationsgebied en langs de snelwegen A16 en A27.
In de Structuurvisie Breda 2030 is de keuze voor kantoorlocaties weergegeven. Het stationskwartier heeft hierbij absolute prioriteit bij het accommoderen van de kantorenvraag. Het beleid is gericht op minder kantoren op minder plekken en meer op kantorenconcentraties.
De locatie maakt geen onderdeel uit van een werklocatie waar de vestiging van nieuwe kantoren gewenst is. Echter, vanwege de ontwikkeling van De Klokkenberg tot woonlocatie is functiemenging voorstelbaar. Een beperkte kantoorfunctie (< 500 m²) is niet of nauwelijks concurrerend met de primaire



kantorenlocaties langs de snelwegen en/of bij het station. Daarnaast kan werkruimte worden geboden aan bewoners van de (nieuwe) woningen in De Klokkenberg. Hiermee blijven de verkeersbewegingen in vergelijking met de nu al toegestane functies binnen de bestemming 'Gemengd – 2' beperkt en zal ook weinig extra parkeerdruk voortkomen uit het gebruik van de kapel als kantoor. Er wordt derhalve positief geadviseerd op het toevoegen van de gevraagde kantoorfunctie in de kapel van De Klokkenberg.

Ruimtelijk/functioneel

Het complex van De Klokkenberg wordt een nieuw woongebied met aantrekkelijke recreatieve verbindingen door het gebied heen. Een publieksfunctie is passender voor de kapel. Een kantoorfunctie is redelijk anoniem. Het gevaar van een publieksfunctie is echter wel dat dit een relatief hoge parkeernorm met zich meebrengt. Het gebied kan een hogere parkeerdruk niet aan. In die zin is een kantoorfunctie wel een geschikte invulling.

Erfgoed

De Klokkenberg, inclusief de kapel, betreft een rijksmonument. Invulling van de kapel met een gebruiksfunctie zoals kantoren draagt bij aan het in stand houden van het monument. De voorgestelde bouwkundige ingrepen dienen in het kader van de monumentenzorg nader te worden beoordeeld ten tijde van de aanvraag monumentenvergunning.

De concept inrichtingsplannen voor het plein bij de kapel en voor het plein bij het hoofdgebouw zijn met de gemeentelijke erfgoeddeskundigen besproken. De kwaliteit van de inrichtingsplannen is nog niet van dien aard dat dit voldoende is binnen de kaders van de noodzakelijke monumentenvergunning. Bij een verdere uitwerking van initiatieven op deze locatie dient daar nog nader aandacht aan te worden geschonken.

Parkeren

Bij alle nieuwe verzoeken dient voldaan te worden aan het gemeentelijke parkeerbeleid, zoals vastgelegd in de Nota Parkeer- en Stallingsbeleid Breda (vastgesteld door de gemeenteraad op 20 juni 2013). Hierin zijn voor elke functie parkeernormen voor de auto opgenomen.

De planlocatie ligt in het 'overig'-gebied. In totaal is er 256 m² bvo kantooroppervlak binnen de kapel voorzien. Hiervoor geldt een parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per 100 m² bvo. Dit resulteert in een parkeerbehoefte van 2,56 (afgerond 3) parkeerplaatsen. Op eigen terrein is hiervoor voldoende ruimte beschikbaar. Op grond hiervan kan voor wat betreft parkeren worden ingestemd met het plan. Wel dient er bij elke vorm van ontwikkeling op deze locatie vanuit oogpunt van erfgoed voldoende aandacht te zijn voor de situering en inrichting van de benodigde parkeervoorzieningen.

- Gelet op artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn wij van mening dat wij de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan kunnen verlenen.



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 (zie bijlage kaptekening):

Nr	Houtopstand	Soort/Type	Aantal	Omtrek(cm) / Oppervlakte (m ²)	Beslissing
1	Boom 1	Pterocarya fraxinifolia	1	88	Rooien
2	Boom 2	Prunus	1	129	Rooien
3	Boom 3	Pterocarya fraxinifolia	1	119	Rooien
4	Boom 4	Pterocarya fraxinifolia	1	126	Rooien
5	Boom 5	Pterocarya fraxinifolia	1	129	Rooien
6	Boom 6	Pterocarya fraxinifolia	1	141	Rooien
7	Boom 7	Acer	1	104	Rooien
8	Boom 8 (op tekening 001 in groen)	Tilia	1	101	Verplanten
9	Boom 9 (op tekening 002 in groen)	Tilia	1	82	Verplanten
10	Boom 10 (op tekening 003 in groen)	Tilia	1	94	Verplanten

- U heeft in de aanvraag aangegeven dat u de houtopstanden wilt (doen) vellen in verband met: herontwikkeling landschap de Klokkenberg
- 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 2018, hierna: APV.
- Ingevolge artikel 4:10, eerste lid van de APV is het verboden om waardevolle houtopstanden te (doen) vellen.
- Ingevolge artikel 4:7, eerste lid sub r van de APV wordt onder vellen tevens verstaan: rooien; kappen; kandelaberen; verplanten; het snoeien van meer dan 20 procent van de kroon of het wortelgestel, met inbegrip van knotten en kandelaberen; het verrichten van handelingen, zowel boven- als ondergronds, die tot de dood, ernstige beschadiging of ernstige ontsiering van de houtopstand kunnen leiden.
- 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.
- Het kernteam van deskundigen heeft vastgesteld dat bij de aangevraagde houtopstand(en) sprake is van de volgende waarden:
 - Stedenbouw en/of landschap:*
 - Belevingswaarde in een Groengebied;
- In het onderhavige geval is hiervan sprake omdat de bomen bijdragen aan de groene, bomenrijke entourage van de entree van de Klokkenberg. De te kappen bomen maken echter geen onderdeel uit van het oorspronkelijke ontwerp en zijn in een later stadium aangeplant.
- Van de overige door de APV erkende waarden is geen sprake.
- U heeft aangevraagd om de bomen te kappen dan wel te verplanten, teneinde de historische situatie te herstellen en de formele structuur van het complex te versterken.



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, ruimschoots worden gecompenseerd.

Afweging:

- Gelet op de ingewonnen adviezen en uw reden van de aanvraag hebben wij de volgende afweging gemaakt.
- De bomen maken geen onderdeel uit van het oorspronkelijke ontwerp en zijn in een later stadium aangeplant. Op verschillende schetsen van Bijhouwer is te zien dat hij de rotonde, die de richtingverandering bij de entree van het complex opvangt, accentueert met bomen in een (halve) cirkelvormige opstelling. Een deel van de oorspronkelijke rotonde is in de jaren '90 echter verdwenen en schuin afgesneden. Door de verplant- en herplantbomen in een cirkelvormige opstelling te zetten, wordt de historische situatie hersteld en de formele structuur van het complex versterkt.
- De bomen 1 tot en met 7 passen niet in de formele geometrisch opgezette entree van het complex. Vanuit cultuurhistorie en landschap bezien is het een verbetering om deze te vervangen door lindes in een geometrische opstelling.
- De bomen 8 tot en met 10 dragen wel bij aan de waarde van het Groengebied en sluiten goed aan bij de bestaande lindes in de laanbeplanting langs de oprit. Dit zijn lindes die in de jaren '90 langs de schuine afsnijding van de rotonde zijn geplant en inmiddels een dusdanige omvang hebben bereikt dat verplanten de voorkeur heeft boven kappen.
- 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 dan wel 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.

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 2018 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.
 - 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:

Nr	Soort	Type	Aantal	Kwekerij maat	Categorie/ Grootte
1	Tilia	Herplant	7	30-35	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.
 - a. Om te voorkomen dat broedende vogels door de werkzaamheden verstoord worden dient u de potentieel verstorende werkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen (dat globaal loopt van 15 maart tot 1 september).
 - b. Indien u toch kapwerkzaamheden in het broedseizoen uitvoert dienen werkzaamheden onder deskundige ecologische begeleiding plaats te vinden. Indien op dat moment een in gebruik zijnde nest wordt aangetroffen mag u de boom/bomen niet vellen.
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.

Wet natuurbescherming

Overwegingen

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

- Uit het uitgevoerde 'Nader onderzoek broedvogels en vleermuizen' (oktober 2018) is gebleken dat in het plangebied verblijfplaatsen van vleermuizen zijn aangetroffen. In het hoofdgebouw is één zomerverblijfplaats van de Gewone dwergvleermuis vastgesteld.
- Om overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van deze verblijfplaats te voorkomen, is het mitigatieplan vleermuizen, huismus en de gierzwaluw (update 2019, zie bijlage) opgesteld.
- De werkzaamheden dienen conform hoofdstuk 3 van dit mitigatieplan te worden uitgevoerd (zie voorschriften).

2. Voorschriften

De volgende voorschriften gelden:

Te treffen maatregelen / voorzieningen

- De torens, bredere gedeelten, worden betrokken bij de woningen en dient de spouw te worden geïsoleerd. Om de verblijfplaats te kunnen behouden is er op advies van ecologisch advieskantoor Buro Maerlant voor gekozen de spouw slechts voor de onderste helft te isoleren en de bovenste helft niet te vullen met korrels. Hier vindt isolatie aan de binnenzijde plaats. Ter verbetering van de mogelijkheden voor vleermuizen worden bij beide torens aan de bovenzijde (alle richtingen, 4 plekken per toren) openingen aangebracht voor vleermuizen in de muur door open stootvoegen aan te brengen. Deze openingen worden op vergelijkbare wijze aangebracht zoals reeds is uitgevoerd op de binnenplaats.



Beschermende maatregelen gewone dwergvleermuis tijdens de uitvoer

- Tijdens de uitvoer van de werkzaamheden worden de volgende maatregelen in acht genomen:
 - In de actieve periode van vleermuizen (tussen half maart en december) wordt met de werkverlichting rekening gehouden met de aanwezigheid van de gekende verblijfplaats (westelijke toren). De gevel wordt niet verlicht.
 - Na- isolatie en het aanbrengen van de permanente voorzieningen vindt plaats onder toezicht van de betrokken ecooloog. Na-isolatie vindt bij voorkeur plaats buiten de actieve periode van vleermuizen. De spouw zelf is met zekerheid op dit moment ontoegankelijk voor vleermuizen. De aanwezigheid van overwinterende dieren kan dan ook worden uitgesloten.

Overige beschermende maatregelen hoofdgebouw en binnenplaats

- Hoofdgebouw
Bij het werkzaamheden aan de buitenzijde / aan het dak dient men rekening te houden met de broedperiode van vogels. Het tijdelijk verwijderen van de dakpannen en vernieuwen van het dakbeschot wordt hierop afgestemd. Dit wordt bij voorkeur uitgevoerd ná 15 augustus en vóór 15 maart. Indien een ter zake deskundige heeft vastgesteld dat géén broedende vogels aanwezig zijn is het ook mogelijk tussen 15 maart en 15 augustus te werken.
- Binnenplaats (maatregelen aanwezige verblijfplaatsen vleermuizen)
Ter hoogte van de binnenplaats zijn de ingrepen beperkt tot vernieuwing van de bestrating, en overige herinrichting van de buitenruimte. Tevens wordt in beperkte mate verlichting toegepast. De volgende maatregelen zijn hier van toepassing:
 - De nieuwe verlichting op de binnenplaats bestaat in hoofdzaak uit amberkeurige vleermuisvriendelijke (led)verlichting. Ander type verlichting kan alleen worden toegepast als de binnenplaats zelf voor vleermuizen voldoende donker blijft. Hiervoor is in samenspraak met een deskundige maatwerk benodigd. Het verlichtingplan dient te worden beoordeeld door de deskundige.
 - Bij werkzaamheden nabij de gekende verblijfplaatsen van vleermuizen dient men deze in de actieve periode (tussen half maart en december) vrij te houden van obstakels en géén werkverlichting toe te passen, dat ertoe leidt dat gevels worden verlicht.

Ecologische begeleiding en toezicht

- Voorafgaand aan de start van de werkzaamheden vindt overleg plaats met de betrokken ecooloog en wordt gecontroleerd of de maatregelen uit dit mitigatieplan op correcte wijze zijn doorgevoerd in de uitvoer. Een verslag hiervan dient als bewijs. Tijdens dit overleg wordt tevens bepaald in hoeverre ecologisch toezicht benodigd is en in welke mate.

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 3) voor wordt aangevraagd:

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

Complex 'De Klokkenberg', complexnummer 528717

Inleiding

Het sanatoriumcomplex DE KLOKKENBERG, bestaande uit het SANATORIUMGEBOUW (verdeeld in een hoofdgebouw, verpleeggebouwen, kapel, Economiegebouw, binnenplaatsen, galerijen), PARK- en TUINAANLEG, KETELHUIS, TRANSFORMATORHUIS, BOERDERIJ, STOKERSWONING, DOKTERSWONING, is gerealiseerd in de jaren 1948-1953 naar ontwerp van de architecten C.H. de Bever en C.M. van Moorsel Pzn. De park- en tuinaanleg is ontworpen door J.T.P. Bijhouwer. Het werk aan de gebouwen is uitgevoerd door de N.V. Internationale Gewapende Betonbouw (I.B.G.).

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

Voor de bouw van het sanatorium werd door de Brabantse bevolking een miljoen gulden bijeengebracht. De verpleging was in handen van de Congregatie van de Zusters Franciscanessen van de Onbevleete Ontvangenis der Heilige Moeder Gods te Veghel. Bij de locatiekeuze voor het sanatorium werd al rekening gehouden met de relatie tussen de nieuwbouw en het landschap. Oorspronkelijk was aan de stichting Sanatorium de Klokkenberg een terrein geschonken in Molenschot, maar van de bouw op deze locatie werd afgezien vanwege de nabije ligging van vliegveld Gilze-Rijen. Een adviescommissie vond een nieuw terrein dat voldeed aan de eisen, zoals hooggelegen droge zandgrond met geringe cultuurwaarde. Het was het terrein van de hoeve Schoondonk, een rond 1650 ontstane langgevelboerderij (afgebrand in 1967). Het sanatoriumcomplex was eind 1953 gereed en werd op 29 juni 1954 geopend door Koningin Juliana.

Doordat er steeds betere medicijnen tegen tuberculose werden ontwikkeld kwamen er als snel bedden leeg te staan. Toen na 1969 geen TBC-patiënten meer werden opgenomen werd ook de verpleging door de zusters beëindigd. Het ziekenhuis ontwikkelde zich tot een multi-categoriaal ziekenhuis. Het Zusterhuis werd omgebouwd tot afdeling voor kinder- en jeugdpsychiatrie.

Omschrijving

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

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



Waardering

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

Sanatoriumgebouw (monumentnummer: 528718)

Inleiding

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

Cornelis Hubertus (Cees) de Bever (1897-1965), architect uit Eindhoven, was sterk beïnvloed door het werk van Kropholler en Granpré Molière en tevens Eschauzier en Rouville de Meux. De architectuur van de kapel en de torens van het hoofdgebouw van De Klokkenberg worden aan De Bever toegekend vanwege de gelijkenissen met andere werken van zijn hand zoals het PNEM gebouw in 's-Hertogenbosch en de OLV Hemelvaartkerk in Raamsdonkveer. De architect Cornelis Marie van Moorsel (1892-1962) werkte na zijn studie bij A.J. Kropholler en was lange tijd redacteur van het R.K. Bouwblad. Zijn bekendste werk is het sanatorium Bergh en Bosch te Bilthoven dat hij ontwierp met B.M. Koldewij. 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 JUDAORUM (INRI) is voorzien van de tekst: Geschenken 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 gebruiksruimtes zijn sober vormgegeven. Door modernisering uitgeoefend aan het einde van de 20ste eeuw is het interieur gewijzigd. De hoge centrale entreehal heeft een uitbouw in de zuidgevel die is voorzien van glas-in-loodramen van Marius de Leeuw (gedateerd 1954). In de hal is tegen de westelijke wand een tegeltableau aangebracht waarop de situering van De Klokenberg staat weergegeven, vermoedelijk ook van Marius de Leeuw. De trappen hebben natuurstenen treden bekleed met leisteen en sober gedetailleerde traphekken met houten leuningen. Op de vloeren van de trapphallen liggen leisteen platen. De wanden hebben een bakstenen lambrisering met een plint van geglazuurde stenen. De bakstenen wand in de traphal is opengewerkt met nissen. De bovenverdieping, die geen representatieve functie had, kent een eenvoudiger afwerking. De trap heeft hier treden van gebakken tegels. De gangen zijn onderverdeeld in segmenten door tudorboogvormige tochtportalen met klapdeuren. In de nog oorspronkelijke glasdeuren zijn klokjes geëtst.

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

ZUSTERHUIS (westelijk carrégebouw) (Geen onderdeel van deze aanvraag)

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

KAPEL

Exterieur

De neo-romaanse kapel heeft een basilicale opzet met een schip met transeptarmen, een forse vieringtoren, een absis en een entreepartij. De entreepartij is opgetrokken in tufsteen en bezit een tentdak, bekroond met een bol met daarop een kruis. Boven de dubbele ingangsdeuren zijn de letters D.O.M. aangebracht. In het boogveld boven de deur een reliëf met het Maiestas Domini motief, voorstellende Christus in een mandorla omringd door



een stier, een adelaar, een mensfiguur en een leeuw: de symbolen voor de vier evangelisten Lucas, Johannes, Matthäus en Marcus. Voor de entree is een stoep aangebracht. Het schip is gedekt met een zadeldak en heeft in de zijgevels rondboogvormige ramen. De vieringtoren heeft rondboogvormige ramen en een tentdak met daarop een met lood bekleed klokrentorentje bekroond met een filigraan bol met een kruis. De transeptarmen hebben biforae en schilddaken.

Interieur

Het interieur van de kapel kent een sobere afwerking. De wanden bestaan uit schoon metselwerk en de vloeren zijn voorzien van leistenen plavuizen. Vanaf de entree gezien: de zijbeuken worden van de middenbeuk gescheiden door arcades met natuursteen kolommen. De middenbeuk heeft een vlakke balkenzoldering met moer- en kinderbinten, het koor en de zijruimten hebben een aankapping met balkenzoldering waarvan alleen de moerbalken in het koor voorzien zijn van sleutelstukken. Alle moerbalken rusten op natuurstenen consoles. Aan de westzijde een zijkapel met altaar. Aan de oostzijde een kapel. In het middenschip staat aan de zuidzijde op het balkon een orgel van de gebr. Vermeulen uit Weert. Het orgelbalkon rust op een arcade, die is dichtgemetseld waardoor de onderliggende ruimte bij een toegangsportaal is getrokken. Aan de weerszijden van het ingangsportaal zijn nevenruimten gelegen. Aan de westzijde zijn toiletten geplaatst, aan de oostzijde is de sacristie. In het metselwerk van de muren zijn elementen opgenomen zoals natuurstenen wijwaterbakjes en ijzeren kandelaars met daaronder een natuurstenen kruisje.

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 (monumentennummer: 528719)

Inleiding

PARK- EN TUINAANLEG van complex Sanatorium De Klokkenberg, ontworpen door J.T.P. Bijhouwer. De stijl van het park is modern-zakelijk. Bij de beplanting is gebruik gemaakt van traditionele soorten zoals veldesdoorn, lijsterbes, linden en berken. De park- en tuinaanleg werd in het landschap geïntegreerd met gebruikmaking van bestaande structuren zoals houtwallen, singels en lanen. In de aanleg werden daarnaast agrarische inrichtingen en elementen opgenomen, die mede als doel hadden in voedsel voor patiënten en personeel te voorzien, zoals groentetuinen voor de religieuzen bij het Zusterhuis, een hoogstamboomgaard bij het ketelhuis en leifruit in de nissen van de wandelgang tussen het Zusterhuis en de westelijke verpleegvleugel. Aan de zuidoostzijde van de verpleegvleugels vormden sierperken de grens tussen de weilanden en de aanleg rond het sanatorium. Aan de



weilandzijde waren deze voorzien van de thans nog aanwezige lage beukenhagen als rug. Dergelijke hagen vormden op hoger schaalniveau geen visuele grens waardoor het landschap open bleef. Rond 1970 is de Mark rechtgetrokken, waarbij de grootschalige, schilderachtige, kronkels zijn verdwenen. De paden zijn in eerste instantie georiënteerd op de gevellijnen van de gebouwen en lopen parallel aan de as van het complex of schuin en haaks daarop. Een uitzondering hierop vormt de oprijlaan vanaf de verdwenen rotonde. Typierend voor het werk van Bijhouwer is het licht gebogen pad dat van het ketelhuis naar de oostelijke verbindingsvleugel van de tweede binnenplaats liep. Elementen als de beukenlaan die langs de verpleegvleugels loopt en een bomencirkel tussen de verpleegvleugels in de Mark behoren niet tot de oorspronkelijke aanleg en hebben de in het ontwerp essentiële relatie tussen de verpleegvleugels en zicht van daaruit naar de open ruimte van het Markdal verstoord. De aanleg is tevens op enkele plaatsen gewijzigd doordat parkeerplaatsen zijn aangelegd. De rechthoekige waterpartij die in een verdiept gazon was aangelegd op de binnenplaats bij de hoofdingang is verwijderd. J.T.P. (Jan Tijs Pieter) Bijhouwer (1898-1974) was als eerste hoogleraar landschapsarchitectuur in Wageningen de leermeester van generaties landschapsarchitecten. Zijn werk is van grote invloed geweest op het na-oorlogse denken over cultuurlandschap. Zijn filosofie van vernieuwing van het landschap met behoud van de identiteit komt tot uitdrukking in de aanleg van de Klokkenberg.

Omschrijving

Aanleg bestaande uit een gesloten gebied met boskamers in het westen en vergezichten over het Markdal met open gebieden in het zuiden. Daartussen het grote Sanatoriumgebouw. Het geheel doortrokken door op de gebouwen afgestemde wandelpaden en lanen. Aan de noordwestzijde van de aanleg, langs de Galderseweg zijn bosvakken aangelegd die het gebouwencomplex De Klokkenberg aan het zicht onttrekken. Haaks op de Galderseweg loopt een oprit westwaarts, die is omzoomd met een dubbele rij lindebomen in driehoeksverband. De beëindiging van deze toegangsweg werd gevormd door een rotonde, beplant met bomen, die het draaipunt van de oprit vormde. Een pad, begeleid door een oude houtwal, loopt rechtdoor naar het verscholen gelegen ketelhuis. Doordat de loop van dit pad is gewijzigd, is de rotonde als het ware afgevlakt. De rotonde is het schakelpunt van een hoekverdraaiing. De belangrijkste as van het complex loopt vanaf de rotonde schuin naar rechts, naar het zuiden. Op deze as staat de kapel. Voor de kapel ligt een grasveld met aan weerszijden paden omzoomd met dubbele rijen lindebomen. De kapel domineert het gehele voorterrein doordat de overige bouwdelen door beplanting aan het zicht zijn onttrokken. De route naar de hoofdentree vervolgt door de poorten aan weerszijden van de kapel waardoor de eerste -verharde- binnenplaats wordt bereikt en vervolgens de tweede binnenplaats. De binnenplaats heeft in het midden een grasveld. Langs de Galderseweg is de overgang van het Markbos [Mastbos, red.] naar de openruimte verzacht doordat hier naaldbomen zijn geplant. De bosvakken die hier zijn aangelegd werken als groene kamers. Naast de entree is een bosvak waar in de open ruimte een transformatorgebouwtje staat. De open ruimte is omzoomd door een lage haag van veldesdoorn. In de daaropvolgende hof staan rijen lijsterbesbomen. Vrijwel parallel aan de Galderseweg loopt een berkenlaan met veldesdoornhagen. Deze laan bestond al en is door Bijhouwer in de aanleg opgenomen en beplant. De zuidelijke grens van de aanleg wordt gevormd door de oorspronkelijke oprijlaan van boerderij Schoondonk, die ook Galderseweg heet. De laan is beplant met een dubbele rij beuken in driehoeksverband. Aangrenzend liggen kavels met personeelswoningen. Aan de buitenzijde van het Zusterhuis loopt een pad naar de westelijke verpleegvleugel, met daarlangs lijsterbessen. In de nissen van de westelijke wandelgang groeien leibomen. Langs de zuidoostgevel van het gebouw, waar de lighallen waren, staan zilveresdoorns en beukenhagen. De zilveresdoorns filteren het licht voor de lighallen. De vleugels kijken uit op een reeks van velden die een overgang van het gebouw naar het verkavelingspatroon van het Markdal vormen. Patiënten hadden vanuit de verpleegvleugels een pastoraal uitzicht op de hoeve Schoondonk.

Waardering

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

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



- vanwege het belang van de aanleg in relatie tot de visuele en structurele gaafheid van de landschappelijke omgeving.

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

Het plan bestaat uit: het transformeren van het hoofdgebouw en kapel en het inrichten van het buitenterrein. Op hoofdlijnen omvat het plan het volgende:

- De herinrichting van het terrein langs de middenas, betreffende:
 - o de tuin aan de zuidgevel van het hoofdgebouw, waar gedeeltelijk privé tuinen worden gerealiseerd en gedeeltelijk een collectief park blijft;
 - o de binnenplaats voor het hoofdgebouw met groen, verharding, een vijver, pergola's en parkeerplaatsen;
 - o de binnenplaats bij de kapel met groen, verharding en parkeerplaatsen;
 - o de laan met rotonde voor de kapel, waarbij op de rotonde een landmark wordt geplaatst.
- Het transformeren van de kapel naar een kantoorruimte, betreffende:
 - o het herstellen van de doorgang in de centrale as;
 - o het aanbrengen van nieuwe vensteropeningen.
- Het transformeren van het hoofdgebouw naar appartementen, betreffende:
 - o het wijzigen van de indeling, waarbij ook ruimten bij elkaar worden gevoegd door het realiseren van doorbraken;
 - o het verwijderen van de trappenhuizen en maken van sparingen voor het realiseren van loggia's als buitenruimte;
 - o het toevoegen van nieuwe vensteropeningen in historiserende stijl;
 - o het doorbreken van de borstweringen voor het realiseren van dubbele deuren;
 - o het toevoegen van balkons aan de zuidgevel;
 - o het realiseren van een nieuwe trapopgangen en liften;
 - o het toevoegen van privacy schermen.
- Het transformeren van een verbindingsgang naar fietsberging.

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 30 januari 2020 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:

Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning ten aanzien van de volgende punten niet te verlenen: verwijderen van beide trappen en openingen in de kapelgevels.

In onderstaande motivering licht ik nader toe. Vervolgens benoemd ik de benodigde aanpassingen in het plan die tot een positief advies kunnen leiden.

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.

Het plan

Aan u wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor de volgende activiteiten.

De derde fase van het plan voor herbestemming van het sanatoriumcomplex De Klokkenberg. Deze aanvraag heeft betrekking op het centrale gedeelte van het hoofdgebouw, dat verbouwd wordt tot woningen en op herinrichting van de aangrenzende park- en tuinaanleg aan de centrale as van het complex. De aanvraag heeft tevens betrekking op het wijzigen van de kapel ten behoeve van een kantoorfunctie.

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 *Aanvullende waardstelling/bevindingen naar aanleiding van het bezoek op 12 november 2019.*
- o *Bouwkundige/bouwhistorische aspecten*



- Architectuurhistorische/architectonische aspecten
- Ruimtelijke/stedenbouwkundige aspecten
- Duurzaamheid
- Het gebruik van het monument (artikel 2.15 van de Wabo)

Op grond hiervan beoordeel ik het plan als volgt.

Het rijksmonument

De Klokkenberg is van oorsprong een sanatorium op religieuze grondslag; het werd gecombineerd met een klooster en een kapel. In Noord-Brabant was het de centrale zorginstelling gericht op de behandeling van tuberculose patiënten. Het complex is gebouwd in de periode 1951-1953 naar ontwerp van C.H. de Bever en C.M. van Moorsel en behoort tot de belangrijkste complexen uit de periode van de Wederopbouw van Nederland. Het complex is opgenomen in het landschap van het Markdal. Rondom het sanatorium is een park- en tuinaanleg naar ontwerp van de architect Bijhouwer gerealiseerd. 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.

Omschrijving plan en gevolgen voor de waarden

De voorgestelde wijzigingen betreffen fase 3 van de uitvoering van een omvangrijk plan voor herbestemming van De Klokkenberg tot een wooncomplex. In mijn eerdere adviezen over deze ontwikkeling heb ik aangegeven dat deze herbestemming van het rijksmonumentale complex kan worden toegejuicht omdat een dergelijk totaalplan kans biedt om het grootschalige complex in zijn samenhang te behouden en een nieuwe bestemming te geven. Gelet op de omvang van het complex, het belang van een totaalaanpak en de ensemblewaarden is dit een lastige opgave. Toch heb ik u over het ontwerp in mijn reactie op de eerdere fases negatief geadviseerd, omdat de voorgestelde aanpassingen aan de gebouwen, de gedeeltelijk sloop van bouwdelen en de aanpassingen aan de aanleg een grote impact hebben op het detailniveau van de monumenten en de aanleg. De eerste twee fases van het plan zijn inmiddels in uitvoering. In onderhavige reactie concentreer ik mij op de ingrepen die nu worden voorgesteld aan de gebouwen en aanleg in de middenas.

Het centrale deel van het hoofdgebouw krijgt net als de aangrenzende mannen en vrouwen vleugel (fase 1 en 2) een nieuwe indeling in zelfstandige woningen. De aan de binnenhof gelegen gevel met centrale entreepartij blijft als hoofdonderdeel in het complex beeldbepalend aanwezig. Tegen de gevel aan de zijde van het Markdal worden balkons en tuinen ingericht. Een smal middendeel van de gevel en de aanleg blijven hierbij vrij. De balkons aan de zuidzijde en de grote openingen in de gevels van de trappenhuizen benadrukken de nieuwe woonfunctie ten koste van het karakter als instelling. De eenheid in het gevelbeeld en de werking als monumentale gevelwand aan het Markdal blijft echter goed behouden. Het is positief dat in aansluiting op de collectief te gebruiken entreehal ook een collectieve buitenruimte naar het Markdal open blijft. Het opdelen van de buitenruimte tot particuliere tuinen is niet bezwaarlijk, mits in het beeld de eenheid zoveel mogelijk behouden blijft. Dit vraagt om een duidelijke visie op het toekomstige beheer.

De binnenmuren van de lange middengang door het gebouw blijven gehandhaafd, de gang wordt als doorlopende structuur niet meer benut en beleefd. Er worden nieuwe trappenhuizen ingepast. Er is in aanvulling op het in het verleden uitgevoerde bouwhistorisch onderzoek een inventarisatie gemaakt waarbij de interieurelementen en karakteristieke afwerking in beeld gebracht is. De centrale entree blijft als gemeenschappelijke ruimte behouden; gedenksteden krijgen hier opnieuw hun een plaats. Ik ga ervan uit dat de glas-in-loodramen (Marius de Leeuw) in het bouwdeel in situ behouden blijven. Een deel van de afwerking en interieurelementen blijft, fragmentarisch, behouden binnen de woningen. De historische trappen worden als deel van individuele woningen gesloopt, waar enkele details zoals enkele treden, de decoratieve opengewerkte metselwerk scheidingswanden en delen van de trapbalustrade gehandhaafd worden. Ik betreur het slechts fragmentarisch bewaren van de monumentale trappen als onderdeel van de inwendige organisatie van het historische sanatorium. Dit komt voort uit de keuze voor woningen met eigen buitenruimte zoals ten grondslag ligt aan het project. In de aanvraag is toegelicht waarom de trappen niet als ontsluiting van het woningencomplex kunnen worden benut, maar een variant waarbij de trappen als ontsluiting van grotere hoekwoningen, of een afzonderlijke eenheid van meerdere kleinere woningen zouden kunnen fungeren kan wel een oplossing bieden. Omdat ik het



slopen van beide trappen een te grote ingreep vindt in het monument (ook gelet op het reeds verdwijnen van de trappen in de zijvleugels) verzoek ik op dit punt om een heroverweging van het plan.

De openingen ten behoeve van buitenruimte aan de zuidzijde vormen grote gebaren in deze historische gevelwand. Een minder zware omkadering kan bijdragen aan betere inpassing van de ingreep in zijn context.

Er worden nieuwe aluminium ramen en deuren in de gevels geplaatst, zoals ook elders in het complex worden gebruikt als vervanging voor de huidige niet waardevolle ramen. Hoewel het gekozen profiel niet volledig aansluit op het historische (draaikiepramen zijn minder passend in historische context), betekent dit wel een verbetering van het gevelbeeld en draagt de keuze bij aan het samenhangende gevelbeeld en daarmee aan de ensemblewaarden. Mijn aanbeveling is, vanuit oogpunt van behoud van behoud van historisch materiaal en als referentie van het oorspronkelijke materiaalgebruik, om de oorspronkelijke stalen ramen die op enkele plaatsen nog aanwezig zijn, in situ te behouden. Door middel van een achterzetraam of de toepassing van isolatieglas, zou aan de wensen van comfort kunnen worden tegemoet gekomen.

De kapel ligt aan de entree tot het gebouwenensemble; het koor en de transeptarmen hebben een gesloten karakter en zijn naar de toegangsweg gericht. In het plan wordt voorgesteld om de gevels van het transept te openen door grote vensters aan te brengen, deze worden hierbij aan de onderzijde vrijwel volledig geopend. Om de kapel beter bruikbaar te maken is het begrijpelijk dat de wens bestaat voor meer contact met buiten en extra daglicht in de kerkruimte. Dit kan ook worden bereikt met ingrepen die bescheidener zijn en meer rekening houden met het gesloten karakter van de gevels. Ik wil hierbij benadrukken dat de kapel en deze gevel beeldbepalend is voor de entree tot het complex en de kapel een gaaf voorbeeld is van de oorspronkelijke traditionalistische architectuur van het complex. Op dit punt adviseer ik u dan ook negatief en vraag ik om een aanpassing van het ontwerp. Ik adviseer de openingen alleen in de kopgevel toe te passen en de grootte van de openingen terug te brengen. Daarnaast adviseer ik een meer terughoudende vormgeving van de ingrepen. Waar deze nu worden benadrukt door zware kaders, zou in de detaillering naar meer harmonie met de bestaande architectuur kunnen worden gestreefd.

De overige aanpassingen aan de kerkruimte zijn ondergeschikt, waarbij ik opmerk dat uit het plan niet goed valt op te maken of en zo ja op welke wijze in de kerkruimte eventueel afscheidingen worden aangebracht. Het is zeer te waarderen dat alle elementen, zoals de verhoging in het priesterkoor gehandhaafd blijven en de centrale toegang tot de ruimte weer wordt hersteld.

Geconcludeerd kan worden dat ik waardering heb voor de totaalaanpak van het project, maar een aantal keuzes in het plan aanpassing verdienen. Ik adviseer op de hieronder genoemde punten dan ook de vergunning niet te verlenen en een gewijzigd ontwerp te laten maken:

- *de openingen in de transeptgevels van de kapel in omvang en aantal te beperken en de vormgeving van de ingreep aan te passen;*
- *een alternatief uit te werken voor het behoud van de trappen op de hoeken van het hoofdgebouw.*

Daarnaast doe ik u de volgende aanbevelingen:

- *het behouden van enkele nog aanwezige stalen ramen als referentie;*
 - *het ontwerp voor de invulling van de kapel te verduidelijken;*
 - *het laten ontwikkelen van een visie op het toekomstige beheer van de aanleg en gebouwen, bijvoorbeeld in de vorm van een beheerplan.*
- *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 28 november 2019 hebben wij een advies van gedeputeerde staten ontvangen.*

Op oktober 2019 vraagt u ons advies, binnen het kader van de Erfgoedwet, voor het realiseren van woningen in het hoofdgebouw en het herbestemmen van de kapel op De Klokenberg te Breda.

Op 19 september 2017 en op 22 juni 2018 hebben wij al eerder geadviseerd over het restaureren en herbestemmen tot woonfunctie van onderdelen van het voormalig sanatorium De Klokenberg. Wij hebben toen een positief advies uitgebracht over de plannen en over het in gebruik nemen van het al 10



jaar leegstaande gebouw. Door de nieuwe functies 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

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-categorieel ziekenhuis. Inmiddels staat De Klokkenberg al meer dan tien jaar leeg en is het landgoed met monumentale bebouwing aan het verpauperen. Een structureel nieuwe functie voor een deel van het gebouw heeft zich aangediend, in de vorm van “wonen”. Deze herbestemming zal 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 op onze Cultuurhistorische Waardenkaart aangeduid als cultuurhistorisch vlak van provinciaal belang De Drie Hoeven (LA07). De aanduiding als cultuurhistorisch vlak werkt door in de interim-omgevingsverordening artikel 3.29 Cultuurhistorische waarden. Dit betekent dat ruimtelijke plannen gericht moeten zijn op behoud, versterking en duurzame ontwikkeling. Op de CHW-kaart zijn ook nog volgende aanduidingen van belang: (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 (of warm aanbevolen. Dit plan had als ontwerpuitsgangspunt het thema “genezen”. Aandacht wordt gevraagd voor het beheer van dit landgoed na herbestemming, met vooral behoud van de collectieve waarden, na formele overdracht aan derden. Laatstgenoemde waarden dienen verankerd te worden in het aan te passen bestemmingsplan.

Archeologische waarde

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

Bouwplan

Dit advies is gericht op de derde fase van het bouwplan waarmee het hoofdgebouw in gebruik genomen wordt. Ook bij deze fase wordt uitgegaan van behoud van de monumentale hoofdstructuur van het gebouw. Deze blijft intact bij het realiseren van de woningen in het hoofdgebouw. Wij zien deze hoofdstructuur als de belangrijkste drager van het landgoed. Dat er intern aanpassingen worden gedaan aan de routing door het gebouw is onvermijdelijk omdat de woningen die gecreëerd worden op een logische manier moeten worden ontsloten. Het behouden van de verschillende elementen van het trappenhuis is lovenswaardig.

Onderdeel van de derde fase is ook het herbestemmen van de kapel. Deze kapel is uitgevoerd in baksteen en daardoor donker en naar binnen gericht. De nieuwe bestemming van de kapel wordt maatschappelijk, dat vraagt om aanpassingen in de gevels voor lichttoetreding. De openingen die gecreëerd worden om het geheel transparanter en toegankelijker te maken is passend in de hoofdstructuur van de oorspronkelijke kapel.



Advies

Op grond van bovenstaande overweging geven wij in het verlengde van de eerste en tweede fase een positief advies voor de restauratie van het hoofdgebouw en de kapel. Wij geven een positief advies voor de herbestemming van het monument De Klokkenberg tot "wonen" en "maatschappelijk" omdat de nieuwe functie bijdraagt aan het in stand houden van het monument.

- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand en Monumenten) heeft op 08-10-2019, 22-10-2019 en 19-11-2019 het plan beoordeeld en een advies gegeven. Dit luidt als volgt:

08-10-2019

In aanwezigheid van M. Snellenberg, architect en mevr. C. van Baarle, projectontwikkelaar.

Het plan wordt besproken per aandachtspunt. De Klokkenberg zelf is vanwege de eerdere fases goed bekend bij de commissie.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 08-10-2019 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:

Zuidgevel

- De commissie vindt dat het gevelbeeld door de toepassing van de gereconstrueerde oorspronkelijke vensters aan kwaliteit wint. De commissie maakt hier echter een kanttekening bij omdat door het toevoegen en verwijderen van vensteropeningen een geheel nieuwe, vrij statische ritmiek in het gevelbeeld ontstaat. In de nieuwe situatie ontstaat een gevel die verticaal in vijf zones geordend is in plaats van diagonaal vanuit de centrale erker opgebouwd met een onderscheid in indeling tussen de begane grond, eerste en tweede verdieping ten opzichte van de derde verdieping. De huidige opzet is op hoofdlijnen symmetrisch, maar kent op geraffineerde wijze afwijkingen die in de nieuwe ordening verdwijnen. De commissie adviseert te onderzoeken of deze ordening iets terughoudender kan worden ontworpen. Daarbij wordt ook gesteld dat het volledig uitzagen van raampartijen tot balkondeuren leidt tot een wezenlijke wijziging van de uitstraling van het pand omdat dit ten koste gaat van de robuuste uitstraling van het middendeel. Eén balkondeur per balkon lijkt functioneel gezien voldoende en leidt tot minder ingrepen in het monument.
- De commissie adviseert de positie en aansluiting van de balkons aan de zuidzijde te heroverwegen omdat deze nu te prominent zijn ten opzichte van de oorspronkelijke gevel. De commissie vraagt of er balkonschermen worden toegepast ter plaatse van de woningscheidende wanden. Deze zijn nu niet op tekening te zien. Er liggen kansen om op een meer speelse manier aan deze balkons vorm te geven zoals bijvoorbeeld iets los plaatsen met een passarel. Een meer abstracte opvatting van een balkon kan een toevoeging zijn die meer recht doet aan de herkenbaarheid van het hoofdgebouw. Geadviseerd wordt om de console van het bestaande balkon, dat een bijzonderheid vormt in de gevel, te behouden omwille van de cultuurhistorische herinneringswaarde.
- De commissie verzoekt te kijken naar de positie van de afscheiding tussen de collectieve en private ruimte bij het centrale terras. In het huidige voorstel verdwijnt de koppeling tussen de collectieve ruimte en het landschap. Verder vraagt de commissie na te denken over een meer ingetogen afscheiding dan de nu voorgestelde wijkende schermen.

Kopgevels van de zijvleugels tegen het hoofdgebouw.

- De commissie verzoekt te kijken naar de hiërarchie van de raamverdeling en de variatie daarvan. Door de toevoeging van aan de langgevels identieke raampartijen worden de



kopgevels te prominent ten opzichte van de langsggevels van zowel het hoofdgebouw als de zijvleugels. Geadviseerd wordt om bij het toevoegen van extra raampartijen in vorm, plaats en aantal terughoudender te zijn zodat de hiërarchie in gevels behouden blijft.

De trappenhuizen.

- *De commissie betreurt de sloop van de monumentale trappenhuizen als een van de meest karakteristieke interieurdelen doch kan zich hier in vinden omwille van de organisatie binnen de herbestemming. De commissie ziet graag het uitgewerkte voorstel tegemoet, waaruit blijkt dat het afleesbaar blijft dat hier de trappenhuizen hebben gezeten.*

De binnenwanden.

- *De commissie verzoekt om op de plekken waar dat de bestaande hoofdstructuur van binnenwanden, gangen en boogdoorgangen wordt doorbroken, deze zichtbaar te houden zodat ook binnen de identiteit van het monument beleefbaar blijft. De commissie verzoekt te kijken in hoeverre de lambriseringen van de gangen kunnen worden behouden. In overweging wordt gegeven om te werken met voorzetwanden in de badkamers zodat het e.e.a. reversibel blijft.*

De entree

- *De commissie kan zich goed vinden van het inzetten van de bestaande hoofdingang als toegang tot het complex. Gesteld wordt wel dat de allure van het gebouw hier beter tot z'n recht zou komen als er voor het bellenbord een minder prominente positie of afmeting gekozen zou worden. In overweging wordt gegeven om deze te plaatsen in een lobby-achtige sfeer die in de hal gerealiseerd kan worden.*

Kapel.

- *Vastgesteld wordt dat de natuursteen vloer in de kapel wordt behouden, dit dient nog op tekening te worden verwerkt.*

Landschap en buitenruimte.

Commissielid en landschapsarchitect I. Thorat heeft vooraf de plannen voor de buitenruimte getoetst en haar bevindingen gedeeld met de overige commissieleden. Dit leidt tot de volgende opmerkingen;

- *De commissie spreekt de voorkeur uit voor 4 bomen op het kapelplein.*
- *Het gebruik van greppen als scheidend element is voorstelbaar. Dit element zal waarschijnlijk door een lage grondwaterstand en beperkte diepte van de greppel niet nat komen te staan vanwege de hoge droge zandgronden.*
- *De commissie kan zich niet vinden in de reconstructie van gemetselde trappen en keermuren. Behoud en herstel van historisch materiaal moet het uitgangspunt zijn.*

De architect wordt uitgenodigd om in het volgende overleg in te gaan op de bovenstaande punten.

22-10-2019

Commissie leden C. de Ruijter en J. de Wachter zijn aanwezig bij de bespreking van dit plan in een Mediumsetting.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 22-10-2019 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.

Het plan wordt per eerder geadviseerd aandachtspunt toegelicht door de architect. Het complex De Klokkenberg als geheel is mede vanwege de plannen voor de eerdere fases goed bekend bij de commissie.

Zuidgevel. De commissie constateert dat een zorgvuldige aanpak nodig is om private buitenruimte te ontwikkelen met behoud van de identiteit van het hoofdgebouw. De private buitenruimte vertaalt zich in het vergroten en bijplaatsen van gevelopeningen, balkons en verkaveling van het maaiveld. Hierdoor verliest de gevel aan metselwerk-oppervlak en verandert de ritmiek van de gevelopeningen. De commissie adviseert te onderzoeken of er meer (lage) borstweringen behouden kunnen blijven zodat de zorgvuldige opbouw van de gevel meer intact blijft.

De balkons zijn door de omvang, vormgeving en ritmiek te dominant in het gevelbeeld aanwezig en concurreren met de historische gevel van het hoofdgebouw. De commissie geeft in overweging om de balkons in breedte te reduceren, eenzijdig niet uit te lijnen op de vensters en wat uit elkaar te schuiven zodat een meer vrij liggend beeld ontstaat. Zo komt de nadruk meer op de achterliggende oorspronkelijke gevel te liggen. De balkons zullen dan eerder als toevoeging bij het monument worden ervaren. Het historische balkon van de directeurskamer blijft aandachtspunt.

De commissie constateert dat de druk op de gevels deels ook ontstaat door het historiserend vormgeven van de vergrote en bijgeplaatste gevelopeningen waardoor het gevelgrid verandert. Zij vraagt te onderzoeken of een toepassing van de toolbox en het meer behouden van borstweringen hier tot een ander resultaat kan leiden waarbij de historische elementen en structuren beter leesbaar blijven. Gevraagd wordt tevens de zonweringen zorgvuldig in te passen zodat deze neutraal opgaat in het geheel.

Trappenhuis. De commissie adviseert de lambriserings indien van toepassing in het zicht te laten en anders te beschermen met voorzetwanden zodat dit reversibel blijft.

Zijgevels en kopgevels. De commissie ziet de aanpassingen in een nieuw voorstel graag tegemoet waarbij de loggia's in vormgeving en borstweringpositie meer naar binnen moeten worden gelegd om niet te prominent te worden in het gevelbeeld.

Zijgevel. De commissie verzoekt om meer differentiatie in het beeld omdat de zijgevels nu even prominent zijn als de gevels van het hoofdgebouw en de zijvleugels. Door de middelste openingen vanuit de toolbox te ontwerpen zullen deze al meer als een toevoeging gelezen worden zodat de historische rangorde in de gevels beter intact blijft. Door ook de borstweringen bij de ramen die het dichtst bij de zuidgevel liggen te behouden ontstaat er meer differentiatie.

Hal/Entree. De commissie constateert dat het naar binnen plaatsen van het bellentableau een goede oplossing oplevert. Hierdoor blijft de allure van de entree behouden in combinatie met de nu voorgestelde toegankelijkheid van het voorportaal. De commissie vraagt aandacht voor een goede en vanzelfsprekende samenhang tussen het entreeportaal en de buitenruimte qua ambitie en uitstraling.

Midden terras schermen versus collectieve trappen. De lokale situatie wordt door de architect verduidelijkt. De commissie blijft echter van mening dat het verdelen van de terraszone in private delen haaks staat op de beleving van het collectieve middendeel. Zij verzoekt te onderzoeken of de gewenste scheiding ook door afstand en een lagere afscheiding bewerkstelligd kan worden zodat de beleving van terras en middendeel van de tuin optimaal blijft. Door hoeken met elkaar te verbinden bij de paal

van het balkon ontstaat er mogelijk een meer vanzelfsprekende aansluiting. Gedacht kan worden aan nadere uitwerking van dit plandeel met een lagere hoogte van bijvoorbeeld 80 cm. De collectiviteit van het sanatoriumgebouw moet zeker in het middendeel gerespecteerd worden en de commissie acht het daarom niet gewenst dat de bordestreden aan weerszijde van het terras in private tuinen worden opgenomen. De commissie verzoekt om de tuinen van de woningen op de begane grond compacter te maken en meer rekening te houden met de verwachte gevolgen voor het beeld van privaat gebruik van de tuinen (in relatie tot bijv. erfscheiding, privacy, bergingen, verhouding terras-groen.



Inrichting Buitenruimte. Commissielid Thorald heeft de buitenruimte op hoofdlijnen al beoordeeld. De voltallige commissie heeft de inrichting van de buitenruimte nog niet eerder in dit plan besproken. Zij vraagt bij het centrale geveldeel goed te kijken hoe de buitenwereld en de binnenwereld op elkaar kunnen worden aangesloten. Het gemeenschappelijke terras, dat tevens dient als toegang tot de tuin van de bovenliggende appartementen, kan vanuit de collectieve ruimte goed benut worden en zo aan betekenis winnen en een attractieve ruimte bieden.

19-11-2019

De commissie leden C. de Ruijter en J. de Wachter zijn aanwezig bij de bespreking van dit plan in een Mediumsetting.

De heer Van de Huijgevoort geeft een korte toelichting over de planbehandeling en de fasering van het complex. Het plan is meerdere malen aangepast aan de hand van commissieadviezen en wensen van de opdrachtgever en op basis van veranderingen in de woningmarkt. Daarbij zijn forse stappen gemaakt echter er staan nog wat zaken open. In een overleg tussen de ontwikkelaar en een ambtelijke delegatie zijn deze aspecten in beeld gebracht. Er is gekozen om in een besloten overleg deze zaken met de commissieleden door te nemen met als doel om tot een eindadvies te komen voor het college.

Een aantal interieurzaken zoals vloeren, lambrisering, afleesbaarheid van bouwsporen zoals aftekeningen van te verwijderen wanden, trappen etc. komen op papier en worden ambtelijk afgehandeld.

De commissie wordt geraadpleegd voor de uitwerking van:

- *Het toevoegen / wijzigen van de gevelopeningen in de zijgevels van de de mannen- en vrouwenvleugel tegen het hoofgebouw*
- *Het toevoegen van de gevelopeningen in de vorm van loggia's in de zuidgevels van de trappenhuisen,*
- *Het toevoegen van balkons tegen de zuidgevel van het hoofgebouw*
- *De terrasmuur (op de begane grond) op het centrale terras en het daarbij horende trapje naar de tuin.*
- *Het stalen kozijn op de 4^e verdieping op de centrale as.*

De commissie verkiest een rustige indeling van de zijgevels zoals voorgesteld in variant 4 en stelt dat een te strikte toepassing van de toolbox daar niet toe leidt. De commissie kan zich vinden in behoud van de bestaande gevelopeningen en het historiserend uitvoeren van de toe te voegen ramen daartussen.

De commissie hecht aan herkenbaarheid van toegevoegde en verwijderde gevelopeningen. Dit hoeft niet extreem contrasterend te zijn zoals bij de interventies in eerdere fasen conform de toolbox. De commissie kan zich vinden in historiserende raampartijen waarbij zware omkaderingen van zwart staal niet nodig zijn omdat deze te dominant zullen worden. Echter, de commissie hecht aan een subtiele variant door de zaagsnede in de gevel af te werken met zwart staal dat niet voor het gevelblad / buitengevel uitsteekt. Bij te verwijderen gevelopeningen is het terug liggend aanbrengen van een gemetselde spiegel voldoende.

In de lijn van deze variant adviseert de commissie ten aanzien van de loggia's om deze oplossing door te zetten en de omkadering in zwart staal minder prominent te maken door deze zwaar aan te zetten, de uitstekende kaders te laten vervallen en deze meer als expliciete snijvlakken in het volume te laten vallen.

Ten aanzien van de balkons geeft de commissie de voorkeur aan variant 4 met daarbij de suggestie om de vloerplaten van de aansluitende balkons in het midden te onderbreken zodat de balkons meer als losse incidenten tegen de gevel gaan werken. Met een meter tussenafstand tussen de balkons wordt dit al voldoende geacht. krijgen de iets verkleinde balkons een eigen expressie. Er zijn op de impressies geen balkonschermen getekend terwijl de verwachting wel is dat deze gewenst zijn. Geadviseerd wordt om een scherm mee te ontwerpen tussen de middelste kolom en de gevel. Bij de balkons zijn nu drie gevelopeningen tot aan de vloer van het appartement getekend. Op deze wijze verandert de uitstraling



van de zuidgevel ingrijpend en is verdwijnt er monumentaal materiaal. De commissie stelt voor niet alle openingen tot vloerniveau uit te zagen maar dit alleen bij de toegang tot het balkon te doen zodat de overige hun oorspronkelijke hoogte behouden.

Ten aanzien van het trapje in de terrasmuur wordt gekozen voor variant 1 met een centrale trap. Als deze in het hart van het gebouw wordt gelegd dan kan de privacy aan weerszijden van het terras met een groenafscherm in plaats van een stalen terrasscherm worden opgelost en kunnen de bestaande trapjes opgaan in de belendende privétuinen.

Het stalen kozijn op de vierde verdieping wordt, indien gehandhaafd, als zeer onlogisch ervaren. Het terug liggend aanbrengen van een gemetselde spiegel met donker voegwerk is zeer voorstelbaar. De commissie vraagt wel of de beëindiging van het terrasscherm op de vierde verdieping, gelegen in de centrale as van het gebouw, meer allure kan krijgen gelet op deze prominente plek.

Belangenafweging

- 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 gebruik van het monument.
- 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 appartementen in het hoofdgebouw gerealiseerd, die voorzien in de gebruiksmogelijkheden voor de (toekomstige) bewoners. In de kapel is een kantoor voorzien. Daarnaast wordt het terrein heringericht voor het nieuwe gebruik;
- Belang monument: Een duurzame instandhouding, welke wij alleen mogelijk achten door het monument her te bestemmen. De structureel nieuwe functie vormt de nieuwe economische drager, welke het landgoed en de monumentale gebouwen veilig stellen. Daarbij vormt maximaal behoud van monumentale waarden, zoals deze zijn weergegeven in de redengevende omschrijving en de bouwhistorisch onderzoeken, het uitgangspunt.
- Tegenstrijdige adviezen: De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap) op onderdelen een negatief advies uitgebracht, de Provincie Noord-Brabant heeft een positief advies uitgebracht en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand en Monumenten) heeft een positief advies onder voorwaarden uitgebracht.
- Zienswijzen:
Er is in de behandelperiode één zienswijze in gekomen. Deze luidt als volgt;
*Geachte heer Weijers,
Geachte heer Van de Huygevoort,
Zoals met de heer Weijers besproken ben ik naar de open dag van De Klokkenberg geweest. Verder heb ik een en ander schriftelijk bekeken en laten bekijken. Het commentaar betreft de vleugels met de klassevleugels, het hoofdgebouw, de kapel en de inrichting van de voortuinen en achtertuinen van de vleugels met de nieuwe beukhagen.*

*Wat ik mis is dat de plannen steeds één gebouw betreffen. Het is een geheel en dient mijns inziens vooraf in zijn geheel beoordeeld te worden. Zonder vooraf de plannen van alle gebouwen te hebben inclusief de volledige buitenruimte, is het risico groot achteraf spijt te hebben van bepaalde toezeggingen. Helaas heb ik geen beschrijving gevonden van wat de huidige landschapsarchitect heeft beoogd. De Klokkenberg is gebouwd voor mensen om te genezen en zich tijdens hun verblijf prettig te voelen. Ook het lange verblijf (TBC) zorgde voor een niet-formele en open sfeer.
Klasse(n)vleugels*

Ik ben het met u eens dat de klassenvleugels in belangrijke mate beeldbepalend zijn voor het gehele complex. Dat wordt bepaald door de eenlaagse bouw wat de vrouwen- en mannen vleugel siert. Nu één van de vleugels onverhoopt door de projectontwikkelaar is afgebroken, is de vraag: Is (verplichte) herbouw gerechtvaardigd?



Uit: Besluit omgevingsvergunning. BAG-ID: 0758100000010276.

Waardering (pagina 13)

• 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.

Cultuurhistorische waarde (pagina 22)

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.

Hiervoor kijk ik eerst wat beeldbepalend is en wat al aangepast is t.b.v. bewoning. Daarnaast heb ik het beeld wat de bezoeker van het landgoed ziet als uitgangspunt genomen. Het zicht vanuit de lucht / Googlemaps speelt voor mij een minder belangrijke rol.

- De beeldbepalende zijde van de vleugels zijn de lighallen van de mannen-, vrouwen- en klassenvleugels, tuin met zilveresdoorns. Deze wordt door herbouw van de mannen-klassenvleugel niet verschillend van de vrouwen-klassenvleugel omdat de nieuwe glazen puien het beeld bepalen (de zuidzijde bevat geen bakstenen muur).

- De minder beeldbepalende bakstenen muren van de vrouwen en mannenvleugel aan de noordzijde is deels vernieuwd / gewijzigd:

De raampartijen van de drie soorten ruimtes: ligzalen, wachtkamers, waslokalen aan de noordzijde zijn in belangrijke mate aangepast ten behoeve van de woningbouw. Bij het waslokaal verdwijnt op de BG (vanwege de voordeur) en de 1e verdieping het derde raam om twee kamers van gelijke grootte te creëren. De contouren blijven wel zichtbaar, maar de uniciteit t.o.v. de ligzaal verdwijnt hiermee grotendeels. Hierdoor is alleen de wachtkamer nog uniek vanwege de erker op de begane grond en 1e verdieping. Drie ramen en dan één grote kamer of een smalle en een brede kamer op de 1e verdieping zoals oorspronkelijk (zie tekeningen bij de interieurinventarisatie, plattegronden) had de uniciteit van de waslokaal t.o.v. de ligkamer en dus van alle drie de lokalen behouden.

- Ten behoeve van woningbouw zijn voordeuren toegevoegd in de vleugels. Dit nieuwe element is in zwart staal uitgevoerd. Ook de nieuwe garages zijn zwart. De garages (3m breed, 8 m lang) blokkeren aan de noordzijde het zicht op het raam van de kamer naast de voordeur. Dit verstoort de openheid van het gebouw. De locatie van de garages in het verlengde van de voordeuren zou de openheid minder hebben verstoord. Gezien de gangen waarin patiënten in hun bed werden vervoerd (naar bv de ligzalen) een belangrijk gegeven is, zijn garages als toegang naar de voordeur in overeenstemming met het verleden. De voordeuren zouden terecht minder in het zicht zijn dan de ramen.

Een blok tegenover elkaar liggende garages (3m breed, 6m lang) elders op terrein (met zonnepanelen op het dak) was mijns inziens nog minder storend geweest. Gecombineerd met een fietsschuur 2m breed, 3m lang in de voortuin in het verlengde van de voordeur geeft veel meer zicht op zowel het raam als de nieuwe voordeur (meer schuin zicht). Bovendien kunnen in de diepe voortuin dan twee auto's naast elkaar geparkeerd worden wat meer aansluit bij de behoefte. De klimplant met de witte regen nu half boven de lange garages zou de fietsenschuur en de auto's volledig omsluiten zonder dat het geheel aan openheid had ingeboet.

- De nieuwe beukhagen aan de voordeurzijde worden veel hoger dan gebruikelijk is in Nederland, waar het meestal maximaal 1 meter is. De hoogte die de landschapsarchitect heeft bedacht blokkeert onnodig het zicht op de begane vloer aan de noordzijde van het gebouw, vooral omdat de dwars geplaatste heg voor het raam aan de voorzijde staat.

Tussen de klassevleugels en oorspronkelijke vleugels was een stuk beddengang. Gezien de gewijzigde functie zijn beddengangen niet meer functioneel. Er zijn meer beddengangen afgebroken op het terrein (Zusterhuis/ Economiegebouw) of verdwenen in de nieuwe woningen. Om het verschil tussen de gewone vleugels en klassenvleugels te duiden is een passage tussen de gebouwen van dezelfde



afmeting als de oorspronkelijke beddengang logisch gezien de overige reeds toegepaste aanpassingen aan de gebouwen Zusterhuis en Economiegebouw. Voor de bewoners van de gewone vleugels (en eveneens voor die van de klassenvleugels) is het prettig als zij rond het gebouw kunnen lopen zonder ook achterlangs de klassenvleugels te hoeven. Op die manier wordt de scheiding tussen gewoon en klasse in stand gehouden.

Conclusie (verplichte) herbouw klassenvleugel mannenvleugel is gerechtvaardigd:

- De lage klassenvleugels zijn beeldbepalend voor het geheel.
- De klassevleugel van de mannenvleugel niet herbouwen verminkt de symmetrie van het gehele gebouw.
- Een herbouwde klassenvleugel aan de mannenvleugel aan de zuidzijde zal in beeld niet verschillen van de oorspronkelijke klassenvleugel en dus ook niet van de klassenvleugel van de vrouwenvleugel omdat de lighallen/serres bestaan uit nieuwe glazen puien. Dit geldt ook voor de vormgeving van het schuine dak van de lighallen / serres die eveneens beeldbepalend zijn.
- De noordzijde van de enigszins gedraaide klassenvleugels t.o.v. van de vrouwen- en mannenvleugel zijn door de draaiing niet tegelijkertijd voor de bezoeker in beeld en
- de vele wijzigingen aan de noordzijde van de vrouwen- en mannenvleugel verstoort in hoge mate het oorspronkelijke beeld. Hierdoor maakt het niet veel uit dat de bakstenen van de nieuwe muren van een herbouwde klassenvleugel van de mannenvleugel aan de noordzijde niet exact gelijk is aan die van de vrouwenvleugel. Terwijl het wel een groot gemis is als alleen de vrouwenklassenvleugel blijft bestaan.
- Als de beddengang niet herbouwd hoeft te worden, zijn er geen nieuwe bakstenen aan de beeldbepalende zuidzijde nodig.

Het hoofdgebouw

In het hoofdgebouw zijn appartementen gepland. De vraag hierbij is uitkragende balkons aan de zuidzijde passend / nodig zijn.

De zijde van de voordeur is voor het hoofdgebouw het meest beeldbepalend. Bij de vleugels met klassenvleugels is juist de serrezijde het meest beeldbepalend. In beide gevallen is de andere zijde weliswaar minder, maar ook beeldbepalend. Bovendien kan het hoofdgebouw niet los gezien worden van de hieraan gebouwde vleugels. Daarom ben ik van mening dat zowel de zuid- als de noordzijde niet onnodig aangepast moet worden noch het beeld op het gebouw onnodig verbergen. Het fragmentarisch herbestemmen van (delen van) de gebouwen van het landgoed heeft mijns inziens de voorgevel van de vleugels onnodig veel aan het zicht onttrokken. Of de tussenliggende beddengang die geen functie meer nu wel of niet vervalt, doet niets af aan het feit dat hoofdgebouw met vleugels en klassevleugels één geheel vormt en als zodanig beoordeeld moet worden.

Conclusie uitkragende balkons

Vanwege de beeldbepalende serres van de vleugels en klassenvleugels aan de zuidzijde is het mijns inziens daarom niet passend als het hoofdgebouw onnodig wordt aangepast. Denk hierbij aan uitkragende balkons. Echter, een bewoner van een appartement heeft wel behoefte aan direct zonlicht. Dit kan eenvoudig bereikt worden omdat de moderne draai-kiepramen naar binnen draaien en op die manier direct zonlicht in de woning kan komen. Eventueel kunnen de ramen in hoogte verhoogd worden zoals dat aan de noordzijde van de vleugels ook is gebeurd. Indien dit tot vloerniveau mag worden verhoogd, kan een zogenaamd Frans balkon worden gerealiseerd. In tegenstelling tot uitkragende balkons zal een Frans balkon het beeld mijns inziens niet te veel verstoren en versterkt het de nieuwe woonfunctie. Bovendien is een Frans balkon reeds toegepast op de eerste verdieping van de vrouwen en de mannenvleugel (zie tekening en foto). Als een Frans balkon met een dubbele deur wordt toegepast in het hoofdgebouw dan krijgt de bewoner voldoende directe zoninstraling in zijn woning. (Zie een externe foto)

Kapel

De kapel heeft een sociale functie volgens bestemmingsplan. Deze sociale functie maakt deel uit van het totale katholieke monument. Gezien de afstand tot de stad Breda is een gebouw(deel) met een sociale functie / een gezamenlijke ontmoetingsplaats bovendien noodzakelijk die door de bewoners vrij bezocht kan worden. Mede omdat er immers van hen verlangd wordt dat zij gezamenlijk overleggen over gemeenschappelijk onderhoud en wellicht een deel in gezamenlijk overleg zelf uitvoeren. De bestemming horeca zou een oplossing kunnen zijn. Ook kinderopvang / peuterspeelzaal is een bestemming die de sociale cohesie bevordert.



Conclusie bestemming Kapel

De bestemming kantoor waarbij toegang voor de bewoners niet meer mogelijk is, doet geen recht aan de sociale functie die bij de kapel hoort. De extra gewenste ramen zijn begrijpelijk, maar deze toestaan dit betekent mijns inziens niet dat de kapel tot kantoor moet worden omgebouwd zonder binding met het gebied en/of zonder binding met de nieuwe woonfunctie.

(Onduidelijk is waar de auto's moeten parkeren. Logisch lijkt de grote parkeerplaats. Is deze parkeerplaats onderdeel van het landgoed?)

Aantal zilveresdoorns

Aan het eind van de mannenvleugel (aan de zijde van de klassenvleugel lijkt een wat jongere 4e zilveresdoorn te staan), zie foto archief. Vier esdoorns zouden de vleugel meer symmetrie geven (dan drie). Waarschijnlijk was de landschapsarchitect niet bekend met dit gegeven. Hoe zit dit bij de vrouwenvleugel?

Om in de toekomst zilveresdoorns te kunnen vervangen is het raadzaam elders op het terrein een aantal op te kweken zodat de nieuwe bomen minimaal een jaar of 10 zijn en al enige omvang hebben.

Overigens is het zeer onpraktisch om op exact dezelfde plek een nieuwe boom te planten. Mochten de bomen ongeveer dezelfde ouderdom bereiken, dan is een locatie meer in de richting van de overtuin te overwegen zodat de bomen minder gesnoeid hoeven te worden en meer natuurlijke groei mogen hebben.

Beukhagen en tuinen

De landschapsarchitect heeft aan bestaande elementen nieuwe normen opgelegd die arbitrair zijn. Niet duidelijk is welke gebouwelementen op welke afstand door de gekozen hoogte van de nieuwe heggen zichtbaar (moeten) blijven. De maten 1m50 en 2m zijn denk ik mede ingegeven door onze natuurlijke hang naar ons metrisch stelsel.

- In tegenstelling tot de nieuwe elementen stalen deuren en ramen met de contrasterende kleur zwart zijn de nieuwe beukenhagen ook groen. Het is jammer dat na enige tijd niet duidelijk meer is wat de oorspronkelijke beukenhaag aan de zuidzijde is en welke beukenhagen nieuw zijn toegevoegd.

- De sfeer was open en informeel waarin het verblijf voor patiënten zo prettig mogelijk werd gemaakt.

Met alleen maar één soort heg: groene beukhaag wordt het beeld onnodig eenvormig en formeel.

Voorstel: Een rode beukenhaag of een andere haag zoals de langbloeiende *Abelia grandiflora* die bijen en hommels aantrekt en/of Meidoorn die ook aantrekkelijk is voor nestelende vogels zou duidelijk maken dat deze hagen zijn toegevoegd t.b.v. de nieuwe woonfunctie en bevordert de diversiteit van de aansluitende natuur.

Drie soorten heggen aan de zuidzijde (tussen Ligzaal en Wachtkamer anders dan tussen Ligzaal en Waslokaal, anders dan tussen Waslokaal en Wachtkamer) roept een informele sfeer op en toont bovendien de uniciteit tussen de drie soorten lokalen.

- Aan de voordeurzijde van de woning zijn alle nieuwe beukhagen 2m hoog. De 2m hoge verbergen de gehele voorzijde van de vrouwen- en mannenvleugel op de BG net zoals de garage dat ook al doet. Het doel wat met deze heggen beoogd wordt, is niet duidelijk. Normaliter zijn heggen aan de voordeurzijde 1m zodat je ziet wie er op de stoep of straat loopt, fietst, rijdt, rolschaatst, stept. Er is nu helemaal geen verbinding met de straat, daar waar het zusterhuis en economiegebouw de openheid juist opzoeken.

(Klopt het dat er daar een besloten hofje een open zicht heeft gekregen door een beddengang te verwijderen?)

Voorstel: Omdat aan deze zijde verder geen groen is, zijn de groene beukhagen een goede keuze. Een heggehoogte van 1m is meer in overeenstemming met de open sfeer van het Zusterhuis en Economiegebouw.

(Uit de laatste Cobouw: "Al direct aan het begin van mijn studie werd ik berispt voor schaamgroen. Met bomen op de voorgrond had ik een nette geveltekening wat verlevendigd. De docent was onverbiddelijk: een goed gevelontwerp hoeft niet te verbloemen." Ofwel, ten tijde dat de Klokenberg werd gebouwd was het onlogisch om de voorgevel te verbergen.)

- De enige huidige beukhaag aan het openbare achterpad parallel aan de vleugels is door de landschapsarchitect gesteld op 1m70, maar is achter de vrouwenvleugel veel hoger dan die van de mannenvleugel die (nu) 1m70 is. Op oude foto's lijkt deze haag echter niet hoger dan 1m. (Of er een oorspronkelijke hoogte in een plan was, is niet achterhaald kunnen worden?). De huidige hoogte van 1m70 bij de mannenvleugel lijkt toeval. Lange mensen kijken juist over 1m70 heen, korte mensen juist niet. Welk doel met deze hoogte wordt bereikt, is daardoor in het geheel niet duidelijk. Als de serres vanuit het ruim 30 meter verder liggende openbare pad in beeld moeten blijven is 1m50 logischer dan 1m70 en dit sluit aan bij de overige heggenhoogtes van de overtuin. Als inkijk vanuit het openbare pad ongewenst is en privacy prevaleert, dan is 2m logischer.



- De nieuwe dwarse hagen in de tuinen die ook parallel aan de vleugels staan, worden 1m50. Op een afstand van 30 m lijkt dit voldoende de privacy te waarborgen. Er zijn ook geen details in de achtergevel die in beeld moeten blijven.
- Tussen de nieuwe woningen van de zuidzijde van de vleugels komen nieuwe beukenhagen die 1m50 en 2m00 zijn. De 1m50 betekent echter dat elementen zoals struiken die bewoners kunnen toevoegen niet hoger dan 1m50. Verwacht kan worden dat deze zonzijde de leezijde van de tuin wordt met tuinzitjes, emmers en speelgoed maar ook droogmolens, waslijnen, schommels, veiligheidsnet trampoline, klimtoestellen, etc. Deze elementen zijn vaak hoger dan 1m50.
- Op het hele terrein ontbreekt een gezamenlijke speelplaats voor de kinderen, maar het plaatsen van speeltoestellen in de tuin voor kinderen (klimrek, schommel, veiligheidsnet trampoline), of wasmolen / waslijnen is in de tuin onmogelijk omdat deze meestal hoger zijn dan 1m50.
- Begreep ik goed dat u (Nico Weijers) van mening bent dat er aan de serrezijde geen 2mx3m schuurtje (ook niet van 1m50 hoog) mag staan voor je schoffel (lengte 1m95), hark, schep e.d. zodat je niet met je modderige schep door je woonkamer hoeft te lopen? Of 400m lopen (enkele reis) garage - achtertuin?

Conclusie beukhagen

- Zonder toelichting van het originele plan uit de jaren '50 komt een nieuw plan per definitie arbitrair over.
- Wat jammer is dat een contrast tussen de nieuwe beukhagen en de oorspronkelijke beukhaag aan de zuidzijde ontbreekt wat wel bij de nieuwe bouwelementen (in zwart) is doorgevoerd. Aan de zuidzijde nieuwe rode beukhagen had dit opgelost en geeft aan de serrezijde ook contrast te midden van vooral groen.
- De sfeer was informeel. Allemaal dezelfde groene beukhagen aan de achterzijde geeft de drie verschillende lokalen een onnodig saai, eenvormig en formeel beeld. Met drie soorten hagen aan de serrezijde heeft iedere woning twee verschillende hagen wat de uniciteit van de drie soorten lokalen benadrukt.
- De combinatie van grote bomen, kleine boompjes, struiken en bloeiende planten is belangrijk voor insecten en vogels. Meerdere soorten hagen aan de serrezijde had de diversiteit bevorderd. Zie ook beleid Natuurinclusief bouwen. <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/technieken-beheer-en-innovatie/natuurinclusief-bouwen>
- De drie huidige zilveresdoorns hebben nu geen symmetrisch verband t.o.v. elkaar noch met de huidige lighallen/serres. Dat zou met vier per vleugel meer bereikt kunnen worden. Indien de bomen ooit vervangen worden, is een locatie een paar meter naar achteren praktischer omdat ze dan minder gesnoeid hoeven te worden en herplant op exact dezelfde plek niet praktisch is.
- Aan de noordzijde geven groene beukhagen juist een mooi contrast met de bakstenen muren. Het beeld op de noordgevel van de vrouwen- en mannenvleugel is onnodig verborgen met een garage voor het raam (i.p.v. voor de voordeur of elders een blok garageboxen). De 2m hoge heggen aan de voorzijde verbergen het nog enige overblijvende raam nog meer. Hierdoor zijn de woningen aan de noordzijde onnodig donker binnen. Een hoogte van 1 m geeft nog enig zicht op de achtergevel BG met een meer open sfeer zoals Zusterhuis en Economiegebouw die past in deze omgeving en het bezoek aan het landgoed aangenamer maakt.
- De dwars geplaatste achterheg parallel aan het openbare achterpad heeft een arbitraire hoogte van 1m70 wat lange mensen nog wel zicht op de achtergevel geeft, maar korte mensen juist niet. De glazen achterpui heeft geen bouwdetails die in het zicht moeten blijven waardoor deze heggenhoogte minder belangrijk lijkt. 2m geeft privacy, 1m50 of lager geeft meer zicht op de achtergevels voor bezoekers.
- De keus om van de serrezijde een privé tuin te maken is niet voor praktische bewoning doorgevoerd. Anderzijds is de keus voor een gezamenlijk park (met ook een rol voor struiken) niet gemaakt. De maximale hoogte van 1m50 (gelijk aan de hoogte van de heggen tussen de woningen) is te laag voor elementen (waslijnen, droogmolens, schommels, klimtoestellen etc.) die mensen in hun privé tuin plegen te plaatsen. Aan de leezijde (serrezijde) is 'schaamgroen' in de tuin daarom wel gewenst. Een hogere heg tussen de woningen van minimaal 2m75 en in het lagere stuk 2m of de huidige 1m50 en één vaste locatie voor één toegestane (niet verplichte) lage boomsoort (zoals Magnolia) op dezelfde (relatieve) locatie in de tuin, zorgt dat het beeld niet troepig of rotzoochtig overkomt zowel vanuit het gezamenlijke of openbare achterpad als vanuit een hogere verdieping richting eigen tuin of die van de burens. Op grotere afstand vallen de wat hogere heggen of een kleine boom van een paar meter in het niet ten opzichte van de enorme hoogte van de zilveresdoorns. De achterpui heeft op de BG geen bijzondere bouwdetails. De voorgevel op BG wordt meer verborgen. Bovendien verbergt de dwars geplaatste heg (1m70) de achtergevel voor bezoekers veel meer dan tussenliggende heggen van 2m75 dat zouden doen. Heggen dienen ter afscheiding en mijns inziens moet beschreven worden welke heg wat moet tonen of juist verbergen alvorens de hoogtes vast te leggen. Onduidelijk is waarom de voorgevels van de vleugels



bijna volledig verborgen zijn, en aan de achterzijde de heg tussen de woningen te laag om normale tuinbenodigdheden te plaatsen. De Klokkenberg is nooit een status quo geweest: Er zijn continu aanpassingen geweest ten behoeve van het steeds veranderende doel. In dit geval de transitie naar woningen. Een heggenhoogte tussen de woningen gelijk aan wat in Breda (en heel Nederland) normaal is in tuinen aan de serrezijde zou het zicht op de achterpui niet extra belemmeren, omdat de hoogte van de dwars geplaatste achterheg parallel aan het gebouw dominant is voor wat bezoekers kunnen zien.

Kosten aanleg en onderhoud

Tenslotte maak ik me zorgen over de kosten van het (groen-)onderhoud van het landgoed. Is het logisch om het groenonderhoud van een landgoed dat opengesteld is voor bezoekers volledig bij de bewoners te leggen?

Uiteraard zijn ook niet alle heggen al aangeplant, maar worden deze wel op de voorgeschreven lengte opgeleverd? Er is achterstallig onderhoud aan bomen. Wordt het landschap onderhouden opgeleverd en hoort hier een meerjaren onderhoudsplan bij?

Als bewoners in samenspraak met de landschapsarchitect zouden kiezen voor een andere invulling van de heggen zonder dat de aanschaf van alle heggen op de gewenste duurder zou zijn, zou dit bespreekbaar kunnen zijn voor de gemeente Breda?

Visie op energievoorziening in de toekomst

Isolatie volgens bouwbesluit 2012 bestaande bouw?

In de toekomst moeten we van het gas af. In 2021 gaan gemeentes wijkgerichte adviezen geven om energie te besparen en milieuvriendelijkere energie op te wekken.

De huidige wetgeving staat bij transitie van bestaande (kantoor-/zorg-/industriële) gebouwen in woningen helaas niet toe dat gemeenten meer (isolatie) eisen dan bouwbesluit 2012 bestaande bouw vereist en heeft er door de projectontwikkelaar geen rekening gehouden te worden met toekomstige eisen die nu al (grotendeels) bekend zijn: BENG.

Door proactief bij transities een advies voor toekomstige eigenaren bij de vergunning bij te voegen, krijgen bewoners inzicht in de mogelijkheden en kunnen projectontwikkelaars bewoners deze als optie bieden.

De toekomstige eigenaar van een transitiewoning kan nu zelden of nooit extra isolatie kiezen noch een aanpassing van de installatie vragen. Maar met een advies van de gemeente Breda is duidelijk waar zij energie kunnen besparen en hoe zij schone energie kunnen opwekken. Met name bij grote panden is dat lonend.

Niet alles kan in monumenten, maar gezien de Klokkenberg een vrij nieuw monument is (jaren 50), waren en zijn er voldoende mogelijkheden. Een deel daarvan is na oplevering helaas niet meer mogelijk. De woningen in de vleugels met een woonoppervlak van 330m² met 3m60 hoge plafonds zijn ca. 3 maal zo groot als een gemiddelde woning. Dat eigenaren van deze grote panden een bijdrage moeten (willen) leveren in het beperken van hun energieverbruik en opwekking van energie is mijns inziens evident. Het was de moeite waard geweest om hiervoor een deel van de subsidie van het onderhoud van een monument te gebruiken.

Isolatie is de meest duurzame oplossing om het energie- en milieuvraagstuk mee te helpen oplossen. Isolatie is de goedkoopste oplossing, heeft de langste levensduur, behoeft geen onderhoud en verdient je vrij snel terug.

- Door de uitzonderlijk brede dakgoten van de vleugels was dikke naadloze dakisolatie aan de bovenzijde mogelijk indien de kleine dakkapellen waren herplaatst zonder dat dit het beeld van het monument had aangetast. Ook de grootte van het project leende zich prima voor grote prefab panelen op de juiste lengte. De paar grote dakkapellen zijn niet origineel en hadden ofwel kunnen vervallen ofwel doorgetrokken voor alle woningen. Een gemiste kans.

- Onder de betonnen begane grondvloer van de vleugels is een kruipruimte waar een laag schuimbeton ligt op verontreiniging van asbest dat bij het verwijderen van asbesthoudende leidingisolatie is vrij gekomen. Op het schuimbeton zal een laag EPS (expanded polystyreen) parels worden gestort. Tegen de betonnen vloer wordt niets aangebracht.

Onder de oorspronkelijke beddengang is een 1,5m hoge betonnen gang die toegang geeft tot de kruipruimtes. Ik begreep van de aannemer dat deze gang (locatie wc/badkamer en trappenhuis) géén EPS parels zal krijgen omdat de gang toegang biedt tot alle kruipruimtes en niet per woning gescheiden



wordt.

Ik vroeg mij af of bij de transitie berekening die bij de vergunning is meegeleverd rekening is gehouden dat dit deel BG niet geïsoleerd wordt? De gang is hoog genoeg om tegen de onderzijde van de vloer BG een laag isolatie of reflecterende alufolie die infraroodstraling weerkaatst aan te brengen zonder dat dit de functie als doorgang onmogelijk maakt.

- Achteraf isolatie bovenop de huidige vloer BG kan helaas niet i.v.m. vloerverwarming.

- Bij de vleugels worden de spouwmuur gevuld met EPS (expanded polystyreen) parels. De opgeblazen korrels zijn met een beetje lijm aan elkaar gelijmd, waardoor het geheel nog ademend is. Dat isoleert wat minder dan het luchtdichte XPS (geëxtrudeerde XPS platen), maar met het voordeel dat de binnen- en buitenmuren naar de buitenzijde kunnen drogen.

Dit maakt het mogelijk om tegen de binnenzijde van de muren 10 cm extra PIR bekleed met dampdichte alulaag aan te brengen. Net zoals de steenwol-isolatie aan de binnenzijde van de zolder (hopelijk) is/wordt voorzien van een dampdichte alulaag om condens tegen de binnenzijde van het houten dakbeschot te voorkomen. De alulaag weerkaatst de infrarood straling.

- Triple glas (aan de noordzijde) is achteraf helaas niet mogelijk.

Installatie

Er is warmteterugwinning van de ventilatielucht die samen met de CV uitkomen in een 'nep'schoorsteen op het dak.

- Koolmonoxideprobleem? Bij de vleugels zie je dat de 'nep'-schoorsteen op het dak (t.b.v. van de warmteterugwinning ventilatielucht en CV afvoer) twee losse buisjes naar buiten bevat waar ik een concentrische buis verwachtte om problemen met koolmonoxide (CO) te vermijden. Heb ik dat goed gezien en is dit toegestaan?

- De installatie van de vleugels houdt geen rekening met een toekomstig hybride systeem met een warmtepomp (met buitenunit als 'nep'schoorsteen op het dak) die de nog steeds relatief warme uitgaande ventilatielucht als invoer kan gebruiken (en middels de buitenunit ook buitenlucht). De CV zorgt dan voor het warme tapwater en in de winter voor de vloerverwarming als de warmtepomp dit niet kan. Door aan de zijde van de badkamers een nepschoorsteen te maken voor de CV is de leidinglengte voor warm tapwater korter. Ook is standaard geen rekening gehouden met toekomstig gebruik van bodemwaterwarmte of warmte uit de Mark.

- Zonnepanelen kunnen aan de zuidzijde op meerdere plaatsen. Rekening houdend met de zonneladder zijn er meerdere locaties mogelijk:

<https://www.brabantsemilieufederatie.nl/nieuws/constructieve-zonneladder-van-nmfs-helpt-overheid-bij-besluiten/>

Op de serredaken aan de zuidzijde. Hiervoor moeten deze op de betonnen daken worden vastgemaakt i.v.m. de hellingshoek. De terugverdiëntijd is wat langer door de verkeerde hellingshoek. De panelen zijn vanwege deze hellingshoek echter niet zichtbaar vanaf de grond. Zonneladder nr. 1

De tweede plaats is de overtuin. Dit zou gecombineerd kunnen worden met een tuingeredenschapsschuur in de overtuin of een lage opstelling van 1m of 1m50 als de achterheg langs het openbare pad aan deze hoogte worden aangepast. Als dit voor alle bewoners identiek wordt uitgevoerd, beïnvloedt dit het beeld minder dan de garages en hoge heggen aan de noordzijde. Zonneladder nr. 3

De derde plaats is op een lage stelling aan het openbare achterpad langs de achterheg. Het openbare pad blijft breed genoeg. Zonneladder nr. 3

De vierde plaats is een klein maisveld nabij het landgoed de Klokkenberg. Maisvelden kunnen zeer veel mest verdragen en nabij een natuurgebied is een overschot aan meststoffen met fosfaat niet wenselijk. Zonneladder nr. 3.

Het voordeel van de eerste drie locaties is dat de grote woningen in de vleugels de zonne-energie direct kunnen gebruiken. Het voordeel van de vierde locatie is dat ook de andere woningen zonne-energie kunnen opwekken.

De Klokkenberg is steeds aangepast aan veranderende eisen. Het past bij het open en informele karakter en oorspronkelijke doel van het gebouw om toekomstige eisen indien mogelijk in te passen.

Overwegingen

- Gelet op artikel 2.15 Wabo.
- Gelet op afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht.
- Gelet op de in het kader van Afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht ingediende zienswijze.
- Gelet op het advies van onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.
- Gelet op het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.



ALGEMEEN

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

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

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

De indiener van de zienswijze geeft aan dat een totaalplan van alle gebouwen inclusief de volledige buitenruimte ontbreekt. Wij hebben begrip voor het standpunt omtrent het ontbreken van een totaalplan voor de ingrepen in de gebouwen en het landschap gebaseerd op de cultuurhistorische waarden, maar zijn van oordeel dat uit het document 'Ontwerpvisie Landgoed De Klokkenberg' en 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.

De overwegingen worden hieronder opgesplitst in hoofdgebouw, kapel en terreininrichting. Inzake de zienswijze wordt alleen in gegaan op de punten die betrekking hebben op het hoofdgebouw, de kapel en de terreininrichting van de centrale middenas. De klasse-paviljoens, mannen- en vrouwen vleugel vormen namelijk geen onderdeel van deze aanvraag. Daarnaast kan de indiener van de zienswijze de gewenste aanvullende werkzaamheden en suggesties, inzake de visie op energievoorziening in de toekomst de wijzigingen in het landschap en een speelplaats, voorleggen aan de aanvrager. De aanvrager bepaald uiteindelijk wat hij aanvraagt. Daar deze aanvullende werkzaamheden niet zijn opgenomen in de aanvraag, zullen wij deze ook niet beoordelen.

In het tekenwerk zitten enige discrepanties tussen bijvoorbeeld de slooptekeningen, de tekeningen uit het detailboek en de nieuwe situatie. Zo worden in de zuidgevel bijvoorbeeld meer vensters doorbroken dan in de nieuwe situatie is weergegeven. Daarop wordt in het algemeen als voorwaarde gesteld dat de bouwkundige tekeningen van de nieuwe situatie van de architect voor gaan op alle andere tekeningen.

HOOFDGEBOUW

Vensters

Bij het hoofdgebouw van de Klokkenberg, zullen de bestaande (deels kunststof en deels stalen) vensters worden vervangen. Wij zijn overeenkomstig onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap van mening dat het samenhangend gevelbeeld en daarmee de ensemblewaarden van het complex de Klokkenberg hierbij essentieel is en dat het gekozen profiel daarin een verbetering vormt. In het complex worden op een aantal plaatsen stalen vensters behouden, welke dienen als referentie naar het oorspronkelijk materiaalgebruik. Wij zijn daarom van mening dat met behoud van deze vensters is voldaan aan de aanbeveling van onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. Onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap geeft tevens aan uit te gaan van behoud van de bestaande glas in loodramen (Marius de Leeuw) in situ, dat dit wordt behouden in de bestaande kozijnen is op tekening weergegeven en vormt dus ook voor ons het uitgangspunt.

Zuidgevel

Met de planontwikkeling is ervoor gekozen om de noordgevel van het hoofdgebouw in hoofdlijn ongewijzigd op te nemen in de nieuwe situatie. Dit heeft als gevolg dat de voor de nieuwe functie benodigde elementen en ingrepen zich concentreren in de zuidgevel, waarmee het aanzicht van deze gevel wijzigt. De zuidgevel is dan ook uitgebreid aan de orde geweest in de besprekingen en heeft een flinke ontwikkeling doorstaan. Door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zijn hierop de volgende samengevat de volgende aandachtspunten meegegeven:

- In het nieuwe ontwerp van de zuidgevel ontstaat een symmetrisch statische ritmiek in het gevelbeeld van vijf verticale zones in plaats van een asymmetrische, diagonaal vanuit de centrale erker opgebouwde gevel met een onderscheid in de indeling tussen de begane grond, eerste en tweede verdieping ten opzichte van de derde verdieping. De robuuste uitstraling van het middeldeel wordt daarbij aangetast door het volledig uitzagen van alle raampartijen tot balkondeuren;



- De balkons zijn te prominent aanwezig, de positie en aansluiting dient te worden herzien in een integraal ontwerp met opname van woning scheidende balkonschermen en zonwering. Daarbij wordt aandacht gevraagd voor behoud van het bestaande balkon;
- De expliciete zwarte stalen kaders van de loggia dienen minder prominent te zijn.

Onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap geeft aan dat de balkons aan de zuidzijde en de grote openingen in de gevels van de trappenhuisen de nieuwe woonfunctie, ten koste van het karakter als instelling, benadrukken. Echter dat de eenheid in het gevelbeeld en de werking als monumentale gevelwand aan het Markdal goed blijft behouden. De openingen ten behoeve van de buitenruimte aan de zuidzijde vormen grote gebaren, daarbij wordt dan ook gelijk door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgesteld een minder zware omkadering toe te passen.

In het aangepaste ontwerp zijn, op basis van de verkregen adviezen, de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Meer vensters behouden het oorspronkelijk formaat en worden niet doorgetrokken tot balkondeur. Hiermee wordt enigszins de symmetrische statische ritmiek van het nieuwe gevelbeeld te doorbroken. Er is geen gehoor gegeven aan het advies bij de balkons alleen één venster door te trekken tot balkondeur voor de toegang. Met het aangepaste ontwerp is de discrepantie tussen het oorspronkelijke gevelbeeld en het nieuwe ontwerp niet geheel weggenomen ten aanzien van de symmetrische statische ritmiek en seriemaat. Ons inziens is echter een optimum bereikt tussen het streven aan te sluiten bij het oorspronkelijke gevelbeeld versus het aanbrengen van de voor de nieuwe functie benodigde en geconcentreerde ingrepen;
- De balkons worden conform het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit uitgevoerd conform variant vier. De vloerplaten zijn hierbij nog versmald, waardoor het meer als een los element tegen de gevel werkt. Daarbij zijn de balkonschermen gesitueerd tussen de kolom en gevel en wordt de bestaande balkonvloer met console behouden en opgenomen in het ontwerp;
- De zwarte stalen kaders van de loggia's zijn minder prominent gemaakt. Deze steken nu minimaal uit ten opzichte van de gevel en de glazen balustrade is terug liggend geplaatst;
- De dichtgezette gevelopeningen worden met een spiegelvlak dichtgezet, gelijk elders op de Klokkenberg ook is toegepast;
- Op de tekening van doorsnede AB-AB wordt weergegeven 'uitvoering privacyschermen n.t.b. in overleg met gemeente'. Uitgangspunt is dat deze privacyschermen aan de zijde van de zuidgevel een afgeschuinde hoek krijgen, zodat deze niet te prominent aanwezig zijn in de voorgevel. De maatvoering hiervan dient in nader overleg te worden afgestemd. Dit wordt dan ook als voorwaarde aan dit besluit verbonden.

Wij zijn overeenkomstig de indiener van de zienswijze van mening dat het gebouw alzijdig moet worden beoordeeld, bij een rijksmonument is immers zowel het interieur als het gehele exterieur beschermd. Wij kunnen ons dan ook vinden in het benoemde dat de gevels niet onnodig dienen te worden aangepast. De indiener van de zienswijze geeft als oplossing voor de daglichttoetreding een Frans balkon mee. Wij hebben sympathie voor dit voorstel, echter wordt met dit voorstel niet voldaan aan de wens om de grote appartementen te voorzien van buitenruimten. Om toch de aantasting van de gevels zo minimaal mogelijk te houden, zijn diverse ontwerpvarianten opgesteld en ter beoordeling voorgelegd. Wij zijn van mening dat de door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gekozen variant hieraan voldoet.

De zijgevels van de zijvleugels tegen het hoofdgebouw.

Geconstateerd is dat de zijgevel in een te grote mate concurreerde met de voorgevel, wat de hiërarchie en variatie van de gevels die volgt uit de bestaande situatie het gevelbeeld niet ten goede komt. Door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is geadviseerd de vensters in deze gevel minder ingrijpend aan te passen om differentiatie te verkrijgen in het gevelbeeld en de nieuwe ingrepen herkenbaar te houden. Uiteindelijk is ook hiervoor gekozen voor variant vier, echter zonder zwart spiegelstuk daar de aanvrager voornemens is het metselwerk gelijk elders is toegepast bij de Klokkenberg zorgvuldig in te boeten.

Wij zijn van mening dat door het verlagen van één reeks van de vensters in ieder geval een differentiatie is ontstaan met de zuidgevel. Daarnaast zijn wij van mening dat enige transparantie van de zijgevel noodzakelijk is voor voldoende daglichttoetreding voor de nieuwe woonfunctie.

Trappenhuisen

Overeenkomstig de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap betreuren wij de sloop van de bouwhistorisch waardevolle trappenhuisen in het hoofdgebouw als een van de meest karakteristieke interieurdelen en als onderdeel van de inwendige organisatie. Onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap adviseert een alternatief plan te laten uitwerken voor het behoud van de trappen op de



hoeken van het hoofdgebouw. Hierbij wordt aangestipt dat een variant waarbij de trappen als ontsluiting van grotere hoekwoningen, of een afzonderlijke eenheid van meerdere kleine woningen geen opties zijn die zijn onderzocht.

Behoud van de trappenhuizen is in eerste instantie ook het gemeentelijk uitgangspunt geweest. De aanvrager heeft met dit uitgangspunt verschillende modellen voor herontwikkeling gemaakt. In overleg met de aanvrager zijn wij tot de conclusie gekomen dat dit uitgangspunt op andere onderdelen een sterke aantasting van monumentale waarden tot gevolg heeft én bovendien niet leidt tot woningplattegronden die aansluiten bij de marktvraag. Pas na deze constatering is door de aanvrager het thans plan uitgewerkt. Wel is mogelijk gebleken de trap van de tweede naar de derde verdieping te behouden.

Het amoveren van de trappenhuizen blijft een zware ingreep in de monumentale waarden, maar wij zijn overtuigd dat voor een duurzame herontwikkeling van de Klokkenberg deze keuze noodzakelijk is. Daarop kunnen wij ons vinden in het voorstel de trappenhuizen te amoveren en de lambriseringen en traptreden zichtbaar te houden in de toekomstige loggia's.

De binnenwanden

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit onderschrijft de bouwhistorische waarden van de bestaande hoofdstructuur, de bogen en de lambrisering en heeft gevraagd deze beleefbaar te houden. Hierop is dan ook een ambtelijke opname van deze elementen gedeeld met de aanvrager. In het aangepaste plan is vervolgens weergegeven hoe de structuren herkenbaar worden gehouden door opname van een ligger in het plafond en het toevoegen van penanten en waar de lambrisering wordt behouden danwel wordt voorzien van een reversibele afwerking. Wij zijn van mening dat hiermee is voldaan aan het gevraagde. Wel stellen wij als voorwaarde dat de liggers altijd zichtbaar dienen te blijven en dus ook evenredig dienen te worden verlaagd indien de verlaagde plafonds lager komen dan voorzien.

De entree

Het bellenbord is conform het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit verplaatst naar de binnenzijde.

KAPEL

De indiener van de zienswijze benadrukt hoe de kapel met een sociale functie, als ontmoetingsplaats, horeca, kinderopvang / peuterspeelzaal een meerwaarde kan vormen voor het complex de Klokkenberg. Haars inziens doet een kantoor geen recht aan de sociale functie die bij een kapel hoort. Wij zijn van mening dat gezien de ontwikkeling van de Klokkenberg tot woonlocatie functiemenging voorstelbaar is, daarnaast kan werkruimte worden geboden aan bewoners van de (nieuwe) woningen in De Klokkenberg. Hiermee blijven de verkeersbewegingen beperkt en is de parkeerdruk ook lager ten opzichte van een publieksfunctie, gezien het gebied geen hogere parkeerdruk aan kan. Daarmee is de nieuwe functie vanuit de bouwhistorische waarden goed inpasbaar in de bestaande kapel. Wij kunnen derhalve instemmen met de kantoorfunctie.

Onze minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap heeft begrip voor de wens om openingen in de gevel toe te voegen voor daglicht en een relatie met buiten. Echter wordt geadviseerd deze bescheidener te houden in formaat, aantal en vormgeving. Dit gezien het gesloten karakter van de gevels, waarbij wordt benadrukt dat de kapel en deze gevel beeldbepalend is voor de entree tot het complex en de kapel een gaaf voorbeeld is van de oorspronkelijke traditionalistische architectuur van het complex. Gelijk de Provincie zijn wij echter van mening dat de kapel, welke donker en naar binnen gericht is, met het oog op de nieuwe bestemming dient te worden voorzien van meer lichttoetreding. Wij zijn dan ook van mening dat met het huidige ontwerp, waarbij de vensters iets los worden gehouden van de metselwerk penanten en geen vensters worden gereconstrueerd gelijk eerder was voorgesteld, een passende oplossing is gevonden die past binnen de hoofdstructuur van de oorspronkelijke kapel.

Onze Minister van Onderwijs Cultuur en Wetenschap geeft aan dat uit het plan niet helder is op te maken op welke wijze eventuele afscheidingen worden aangebracht. Het huidige plan voorziet niet in afscheidingen, mochten deze toch noodzakelijk zijn dan verwachten wij hier een nieuwe aanvraag om Omgevingsvergunning voor. Het interieur van de kapel wordt geheel gerespecteerd, de natuurstenen vloer, de afwerking van de wanden en plafonds blijven ongewijzigd en dus conform bestaand.



VERBINDINGSGANG

De verbindingsgang wordt getransformeerd tot fietsberging. Hierbij wordt de indeling verwijderd, dit is ons inziens voorstelbaar gezien de geringe bouwhistorische waarden van de indeling. In de zuidgevel worden de kunststof vensters en de deuren welke tussen 1970 en 1980 zijn aangebracht gewijzigd in vensters met een detaillering gelijk elders in het complex wordt toegepast. Wij kunnen ons hier in vinden, onder de voorwaarde dat de vrijgekomen deuren zorgvuldig worden gedemonteerd en opgeslagen en er in overleg met de gemeente wordt bepaald waar deze deuren kunnen worden hergebruikt.

TERREININRICHTING

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.

Voor alle grondgebonden woningen is een privétuin voorzien. De indiener van de zienswijze geeft aan dat de sfeer van de Klokenberg open en informeel was en dat met de herbestemming een onnodig eenvormig en formeel geheel wordt gevormd. In de beplanting zou haars inziens meer diversiteit kunnen worden aangebracht, wat ook de ecologie ten goede komt. Daarbij wordt ook voorgesteld niet te kiezen voor privé tuinen, maar voor een gemeenschappelijk park. Voor een deel is in voorliggend plan een collectief park opgenomen, verbonden aan de collectieve ruimte in het hoofdgebouw, wij zien dit gelijk de indiener van de zienswijze als een meerwaarde voor het complex. Voor een deel worden echter ook privétuinen opgenomen, wij zijn van mening dat dergelijke tuinen noodzakelijk zijn om de klokenberg duurzaam te transformeren tot woningen voor gebruiksmogelijkheden en het belang van de financiële haalbaarheid. Deze tuinen zijn afscheiden door hagen, waardoor het groene karakter van de park- en tuinaanleg niet onevenredig worden aangetast.

Wij hebben begrip voor het voorstel van de indiener van de zienswijze om voor de nieuwe beukenhagen een rode beukenhaag te gebruiken, om zo de nieuwe ingrepen in het landschap gelijk ook de nieuwe ingrepen in het gebouw helder zijn weergegeven. Echter zijn wij van mening dat de positionering van de hagen, als een afscherming van tuinen altijd herkenbaar blijft als toevoeging, gezien dit een eenheid vormt met de herbestemming naar woningen met private tuinen.

Wij zijn overeenkomstig de Provincie van mening dat in het huidig landschaps- / tuinontwerp de samenhang tussen bouwmassa, tuinen en landschap goed afleesbaar is en het geheel vloeibaar in elkaar over gaat. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft inzake dit punt nog als aandachtspunt meegegeven nader te kijken naar de positie en uitwerking van de afscheiding tussen de collectieve en private ruimte bij het centrale terras. Uiteindelijk is hierbij gekozen voor variant één met een centrale trap met sneden in zwart staal. De afscheiding is deels hoog a 180 cm (zwart gearceerde deel) en deels lager a 80 cm (niet zwart gearceerde deel), waarmee meer eenheid ontstaat tussen het private deel en het collectieve deel. Dit wordt ingekleed met groen aan weerszijde, waardoor het staalwerk niet zichtbaar is. De bestaande trapjes kunnen zo worden opgenomen in de belendende privétuinen.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit spreekt haar voorkeur uit voor vier bomen op het kapelplein, deze zijn dan ook opgenomen in het tekenwerk.

Voor wat betreft de bestaande trappen, bestrating, terrassen en keermuren is de tekening van de nieuwe situatie van de architect van toepassing dat het bestaande wordt behouden en hersteld. Dit geldt ook voor de detaillering van de nieuw toe te voegen trap.

Zowel onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (d.d. 30-01-2020) als de Provincie Noord-Brabant (d.d. 28-11-2019), als de indiener van de zienswijze informeren naar een beheerplan / danwel behoud van de collectieve waarden na overdracht aan derden. 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.

Op het hart van de rotonde is een landmark voorzien, dit is in hoofdlijn voorstelbaar. Echter stellen wij wel als voorwaarde dat het ontwerp van deze landmark nader ter beoordeling dient te worden voorgelegd en dit pas mag worden gerealiseerd na volledige goedkeuring.



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

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 ontsierd 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.
- Vastgesteld wordt dat er inzake de discrepanties tussen de slooptekeningen, constructietekeningen, bouwbesluit technische tekeningen, de tekeningen uit het detailboek en de nieuwe situatie, de bouwkundige tekeningen van de nieuwe situatie van de architect leidend zijn voor de uitvoering.
- Daar waar de lambrisering wordt afgewerkt, wordt dit gedaan middels een reversibele afwerking.
- Om de bestaande structuren zichtbaar te houden, worden liggers aangebracht. Deze liggers dienen bij het verlagen van het plafond evenredig mee verlaagd te worden.
- Voor wat betreft de bestaande trappen, bestrating, terrassen en keermuren is de tekening van de nieuwe situatie van de architect van toepassing dat het bestaande wordt behouden en hersteld. Dit geldt ook voor de detaillering van de nieuw toe te voegen trap.
- Het ontwerp van de landmark op het hart van de rotonde dient volledig nader ter beoordeling te worden voorgelegd en mag pas na volledige goedkeuring worden gerealiseerd.
- Er geldt een inspanningsverplichting om een kozijn van een dubbele deur met bovenlicht en drie ruiten her te gebruiken in de entree van woningen A.02 en A.03 op de begane grond.
- De vrijgekomen deuren met geëst glas dienen zorgvuldig te worden gedemonteerd en opgeslagen. In overleg met de gemeente wordt bekeken waar deze deuren worden hergebruikt.
- Op de tekening van doorsnede AB-AB wordt weergegeven 'uitvoering privacy'schermen n.t.b. in overleg met gemeente'. Uitgangspunt is dat deze privacy'schermen aan de zijde van de zuidgevel een afgeschuinde hoek krijgen, zodat deze niet te prominent aanwezig zijn in de voorgevel. De maatvoering hiervan dient in nader overleg te worden afgestemd.

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

Terinzagelegging

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

Wij ontvingen 1 zienswijzen met hierin een viertal onderdelen.

Samenvatting zienswijzen

Hieronder vindt u een samenvatting van de zienswijzen:

1. Kantoorfunctie in de kapel

Reclamanten zijn van mening dat deze omgevingsvergunning het mogelijk maakt, dat in de kapel een kantoorfunctie kan komen die geen relatie meer heeft met de woningen op de Klokkenberg. Reclamanten geven aan dat transformatie van de kapel naar kantoor ruimte is in strijd met gemaakte afspraken. In de kapel zouden alleen kleinschalige voorzieningen gehuisvest worden ten dienste van de bewoners. De Kapel zou een dubbelfunctie krijgen als ontmoetingsplek met kleinschalige horeca. De motivatie om voor een kantoorfunctie te kiezen i.p.v. de maatschappelijke functie vanwege de verkeer aantrekkende werking en parkeerproblemen vinden wij onvoldoende. Dit verkeersprobleem zou opgelost kunnen worden door op het terrein van De Klokkenberg alleen bestemmingsverkeer toe te laten. Volgens reclamanten moet in ieder geval uitgesloten worden dat de Kapel door één bedrijf ingevuld gaat worden. Er zou bepaald moeten worden dat het kleinschalige werkplekken moeten blijven ten behoeve van de bewoners van de Klokkenberg.

2. LIR van toepassing voor kapel

Reclamanten zijn van mening dat voor de opwaardering van een maatschappelijke bestemming naar een commerciële bestemming een investering nodig is in het kader van de Landschapsinvesteringsregeling (LIR). Het zou dan gaan om categorie 3 van de LIR omdat het gaat om een bestemmingswijziging waarvoor 20% van de bestemmingswinst vereist is. Deze investering kan dan extra ingezet worden voor natuurontwikkeling in het Markdal.

3. Inventarisatie mitigatieplan

Reclamanten vinden dat de inventarisatie voor de mitigatieplannen te kort schiet. Er is slechts sprake van twee beschermde vogelsoorten. Op basis van waarnemingen van reclamanten geven ze aan dat naast de Huismus en de Gierzwaluw er nog minstens 16 beschermde vogelsoorten voorkomen. Het gaat dan om Graspieper, Gele kwikstaart, Grote lijster, Kramsvogel, Huiszwaluw, Boerenzwaluw, Matkop, Zwarte mees, Torenvalk, Groene specht, Grote zilverreiger, Oeverloper, Bontbekplevier, Watersnip, Wintertaling, Patrijs. Reclamanten verzoeken om eerst nader natuuronderzoek te doen en niet alleen op vogels, maar ook op zoogdieren en amfibieën en naargelang de uitkomsten de mitigatieplannen bij te stellen. Reclamanten geven aan dat er ook een ontheffing van de wet Natuurbescherming nodig zou kunnen zijn en er in ieder geval rekening gehouden wordt met het broedseizoen.

4. Natuurgebied aan de zuidkant van De Klokkenberg

Reclamanten willen in het kader van deze zienswijze aandacht vragen voor de status van het afgegraven terrein ten zuiden van het gebouw. Het ligt er nu verwaarloosd bij. De gronden ten zuiden van het hoofdgebouw liggen voor een groot deel in de NNB, deze gronden zijn ten tijde van het eigendom van Vitalis 25 cm afgegraven om de vermestte bovenlaag te verwijderen en door deze verlaging en specifieke oorspronkelijke inrichting kwel te bevorderen en vernatting te bewerkstelligen. Hiervoor is destijds onderzoek gedaan "Onderzoek naar de ondergrond en (grond)watersituatie in relatie tot de ontwikkeling van het landgoed De Klokkenberg." uitgevoerd door Deltares in 2009-10-16. Wij verwachten dat parallel aan de bouwwerkzaamheden ook uitvoering gegeven zal worden aan de realisatie van de natuurdoelen op deze gronden. Wij hebben daarover de volgende vragen:

- *Op welke manier wordt door de gemeente toegezien op realisatie en natuurbeheer.*
- *Is er ook afstemming met andere aangrenzende natuurbeheerders, zoals Brabants Landschap en bijv. Vereniging Markdal?*



Dit is onze reactie op de zienswijzen:

Ad 1.

Zoals omschreven in de overwegingen van de afwijking zijn we van mening dat een kantoorfunctie in de kapel mogelijk is. De gemaakte afspraken waar reclamanten over spreken zijn niet verwerkt in de voorschriften van het bestemmingsplan. Binnen de bepaling van het vigerende bestemmingsplan zijn Gemengde doeleinden-2 toegestaan. Hierbinnen zijn ook functies als Maatschappelijke Voorzieningen en Dienstverlening reeds toegestaan. Dit geeft geen garantie op invulling middels een dubbelfunctie van ontmoetingsplek met kleinschalige horeca zoals door reclamanten beaamd. Aanvrager heeft in een brief (bijlage 1A) nader gemotiveerd waarom gekozen is voor deze functie en hoe zij aankijkt tegen de invulling. Gezien deze aanvullingen en de eerder genoemde overwegingen kunnen wij akkoord gaan met een kantoorfunctie in de kapel.

Ad 2.

Iedere ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied die niet past binnen het bestemmingsplan wordt getoetst aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda. Immers, de ruimtelijke ontwikkeling moet ingepast worden in de omgeving en daarnaast mogen de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling de waarden in het gebied niet aantasten. Sterker nog, ruimtelijke ontwikkelingen moeten een kwaliteitsverbetering van het landschap met zich mee brengen, dus bijdragen aan het behoud en de versterking van de gebiedseigen waarden. De Landschapsinvesteringsregeling Breda bevat een drietal categorieën om te bepalen of en zo ja, welke kwaliteitsverbetering er plaats moet vinden. Tevens wordt in de Landschapsinvesteringsregeling Breda toegelicht op welke manieren de kwaliteitsverbetering kan plaatsvinden. Naast de aanleg c.q. het herstel van natuur- en landschapselementen, kan er ook geïnvesteerd worden in de aanleg recreatieve voorzieningen ten behoeve van landschappelijk recreatief medegebruik of in het behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie. De eerste stap is dus het bepalen in welke categorie de betreffende ruimtelijke ontwikkeling valt. Onderhavige ontwikkeling, te weten het toestaan van een extra gebruiksmogelijkheid in bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, valt in categorie 1. Het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling met weinig/geen landschappelijke invloed en de ontwikkeling wordt expliciet genoemd als voorbeeld van een ontwikkeling in categorie 1: "Alle ontwikkelingen in panden met cultuurhistorische waarden en met instemming van een deskundige instantie, zoals de Boerderijenstichting, waarbij de ontwikkelingen (mede) zijn gericht op behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden." Nu het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling die aan te merken is als categorie 1 wordt er geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist. Enerzijds niet omdat de ruimtelijke ontwikkeling geen effect heeft op de omgeving, anderzijds niet omdat de ruimtelijke ontwikkeling al een (vorm van) kwaliteitsverbetering inhoudt, namelijk een investering in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Ad 3.

Het mitigatieplan en het onderliggend nader onderzoek is primair toegespitst op ingrepen aan de bebouwing zelf en de directe omgeving daarvan. Door te werken volgens het mitigatieplan worden geen verbodsbepalingen overtreden.

Een belangrijke maatregel in het plan is rekening te houden met broedende vogels algemeen.

Het landgoed zelf is rijk aan soorten, maar dit is voor de ingrepen niet relevant. Onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

De kapel en de poortjes op de binnenplaats zijn conform het mitigatieplan geschikt gemaakt voor vleermuizen door stootvoegen open te hakken en de spouw toegankelijk te maken voor vleermuizen.

Tevens zijn voorzieningen aanwezig voor de huismus en de gierzwaluw. Wij zijn dan ook van mening dat er voldoende onderzoek is verricht, de mitigatieplannen voldoende zijn uitgewerkt en er geen vergunning Wet natuurbescherming nodig is. Uiteraard wordt wel rekening gehouden met het broedseizoen.

Ad 4.

Het terrein ten zuiden van De Klokkenberg is geen onderdeel van deze aanvraag. Deze zienswijzen heeft dan ook geen invloed op dit besluit. Ondanks het ontbreken van een relatie met deze aanvraag is wel afgesproken dat over het beheer en onderhoud van het betreffende gebied afspraken zullen worden gemaakt tussen reclamanten, eigenaar en gemeente.



Belangenafweging

Dit is de belangenafweging die wij hebben gemaakt:

Gezien de zienswijzen en de reacties daarop zijn we mening dat wij de omgevingsvergunning kunnen verlenen.

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: Z2019-003564.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,
namens dezen,

J.P.T. van de Huygevoort
Beleidsadviseur

Deze brief is digitaal gegenereerd en daarom niet ondertekend.