

HOOFDSTUK 4 Planbeschrijving

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

In 2008 is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar de herbestemming van het landgoed de Klokkenberg. In het 'Achtergronddocument A Bestaand beleidskader' is het beleidskader opgenomen aangaande de diverse planologische en milieuhygiënische aspecten rond de herontwikkeling van het landgoed. In het Masterplan zijn de resultaten van enkele onderzoeken reeds vermeld. In voorliggend hoofdstuk worden de conclusies van de diverse onderzoeken weergegeven. Voor het beleid wordt korthedshalve verwezen naar het Achtergronddocument.

Alle onderzoeken zijn in 2011 afgestemd op eventueel gewijzigd en geactualiseerd beleid en zijn eventuele planwijzigingen meegewogen (mn ten aanzien van het akoestisch onderzoek).

4.1 Doel van de ontwikkeling

4.1.1 Behoud en versterking van het landgoed De Klokkenberg

Doel is het landgoed te herstellen in de traditie van de oorspronkelijke opzet en ruimtelijkheid van de landschapsarchitect J.T.P. Bijhouwer en met respect voor de kwaliteit van het zo kenmerkende gebouwde complex in zijn context, ontworpen door de architecten C.H. de Bever en C.M. van Moorsel Pzn. Het geheel dwingt een zorgvuldige benadering af met een programma en functie wat een dergelijk geheel ook kan dragen. Veranderingen en toevoegingen zullen in de geest van het origineel geplaatst moeten worden.

Voor het terrein betekent vooral het verwijderen van de verrommeling (loodsen, kleine toegevoegde bouwdelen, onnodige verhardingen en onduidelijke groenstructuren) en het terugbrengen van de historische bomenlanen, de boomgaarden en het zichtbaar maken van de open weilanden. Voor het gebouw het behoud van het markante gevelbeeld en compositie van het hoofdcomplex en elementen zoals het ketelhuis en boerderij Sweep, die onlosmakelijk verbonden zijn met de stichtingsgeschiedenis van de Klokkenberg. Met de natuurontwikkeling wordt in een groot deel van de Ecologische Hoofdstructuur hersteld cq ingericht. Bovendien komt Vitalis WoonZorg Groep tegemoet aan een wens van de provincie om de verdroging in het gebied tegen te gaan, door het daadwerkelijk betekenis geven aan de zogenoemde natte natuurparel. De natte natuurparel is een aaneenschakeling van belangrijke natte natuurgebieden met bijzondere ecologische waarden, die afhankelijk zijn van water. In het Mastbos zijn ook enkele plaatsen aangewezen. Het regenwater dat straks op landgoed de Klokkenberg valt, infiltreert en maakt het gebied natter. Tezamen met optredende kwel ontstaat er een goede omgeving voor bijzondere dier- en plantensoorten.

4.1.2 Bijzonder wonen

Het Masterplan voorziet in de realisatie van in totaal maximaal 441 eenheden voor senioren en mediorenen met zorg- en welzijnsvoorzieningen en dienstverlening. Naast de 5 bestaande woningen en 35 bestaande zorgeenheden worden maximaal 365 zelfstandige wooneenheden en 36 niet-zelfstandige zorgeenheden toegevoegd.

Met het nu voorliggende plan voor de Klokkenberg wordt een woonomgeving gerealiseerd die (sociale) activiteiten stimuleert en voorziet in het gemak voor een goed leven. Het realiseren van een sociale cohesie is voor de Vitalis WoonZorg Groep een doelstelling op zich. Naast woningen en specifieke zorgeenheden komen er ook zorg – en welzijnsvoorzieningen die faciliteren maar ook activiteiten stimuleren. Denk hierbij aan een kapper, kleine buurtwinkel, ontmoetingsruimte maar ook fysiotherapeut, pedicure, fitness en sauna. De exploitatie van deze voorzieningen is een integraal onderdeel van het totale programma. De investering moet gedekt worden vanuit de exploitatie en stelt dus eisen aan de omvang van het totale concept cq het aantal bewoners. Zij betalen in de vorm van servicekosten mee aan deze exploitatie. Om een en ander in aan acceptabel evenwicht te houden en de servicekosten in verhouding te houden tot het voorzieningen aanbod en de woonlasten, dienen minimaal 400 (zorg)woningen gerealiseerd te worden.

4.1.3 Recreatie

Met het realiseren van het Masterplan krijgt Breda er een voor het publiek toegankelijk wandelgebied bij. Nu is wandelen en fietsen op het terrein van de Klokkenberg niet toegestaan. Voor fietsers ontstaat er een doorsteek van het Mastbos over het terrein van de Klokkenberg via een fietsvoetbrug over de Mark naar het fietspad aan de overzijde. Wandelaars kunnen gebruik maken van diverse routes langs bestaande lanen en nieuw aan te leggen wandelpaden



- Behoud en ontwikkeling Ecologische hoofdstructuur gericht op natuurdoeltypen
- Moeras Markdal (=zone EHS prioritair gebied uit aankoopplan DLG)
- Berken-Eikenbos (droog)
- Bloemrijk grasland (droog) en Braam/Doorstruweel
- Multifunctioneel bos
- Beuken-Eikenbos
- Terugdringen verdroging, verruimen waterberging en beekherstel
- Behoud archeologisch erfgoed
- Behoud monument: bebouwing en landschapsstructuur
- Versterken van de recreatieve routestructuur
- Aanhaken op bestaande ontbindingsstructuur

- 1 Behoud monumentaal bebouwingscomplex door ontwikkeling woonzorgfunctie in samenhang met monument
- 2 Ontwikkeling woonzorgfunctie in samenhang met landschappelijke eenheid Boskamers
- 3 Ontwikkeling woonzorgfunctie in samenhang met monument Schoonderk
- 4 Herontwikkeling of behoud bebouwing Dreef
- 5 Behoud monumentaal ketelhuis door ontwikkeling woonzorgfunctie in samenhang met beleving Markdal
- Plangrens
- Grens bebouwingsvlak
- Monumentaal pand

4.2 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Ten behoeve van een goede landschappelijke en cultuurhistorische inpassing van de herontwikkeling van De Klokkenberg zijn ruimtelijke en programmatische kaders opgesteld waarbinnen deze herbestemming plaats moet vinden. Deze kaders zijn onder andere gebaseerd op bestaand provinciaal en gemeentelijk beleid en milieuhygiënische en planologische aspecten. De kaders zijn vastgelegd in het document 'Gemeentelijke randvoorwaarden Herbestemming Landgoed De Klokkenberg' van maart 2009.

De optelsom van al deze sectorale randvoorwaarden leidt niet per definitie tot een werkbaar ontwikkelingskader. Soms is het nodig om afwegingen te maken tussen uitgangspunten van verschillende sectoren. Zo kan het bijvoorbeeld vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenst zijn om op een bepaalde plek te bouwen terwijl dit vanuit cultuurhistorisch oogpunt niet gewenst is. Bij dergelijke afwegingen zijn de hoofddoelstellingen bepalend. Met deze hoofddoelstellingen als leidraad is het geheel van sectorale uitgangspunten geïntegreerd in een pakket van randvoorwaarden die aan de herontwikkeling gesteld worden. Op nevenstaande afbeelding zijn deze randvoorwaarden in beeld gebracht. Het betreft de volgende randvoorwaarden:

Behoud door ontwikkeling monument: bebouwing en landschapsstructuur

Voorwaarde is dat De Klokkenberg wordt beschouwd als een bestaande identiteitsdrager. Deze identiteit dient te worden versterkt. De Klokkenberg is als geheel een rijksmonument. De na de brand herbouwde Hoeve Schoondonk is het enige object dat inmiddels geen beschermd (rijks)monument meer is.

Behoud en ontwikkeling Ecologische hoofdstructuur

De herontwikkeling van de Klokkenberg biedt een kans om invulling te geven aan de doelstellingen van de EHS. De ontwikkeling dient gericht te zijn op de natuurdoeltypen die in het provinciale Natuurgebiedsplan zijn vastgesteld (zie H 3.1.4).

Terugdringen verdroging, verruimen waterberging en beekherstel

De huidige hydrologische situatie mag niet verslechteren. Negatieve gevolgen door de toename van het verharde oppervlakte moeten worden gecompenseerd door de realisatie van voldoende berging/infiltratievoorzieningen. Ook voor het beleidsterrein water geldt dat de herontwikkeling van het terrein grote kansen biedt om invulling te geven aan de doelstellingen van het waterbeleid. Tevens is extra aandacht nodig voor het behoud van de kwelsituatie ter plaatse.

Behoud archeologisch erfgoed

Doelstelling is om de aanwezige archeologische waarden op een goede wijze in te voegen in de planontwikkeling. De aanwezige waarden dienen zo veel mogelijk in situ behouden te blijven.

Versterken van de recreatieve routestructuur

Het Markdal is een belangrijk recreatief uitloopgebied van de stad Breda. Het landgoed de Klokkenberg is een Rijksmonument en als zodanig voor liefhebbers van cultureel erfgoed zeer interessant. Deze recreatieve en toeristische potenties dienen bij de herbestemming en toekomstige exploitatie ontwikkeld te worden naar draagkracht van het landschap. De culturele waarde van De Klokkenberg dient te worden benut door (delen) van het complex op te stellen voor publiek.

Aanhaken op de bestaande ontsluitingsstructuur

Zowel de wijkontsluitingsfunctie van de Galderseweg als het bestaande profiel zijn passend voor de nu voorgestelde ontwikkeling van de Klokkenberg. Er dient wel gezorgd te worden voor een verkeersveilige aansluiting op de Galderseweg en een verkeersveilige situatie op het terrein van De Klokkenberg zelf (blijft in eigendom van Vitalis).

Voor wat betreft het parkeren dient te worden voldaan aan de voorwaarden en normen van het gemeentelijk parkeerbeleid.

Woonkwaliteit toevoegen

Het realiseren van de woon(zorg)functie in combinatie met de voorzieningen en de openstelling naar buiten toe, zal de nieuwe locatie een krachtige identiteit verschaffen. Een belangrijk opgave is om zorg te dragen voor de leefbaarheid in dit project, wat naast de kwaliteit van het wonen/verblijven zelf ook eisen stelt aan de omvang van het draagvlak voor de voorzieningen. Het creëren van ontmoetingsplekken is hiertoe een middel. Ook ruimte bieden aan gelijkgestemden op straat of woningcomplexniveau is een beproefde werkwijze.

De woonzorgfunctie op het landgoed dient ook ruimte te bieden voor bereikbaar wonen (financieel). Een volledige wooncarrière ligt - gezien het concept en de primaire doelgroep van de Vitalis WoonZorggroep - niet voor de hand, maar wel vanaf 55 jaar.

Geschikt wonen voor iedereen

De woonzorgfunctie bij De Klokkenberg past niet binnen het GWI-beleid. Uitzondering op het beleid is mogelijk. Het plan kan als volgt worden verantwoord:

- Keuzevrijheid:

de Bredase bewoner is vrij in zijn keuze uit het aanbod op het gebied van wonen, welzijn en zorg.

- Ontkoppeling wonen, welzijn en zorg:

om keuzevrijheid en zelfstandigheid te bevorderen wordt een vergaande ontkoppeling tussen wonen, welzijn en zorg nagestreefd. Met vernieuwende en open samenwerkingsstructuren tussen de aanbieders wordt dit te bereiken. Niet apart maar samen.

Voorzieningen op maat voor de bewoners

De detailhandel en horeca die binnen de contouren van het plan gerealiseerd worden richten zich primair op eigen bewoners. Daarom zijn beiden ook gelimiteerd waar het de omvang betreft. Alleen de horeca voorziening op Schoondonk – in de vorm van een theehuis - zal zich richten op de recreant en zo een pleisterplaats vormen in de recreatieve structuur in en om het Markdal.

Stedenbouwkundige ontwikkeling naar draagkracht van het landschap en monument:

Randvoorwaarden bij intensiveren in samenhang met de monumentale bebouwing

De stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het complex hebben betrekking op de situering van de nieuwe bebouwing in combinatie met de schaal en karakteristiek van het bestaande. Onderscheid, afstand en respect voor spelen hierbij belangrijke thema's. Het vrijwaren van het markante aanzicht zowel aan de zijde van het Markdal als aan de zijde vanaf de entree aan de Galderseweg, stellen eisen aan positionering en omvang. Gestreefd wordt naar een goede balans tussen bestaand en nieuw.

Randvoorwaarden bij intensiveren in samenhang met het Markdal

Het lange horizontale gebouw geeft ten opzichte van de kronkelige beekdal een prachtig contrast. Landschap en gebouw versterken elkaar. Dit concept van een manifest gebouw in het landschap is uitgangspunt. De lengteschaal van het complex blijft gefixeerd. De nieuwe ontwikkelingen mogen niet boven de daklijnen van het hoofdcomplex uit komen. Uitgangspunt is verder dat ontwikkelingen in de Groene kamers in de belangrijke zichtlijnen vanuit het Markdal achter het silhouet, in de schaduw, van het complex vallen.

Randvoorwaarden intensiveren in samenhang met de Groene kamers

De ontwikkeling van de Groene kamers is gericht op het verwijderen van de rommelige en breed uitgegroeide bebouwing en dit te vervangen door een meer eenduidige oplossing met groene tussenruimtes. De Groene kamers vormen een geschikte locatie voor bebouwing met een eigen identiteit zonder dat afbreuk wordt gedaan aan het naastgelegen monumentale complex. Bebouwing in de Groene kamers moet de bestaande identiteit respecteren door openheid te introduceren met zicht op de groene bosranden. Het parkeren geschiedt (half) ondergronds, vrijwel geheel onder de bebouwing.

Realisatie van de Groene kamers is ter plaatse van de school afhankelijk van het vertrek van deze school en is door middel van een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. De Groene kamers bieden door hun eigenheid en beslotenheid de mogelijkheid programma te realiseren zonder dat er een direct ruimtelijk conflict ontstaat met het totale ensemble, het landschap of de EHS. Wel dienen positionering, hoogteopbouw, architectuur en ontsluiting zorgvuldig uitgewerkt te worden. Naast het bestemmingsplan zal hier ook het beeldkwaliteitsplan een belangrijk sturend document zijn.

Randvoorwaarden Omgeving Ketelhuis

Het noordelijk deel van het terrein staat in het teken van de rust en de ruimte. Dit als tegenhanger van de overige intensiveringen op het terrein. Het Markdal wordt zichtbaar gemaakt. Op deze plek zou een extensief recreatief programma kunnen worden ontwikkeld met een recreatieve uitspanning. De verharding wordt in deze zone geminimaliseerd. Parkeerfaciliteiten zijn hier marginaal.

Randvoorwaarden Dreef: Herontwikkeling of behoud Dreef

Ten zuiden van de Dreef naar Schoondonk liggen bestaande bouwvlakken waarbinnen een aantal (groeps)woningen staan. Een tweetal daarvan is aangemerkt als monument. Het ontwikkelingsprincipe voor dit lintje is die van vrijstaande, grondgebonden woningen waarbij open tussenruimten zorgen voor openheid naar het achterliggende terrein. Het parkeren wordt beter geordend en naar minder kwetsbare locaties verplaatst.

Randvoorwaarden Schoondonk: Ontwikkeling woonzorgfunctie in samenhang met voormalig monument Hoeve Schoondonk

In bouwvlak Schoondonk bevindt zich de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing van de boerderij Schoondonk: het woonhuis en een reeks stallen en schuren. Herontwikkeling van de agrarische bedrijfsruimten tot woningen samen op het erf met een horecavoorziening is mogelijk binnen de typologie van een streekgebonden historische hoeve.

Een duurzame omgang met en beheer van bodem en leefmilieu

Bij de ontwikkeling van een gebied dient inzicht te zijn in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Deze aspecten komen in Hoofdstuk 5 gedetailleerd aan de orde.

Overige randvoorwaarden

Naast de voorgenoemde randvoorwaarden dient ook aandacht te zijn voor de aanwezige functie van de Berkenhofschoon. Het streven is de school te verplaatsen naar een locatie elders in de stad.



*Links: te verwijderen elementen, rechts : te behouden elementen
(Bron: Masterplan Landgoed De Klokkenberg Breda).*



*Hoofdgebouw De Klokkenberg
(Bron: Masterplan Landgoed De Klokkenberg Breda)*

4.3 Toekomstbeeld van het landgoed

4.3.1 Uitgangssituatie

Het landgoed, hoofdgebouw en tuin zijn rijksmonument. Het plan van Bijhouwer is van belang voor de compositie van het gehele landgoed. De overheersende bestaande lijnen van het oorspronkelijke plan worden met respect behandeld en indien nodig hersteld of versterkt. Daarbij is niet de exacte locatie van elementen maar de compositie van belang.

In die geest kan veel van het oorspronkelijke dat nog aanwezig is, behouden blijven. Maar tegelijkertijd wordt niet geschroomd nieuwe elementen toe te voegen of elementen weg te halen, indien dat voor het functioneren van het monument noodzakelijk wordt geacht. Waar het dan om gaat is respect, wat anders is dan historiseren. Respect voor het oorspronkelijke is het oorspronkelijke in zijn waarde laten en een nieuwe betekenis geven.

4.3.2 Te verwijderen en te behouden elementen

Het op de linkerafbeelding aangegeven groen, de bestrating, boerderij Schoondonk, loodsen en de kleine bouwdelen bij het hoofdgebouw zorgen voor een verrommelde uitstraling van het landgoed en doen daarmee geen recht aan de heldere opzet van het oorspronkelijke plan. Deze elementen worden dan ook verwijderd.

De geknikt eindvleugels van het hoofdgebouw hebben een belangrijke rol in de stedenbouwkundig ruimtelijke opzet van het landgoed. De ruimte rondom en tussen de gebouwen moet ongeschonden blijven, maar de vleugels zelf hebben als gebouw geen waarde, doordat de volumes door ingrijpende verbouwingen zijn aangetast. De vleugels worden vervangen door nieuwe, iets hogere bouwvolumes die de ruimtelijke werking en compositie van het gebouw in het landschap niet allen in tact laten, maar bovendien versterken. De greep van het complex op het landschap wordt krachtiger waarmee het originele concept wordt versterkt.

De Berkenhofschoon zal op termijn plaats maken voor nieuwbouw binnen de Groene kamers.



Stedenbouwkundig plan en maquette (Bron: Masterplan Landgoed De Klokkenberg Breda).

4.3.3 Stedenbouwkundig plan

Het huidige landgoed wordt gekenmerkt door een aantal onderling sterk van elkaar verschillende gebieden, waarin en waardoor ook de onderscheiden gebouwen hun plaats en karakter hebben gekregen.

De Galderseweg, de oude Napoleontische route, de Dreven en de Bijhouwer-rotonde, waarop het assenstelsel van De Klokkenberg is aangesloten, zijn de dragers van de structuur en verbinden de onderscheiden gebieden met elkaar. Zij worden gerevitaliseerd.

Het landgoed kan worden verdeeld naar de volgende gebieden:

- het hoofdgebouw met de weide;
- de Groene kamers;
- het Markdal met de restanten van de oude meanders en het Ketelhuis;
- boerderij Schoondonk en woningen aan de Dreef.

Het hoofdgebouw (ofwel ensemble)

Het hoofdgebouw blijft na restauratie intact. Het gebouw krijgt een functie als woon/zorgcomplex. De bewoners krijgen een panoramisch uitzicht op De Mark. Verder zal een aantal woongebouwen worden toegevoegd, met name in de hoven tussen het voormalige verpleeggebouw en het voormalige economiegebouw en zustershuis in, met een koppeling aan de bestaande gebouwen. Deze nieuwe volumes blijven binnen de contour van het complex. De bouwhoogte van de nieuwbouw reikt tot maximaal de bestaande goothoogte. De nieuwe bebouwing steekt dus niet boven het monumentale complex uit. Door de nieuwbouw door middel van atria met de bestaande bouw te koppelen blijft de opbouw van het geheel herkenbaar. Het karakter van de bestaande open hoven wordt daarbij gerespecteerd.

Rond het hof, waaraan ook de kapel is gelegen, krijgt op de begane grond een aantal algemene en/of zorgondersteunende functies onderdak. Dit zal bijdragen aan de verlevendiging van het plein. De zogenaamde klassepaviljoens (vleugels) aan de uiteinden van de hoofdvlugel worden vervangen door nieuwbouw met maximaal drie bouwlagen. Dit laat de ruimtelijke werking en compositie van het gebouw in het landschap niet alleen in tact, maar versterkt deze bovendien. Ter ondersteuning van de kracht van het originele concept, zijn ook de nieuwe vleugels iets geknikt naar het open landschap.

De Groene Kamers

De Groene Kamers liggen verscholen achter de bosrand evenwijdig aan de Galderseweg en maken onderdeel uit van het Mastbos. In dit gebied ligt de historische boerderij Sweep, het transformatiegebouw en de Berkenhofschool.

De boerderij is zeer de moeite waard om te behouden en krijgt een nieuwe functie. Het vrije zicht op de boerderij vanuit de hoofdentree blijft behouden. Ter plaatse van de school zijn 3 bouwvolumes voorzien voor het wonen. De bouwhoogte (maximaal 11 meter) zal niet boven de boomtoppen uitsteken. Door middel van doorzichten tussen de blokken blijven de omringende bospartijen zichtbaar. Op die manier ontstaat een geheel eigen sfeer, anders dan de sfeer van het monumentale Klokkenbergensemble. De architectuur zal voor wat betreft vormgeving en materialisatie door deze natuurlijke omgeving worden geïnspireerd.

De school blijft voorlopig staan in afwachting van een beslissing waar deze elders kan worden ondergebracht. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met zowel ruimte voor de school, als een wijzigingsbevoegdheid om wonen/zorg mogelijk te maken.

Het Ketelhuis

Het Ketelhuis is gesitueerd in het Markdal nabij de restanten van een oude meander. Dit gebied wordt gekenmerkt door een natuurlijke begroeiing.

Het Ketelhuis voorziet nu het gehele complex van warmte. Dat is in de toekomst niet meer nodig, omdat Vitalis WoonZorg Groep zoekt naar een andere, meer duurzame, warmtevoorziening. Het karakteristieke Ketelhuis is het waard om te behouden. Er wordt gezocht naar een nieuwe

bestemming passend bij het bijzondere ruimtelijk karakter van het gebouw en de rust van het landschap. Bijvoorbeeld een culturele/artistische ontmoetingsruimte en/of bijzondere (atelier)woningen.

Om het natuurlijke en open karakter van het Markdal te behouden, zullen verder geen nieuwe bouwvolumes worden toegevoegd.

Boerderij Schoondonk en woningen aan de Dreef

Boerderij Schoondonk ligt ten zuiden van het hoofdgebouw, aan het einde van de Dreef. De boerderij vormde de basis en de kern van het oorspronkelijke landgoed. De loodsen rond de boerderij zorgen voor een verrommelde uitstraling en doen afbreuk aan de oorspronkelijke opzet van het landgoed.

De bedoeling is de boerderij te herontwikkelen en nieuwe bebouwing te realiseren op de plaats van de te verwijderen loodsen, geïnspireerd op de typologie van de boerderijcomplexen in de naaste omgeving. Dat betekent een aantal vrijstaande en niet gekoppelde gebouwen op een erf bestemd voor wonen en een recreatieve uitspanning.

De bestaande (zorg)woningen aan de Dreef blijven ook in de toekomst behouden.

Totale compositie

Het totaal levert een herkenbare compositie op van duidelijke eenheden die ondersteunt worden door stevige groenstructuren en robuuste open ruimtes.

Ontsluiting en parkeren

Voor de hoofdontsluiting (voor gemotoriseerd verkeer) van het landgoed wordt gebruik gemaakt van de bestaande aansluitingen (vanaf de Galderseweg), die via het terrein toegang zullen geven tot de ondergrondse of halfverdiepte parkeergarages en het half verharde parkeerterrein aan de noordwestzijde van het landgoed.

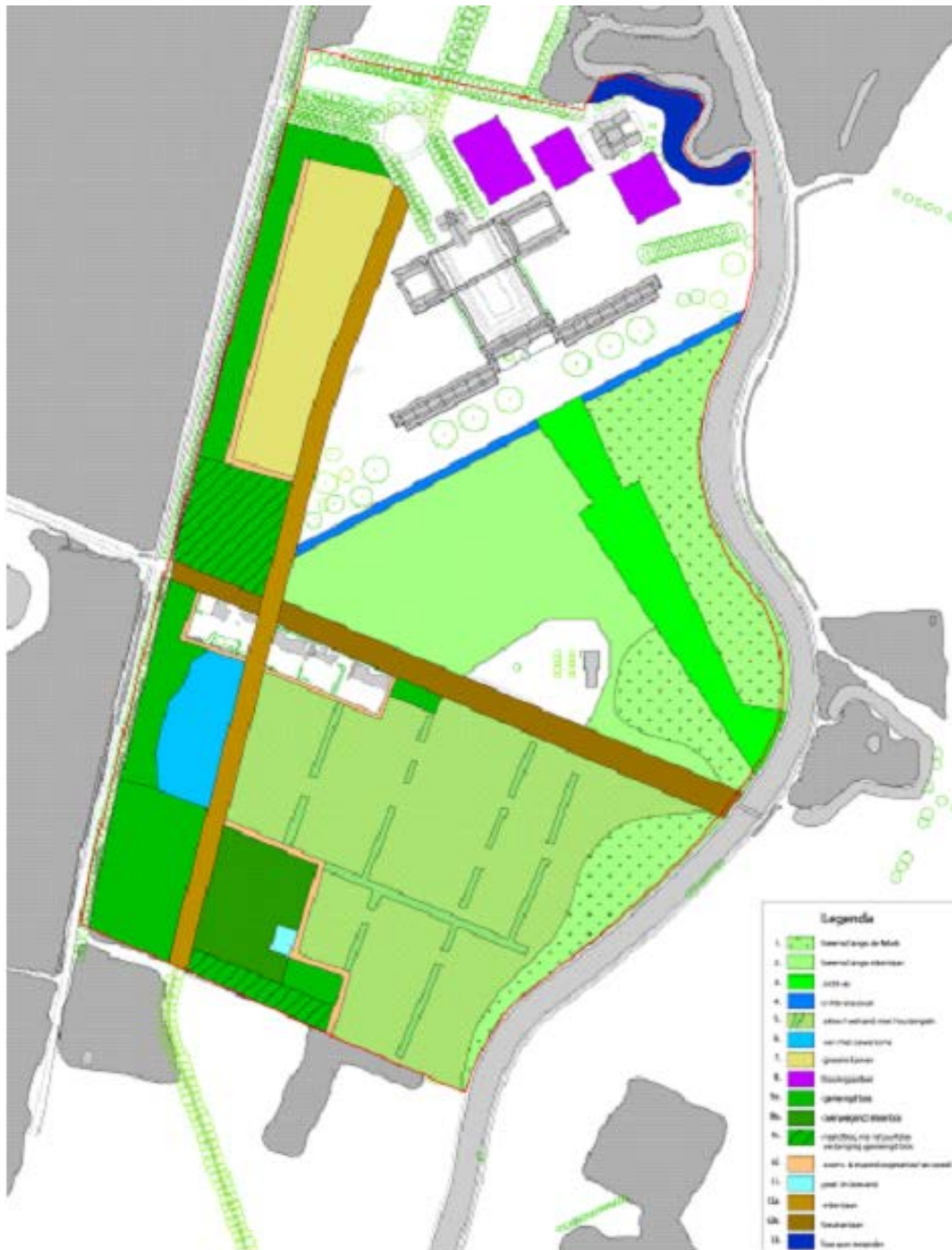
Het parkeren vindt geconcentreerd plaats onder bebouwing en in de centrale ondergrondse parkeergarage. Waar op maaiveld geparkeerd wordt, is dit specifiek in het bestemmingsplan geregeld, dit om te voorkomen dat er willekeurig auto's geparkeerd zullen gaan worden op plaatsen die ruimtelijk, functioneel en/of ecologisch kwetsbaar zijn.

Het landgoed blijft geen gesloten gebied. Het gehele landgoed wordt een publiektoegankelijk. Fiets- en wandelverkeer kan mee genieten van het waardevolle karakter van het landgoed. Bestaande fiets- en wandelnetwerken stoppen niet meer bij de grens van het landgoed maar vervolgen een logisch traject door het gebied, langs bestaande lanen, kruisend over de gradiënten of lopend langs de oevers van de Mark. Het inpassen van deze recreatieve lijnen wordt zorgvuldig gedaan. Een belangrijke bijdrage hieraan zal de brug vormen tussen de Klokkenberg en het fietspad langs de Mark

4.3.4 Beeldkwaliteit

In het 'Masterplan Landgoed De Klokkenberg Breda' is uitgebreid aandacht besteed aan de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en het landschap. Per deelgebied is de context weergegeven en de afzonderlijke ontwikkelingen waarbij aan de hand van sfeerbeelden een impressie is gegeven van de gewenste uitstraling van het gebouw(deel) en buitenruimte.

Omdat de beeldkwaliteit verder gaat dan de juridisch planologische uitwerking in het bestemmingsplan – zeker waar het over inrichtingsaspecten (landschap) en architectuur gaat – maar wel van groot belang is voor het ontwikkelen van de gewenste kwaliteit (en tevens een resultante is van een uitgebreid ontwikkeltraject met de klankbordgroep), is er voor gekozen om naast het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan op te stellen en deze via de exploitatieovereenkomst eveneens als toetsingskader (locatie eisen) voor de ontwikkelingen vast te stellen.



streefbeeld landschap en referentiebeelden (Bron: Masterplan Landgoed De Klokenberg Breda)

4.3.5 Landschapsplan

Het ontwerp voor het landschap van het landgoed de Klokkenberg is gebaseerd op de visie waarbij in een integrale afweging natuur (vanwege de EHS) en cultuurhistorie (vanwege de status van rijksmonument) tot hun recht komen. Daarbij zijn de hoofdbestanddelen:

- waterhuishouding (vanwege de Groenblauwe mantel) en bodemgesteldheid (bepalend voor de vegetatiemogelijkheden);
- ecologie (zowel gerelateerd aan de lokale condities en aanwezige flora en fauna, als aan de potenties die de context van het Mastbos en Markdal bieden);
- cultuurhistorie (het agrarische landschap en de ingreep van Bijhouwer).

In de afwegingen zijn tevens meegenomen de nevenschikte doelstellingen:

- wonen en zorg (als belangrijkste economische dragers);
- recreatief medegebruik (als onderdeel van het Mastbos en Markdal).

Groen en blauw voor Rood

De uitkomsten van het landschappelijk overleg vormen samen met de cultuurhistorische laag (Bijhouwer en onderliggend landschap) de randvoorwaarden voor het uiteindelijke stedenbouwkundig plan en landschapsplan. Rode ontwikkelingen schikken zich zo naar de vanuit het landschap aangereikte randvoorwaarden (ecologie, hydrologie, cultuurhistorie enzovoort).

De uitvoering van de landschappelijke visie en het landschappelijk ontwerp is reeds gestart en hoeft niet te wachten op de bouw en verbouwing van het complex. De bouwlocaties betreffen slechts een beperkte zone in het totale gebied van het landgoed de Klokkenberg. Er is reeds gestart met het (her)aanleggen van de cultuurhistorische lanen (eikenlanen), het omvormen van landbouwgronden naar bloemrijke graslanden en het aanleggen van bosschages, het aanplanten van de fruitboomgaard met oude rassen, het maken van greppels en het vormen van het kamertjeslandschap in het zuiden van het complex. Het volgroeien van het casco vraagt tijd en ieder plantseizoen dient benut te worden om zo snel mogelijk een goed beeld te verkrijgen.

Buitengebied ten noorden van boerderij Schoondonk / bloemrijk grasland

Langs de Mark ligt een zone die (vrijwel) permanent vochtig tot nat is. Door de kwel (grondwater dat omhoog komt) groeien er bijzondere planten. Van oudsher was hier een patroon van greppels aanwezig. In de het ontwerp worden de greppels hersteld en zal er naar verwachting een bloemrijk grasland ontstaan. Het onderhoud bestaat uit maaien en afvoeren van het maaisel. Op die manier zal de bodem verder versralen en dat komt de natuurwaarden binnen het landgoed ten goede.

De zicht-as door de velden aan de Mark

In de ontwerptekening van Bijhouwer komt de as door het hart van het complex dicht bij boerderij Schoondonk uit dan in de huidige situatie het geval is. Dit komt omdat het gebouw gedraaid is ten opzichte van de ontworpen positie. Als het ontwerp van Bijhouwer gelijk wordt gelegd op het huidige gebouw, dan komt dit overeen met het Masterplan. Bijhouwer stelde een geometrisch zuivere compositie voor. Het plan is echter maar ten dele uitgevoerd. De zicht-as in het plan is een eenvoudige baan, die door gedraaide vlakken (velden) wordt gevormd.

Er is geen relatie geweest tussen een oud pad naar Schoondonk en de positie van de velden in het ontwerp van Bijhouwer. De Dreef was immers de ontsluiting van de hoeve. In de uitwerking zal nadere aandacht gegeven worden aan de begrenzing van Schoondonk. Uit de hoogtemeting komt geen duidelijke donk naar voren, maar met de verdere vernatting van de beemden rond de hoeve - door afgraving van de bovenlaag - zal de nederzetting zich wel sterker aftekenen.

Boomgaarden

Het plan voorziet in de aanleg van drie boomgaarden in het gebied tussen het hoofdgebouw en het Ketelhuis. In het oorspronkelijke landschapsplan maakte een boomgaard ook onderdeel uit van het landgoed. De meest westelijke boomgaard komt op de plaats waar nu een laagte met braamstruiken is. Deze plek kan worden opgehoogd met grond die vrij komt bij het afgraven van de bloemrijke graslanden. De andere twee boomgaarden liggen vrij laag. Aan te leggen sloten rondom gaan ervoor zorgen dat het overtollige water in de nabij gelegen meander terecht komt.

Buitengebied ten zuiden van Schoondonk

De huidige maïsackers worden omgevormd tot hooilanden met greppels. Tussen de percelen komen lange stroken inheemse struiken en bomen (houtsingels) die als groene aderen door het land lopen en aantrekkelijk zijn voor vogels. Op de natte gedeeltes komen zwarte elzen en wilgen, op de drogere delen sleedoorn, vlier, Gelderse roos, hazelaar en diverse rozen. De hooilanden krijgen geen bemesting en het maaisel wordt afgevoerd. Dit gebied kan mogelijk ook nog van betekenis zijn bij toekomstige ontwikkelingen voor meer waterretentie.

Bosvijver

De bosvijver in de bosrand langs de Galderseweg is reeds aangepakt en is nu een ven geworden met flauw oplopende oevers. 's Zomers valt deze droog. Aansluitend zal er onder de Galderseweg een faunatunnel aangelegd worden. Op die manier kunnen amfibieën en andere dieren de oversteek maken van het Mastbos naar het landgoed en andersom. Zo ontstaat er een ecologische verbinding van de Mark met de Galderse Heide.

Bomenlanen

De bestaande bomenlanen zijn belangrijk als foerageergebied voor vogels en vleermuizen. Het herstellen, opknappen en terugbrengen van de cultuurhistorische eikenlanen maakt onderdeel uit van het plan en is inmiddels voor een groot deel gerealiseerd.

Boszone

Gedeeltes van de boszone bestaan nu uit soortenarme sparrenaanplant. Door dunning worden deze op termijn omgevormd tot een structuurrijk gemengd bos waarbij het naaldhout geleidelijk wordt vervangen door loofhout. De bosranden zijn op dit moment scherp begrensd en er is geen sprake van een zoom- of mantelbegroeiing. Door bosranden iets terug te zetten ontstaan er kansen voor een goed ontwikkelde zoomvegetatie, die van grote waarde is voor een breed scala aan insecten en andere fauna.

Fauna

Voor een groot aantal zoogdieren en vogels is het van belang om te zorgen voor voldoende schuilmogelijkheden. Een niet te gecultiveerde inrichting met een hoog aandeel aan inheemse soorten zorgt voor een goed voedselaanbod en beschutting.

4.3.6 Functionele opbouw

Op het landgoed zijn naast wonen maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, detailhandel, horeca, welzijnsinstellingen, wonen in de vorm van extramurale zorg en zorgeenheden alsmede aan de maatschappelijke voorziening verbonden ondergeschikte faciliteiten voorzien. Het hoofdbestanddeel bestaat uit woningen en zorgeenheden. Het concept betreft het vormen van een kleine dorpsgemeenschap waar men voor de eerste voorzieningen terecht kan op het eigen terrein. Tevens zorgen deze voorzieningen voor de sociale interactie. Omdat een deel van de voorzieningen ook voor derden bereikbaar zal zijn, is er meer interactie te verwachten en zal de Klokkenberg een meer open en toegankelijk karakter krijgen. Het leeuwendeel van de functies zal zich concentreren aan de noordkant van het complex, daar waar ook nu het zwaartepunt van functies en bebouwing ligt (en ook het voorafgaande bestemmingsplan mogelijk maakte).

4.4 Vertaling naar het bestemmingsplan

Op de verbeelding zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten vertaald naar meetbare waarden.

Er is sprake van 4 heldere hoofdbestemmingen; Gemengd, Groen, Natuur en Verkeer. De vijf gebieden Groene kamers, het Ketelhuis, het hoofdgebouw, boerderij Schoondonk en de woningen aan de Dreef hebben de bestemming Gemengd gekregen, waarbinnen de diverse functies zijn toegestaan die in zekere mate onderling uitwisselbaar zijn waar het woningen, zorgeenheden en ondersteunende voorzieningen betreft. Horeca en detailhandel zijn specifiek binnen een bepaald deel benoemd en vastgelegd in omvang.

Het totaal van maximaal 441 eenheden - bestaande uit maximaal 370 woningen (bestaand 5 en nieuw 365) en 71 zorgeenheden (bestaand 35 en nieuw 36) - is voor het totaal van de bouwvlakken vastgelegd.

De hoofdontsluitingsstructuur van het landgoed heeft de bestemming Verkeer. Het parkeren is opgenomen binnen de bestemming Gemengd met een aanduiding die aangeeft of het maaiveld, half verdiept dan wel ondergronds parkeren betreft. De bestemming Natuur beslaat het gehele landschappelijk deel van het landgoed (deels reeds EHS). Binnen de bestemming Natuur – waar geen verharde wegen zijn toegestaan - is een (bestaande) weg aangeduid ten behoeve van de ontsluiting van de voormalige boerderij Sweep. Tevens zijn de belangrijkste zichtlijnen en langzaamverkeersroutes aangeduid.

De zone rondom het centrale ensemble heeft de bestemming Groen gekregen. Dit doet het meest recht aan de gewenste parkachtige invulling rondom het complex, dat min of meer alzijdig georiënteerd is (overal voorkant).

Door middel van ontwerpend onderzoek is geanalyseerd wat de draagkracht van het landschap en van het monument is voor het toevoegen van bebouwing binnen het landgoed Klokkenberg. Uit dit onderzoek en uit de stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn de bebouwingsmogelijkheden per gebied bepaald. Deze bebouwingsmogelijkheden zijn nu op de verbeelding vastgelegd door middel van bouwvlakken, bebouwingspercentages en hoogtes, rekening houdend met de specifieke eigenschappen van de plek en de cultuurhistorische context waarbinnen het zich beweegt.

De aanwezige waarden zijn beschermd door middel van een omgevings- en aanlegvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden, de vaste toets in het kader van de status als Rijksmonument en de toets aan het beeldkwaliteitsplan.