

**Postadres**

Postbus 90156, 4800 RH Breda

Bezoekadres

Stadskantoor
Claudius Prinsenlaan 10

Uw brief
07-10-2019

Datum
3 april 2020

Ons kenmerk
Z2019-005444

Onderwerp
Besluit omgevingsvergunning

Informatie
www.breda.nl/contact
14 076

Bijlagen
-

Geachte,

Uw aanvraag

Op 07 oktober 2019 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het herbestemmen van het pand naar 4 woningen op de locatie Galderseweg 81 Breda kadastraal bekend als gemeente Ginneken, sectie H - nummer(s) 2739. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer Z2019-005444.

Ons besluit

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. Dit besluit baseren wij op de artikelen 2.10 t/m 2.21 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De bijlagen 1 t/m 36 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. 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;
- 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 30 oktober 2019 verzocht de aanvraag aan te vullen. Op 9 december 2019 hebben wij besloten uw aanvraag in behandeling te nemen. Uw aanvraag voldoet aan de vereisten.



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'.
- De aanvraag, voor zover het de activiteit bouwen betreft, voldoet aan hetgeen hierin is gesteld.
- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 19 november 2019 en 3 december 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.

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:

- In de funderingsconstructie worden geheide stalen buispalen toegepast. Er dienen trillingsmeters op de bestaande bebouwing te worden geplaatst. Trillingen mogen niet sterker zijn dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B «Hinder voor personen in gebouwen» 2006 is vastgelegd. Deze uiterste grenswaarden dienen expliciet terug te komen in een rapportage.
- 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 de 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 de 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;

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: Z2019-005444



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

1. Overwegingen

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

- Het perceel is gelegen binnen het gebied waarop bestemmingsplan De Klokkenberg van toepassing is.
- Het perceel heeft hierin de bestemmingen 'Gemengd-2', 'Groen', dubbelbestemd als 'Waarde - Archeologie', dubbelbestemd als 'Waarde-Attentiegebied ecologische hoofdstructuur'.
- Op grond van artikel 10.4 van dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning vereist is voor het uitvoeren van werken mits deze een oppervlakte betreffen van meer dan 100 m²: Het betreft hier het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen. Het aanleggen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- Het aantal vierkante meters verharding, t.o.v. de bestaande verharde oppervlakte afneemt.
- 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 slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht veranderen of herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een Rijksmonument op een manier waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht (artikel 2.15 Wabo)

Status en beschrijving van het monument

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

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

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

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

- Ketelhuis (monumentnummer: 528721)
- 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;

Ketelhuis (monumentnummer: 528721)

Inleiding

KETELHUIS, behorend tot het complex Sanatorium De Klokkenberg. Het ketelhuis is gebouwd in de periode 1951-1953 en is ontworpen door C.H. de Bever en C.M. van Moorsel. Het staat aan de noordoostzijde van het hoofdgebouw van het complex de Klokkenberg. Oorspronkelijk bevatte het gebouw stalen kozijnen en ramen en deuren.

Omschrijving

Het KETELHUIS is opgetrokken uit baksteen op een rechthoekige plattegrond en gedekt met een schilddak. Aan de oostzijde staat een hoge schoorsteen. Aan de noord-, oost- en zuidzijde wordt het ketelhuis omgeven door lage vleugels met platte daken, die kantoren, werkruimtes en garages bevatten. Aan de noordgevel zijn ter plaatse van de garages dubbele houten deuren aanwezig. Boven de segmentboogvormige openingen zijn oculi aangebracht voor de ventilatie. Binnen is een open ketelhal met aan de zuid- en noordzijde een dienstingang die de belendende vertrekken ontsluit. De vertrekken en gangen hebben van origine een lambrisering van gele baksteen waarbij in de ketelhal een plint van geglaazuurde baksteen is aangebracht. De kamer van de opzichter van de ketelhal is uitgevoerd in ijzer en glas en toegankelijk via een bakstenen trap met ijzeren balustrade. De hal heeft een ijzeren kapconstructie met polonceauspanten en houten gordingen met houten dakbeschot. De geel geschilderde spanten staan op een natuurstenen blok dat op een uitmetseling is geplaatst.

Waardering

Het KETELHUIS van complex Sanatorium De Klokkenberg is van algemeen belang als toonbeeld van de vroege wederopbouw:

- vanwege de ensemblewaarde met betrekking tot de functionele en visuele relatie tussen de verschillende complexonderdelen;
- vanwege de grote mate van gaafheid;
- vanwege de grote mate van herkenbaarheid;
- van cultuurhistorische waarde als onderdeel van het sanatorium dat bijdroeg aan het zelfvoorzienende karakter.

Park- en tuinaanleg (monumentnummer: 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 restaureren en herbestemmen van het ketelhuis van De Klokkenberg tot vier woningen met tuinen. De ingrepen aan het monument betreffen in hoofdzaak:

- Het verwijderen van de inbouw voor het realiseren van een binnentuin aan de oostzijde van het pand, waarbij de oorspronkelijke buitengevels inclusief vensters en deuren worden hersteld en een entreepoort wordt gerealiseerd;
- Het wijzigen van de gevelindeling ten behoeve van de nieuwe functie. Zo worden:
 - o een aantal borstweringen doorbroken voor het plaatsen van dubbele deuren;
 - o achter de bestaande naar buiten draaiende garagedeuren glaspuien geplaatst;
 - o een nieuwe schuifpui en een garagedeur in een eigen vormtaal toegevoegd.
- Het uit voeren van restauratie - werkzaamheden aan het muurwerk, de kozijnen, ramen en de stenen lambriserings in het interieur. Daarbij worden de in het verleden in kunststof vervangen ramen en deuren in de gevels, vervangen door nieuwe aluminium exemplaren gelijk elders in het complex worden toegepast. Sparingen die kleiner worden, worden herkenbaar terugliggend dichtgezet;
- Het toevoegen van een trapopgang naar de kelder aan de westzijde van het pand;
- Het in het algemeen wijzigen van de indeling voor de nieuwe functie, waarbij tevens doorbraken worden gerealiseerd om ruimten bij elkaar te voegen;
- Het wijzigen van de interne afwerking door het plaatselijk staken van de lambriserings en het plaatselijk wijzigen van de bestaande vloerafwerking;
- Het behouden van diverse kenmerkende interieurelementen, zoals onderdelen van installaties, stalen puiken, de opzichtersruimten, de lambriserings, het tegelwerk, de polonceauspanten;
- Het herstellen en gedeeltelijk verplaatsen van de bestaande stalen vensters en deuren;
- Het na-isoleren door middel van spouwisolatie en specifiek bij woning 4 met voorzetwanden;
- Het plaatsen van zonnepanelen en lichtkoepels op het platte dak;
- Het herindelen van het terrein, met het aanleggen van verharding voor parkeerplaatsen aan de voorzijde, half verharding voor parkeerplaatsen aan de achterzijde met als toegang een half verhard pad, het plaatsen van hagen als erfafscheiding van de privétuinen.

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 16 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:

Advies

Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen met daaraan verbonden de volgende voorschriften:

- *inzicht laten geven in de nadere detaillering van o.a. voorzetpuiken in het interieur;*
- *inzicht te geven in de restauratiewerkzaamheden, bijvoorbeeld in de vorm van een werkomschrijving;*
- *het uitvoeren van een historisch kleuronderzoek, indien kleuren van historische (interieur)elementen wijzigen of kleurlagen verdwijnen;*
- *het uitwerken van de zonne-energie installatie.*

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 waardestelling/bevindingen naar aanleiding van het bezoek van 12 oktober 2019;*
- o *Archeologische aspecten*
- o *Bouwkundige/bouwhistorische aspecten*
- o *Architectuurhistorische/architectonische aspecten*
- o *Ruimtelijke/stedenbouwkundige aspecten*
- o *Duurzaamheid*
- o *Functie/herbestemming/bestemmingplan*



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 tuberculosepatiënten. 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. Rondom het sanatorium is een park- en tuinaanleg naar ontwerp van de architect Bijhouwer gerealiseerd. Het zelfvoorzienend karakter van het complex blijkt onder meer uit de aanwezigheid van een groot ketelhuis waarop de voorgelegde vergunningaanvraag betrekking heeft. Het ketelhuis herbergde naast de installaties voor de centrale energievoorziening tevens werkplaatsen, magazijnen en garages. Het gebouw ligt aan de noordoostelijke rand van het complex en wordt door middel van bospercelen van de Boven Mark afgescheiden.

Op grond hiervan beoordeel ik het plan als volgt.

In het ketelhuis worden vier woningen ondergebracht. De ketelruimte, die voorzien is van polonceauspanten, stalen puien en een opzichtersruimte, blijft met een illustratief deel van de installatie behouden. De lage vleugels rondom de ketelruimte worden heringedeeld tot woningen. De gangstructuur aan noord- en zuidzijde blijft deels herkenbaar. Inwendig zullen doorbraken zoveel mogelijk als openingen in de wand vorm worden gegeven. Een deel van de oude garages worden opnieuw als autostalling benut. De in het monument te behouden interieuronderdelen zijn in een overzichtsdocument in de aanvraag in beeld gebracht. Het verhaal van het functioneren van het ketelhuis en de bijbehorende ruimten blijft hierdoor aanwezig in de inrichting. De ketelruimte en de gangen zijn met vloertegels afgewerkt. Ik adviseer deze niet alleen in de ketelruimte maar indien mogelijk ook in de gangen te handhaven, zodat de structuur wordt benadrukt. De hoge lambrisering in schoon metselwerk blijft in de gangen gehandhaafd, maar lijkt in alle woonvertrekken te verdwijnen. Ik heb hiervoor begrip, maar het verdient de voorkeur om dit op een omkeerbare manier te doen. Door uw gemeente zijn verder suggesties aan aanvrager gedaan om de stalen vensters in de gangen optimaal te behouden. Ik ga ervan uit dit in het definitieve plan worden verwerkt.

In de ketelruimte worden drie nieuwe entreedeuren aangebracht. De vormgeving sluit aan bij het ontwerp van nieuwe voordeuren elders in het complex. Mijn suggestie is echter om de nieuwe entreedeuren een eigen vormgeving te geven, en inspiratie te putten uit het eigen karakter, de maatvoering en kleurgebruik van de ketelruimte. Ik adviseer ook, gelet op de uniformiteit die kenmerkend is voor het ketelhuis, om de vier toekomstige voordeuren hetzelfde vorm te geven. De buitengevels in schoon metselwerk, het gesloten grijze pannendak en de schoorsteen blijven uitwendig het beeld bepalen. Aan de westgevel wordt een collectieve keldertoegang gerealiseerd; aan de oostzijde wordt de binnenplaats hersteld en weer een afsluitende wand met poort aangebracht zoals in het oorspronkelijke ontwerp.

De in het verleden in kunststof vervangen ramen en deuren in de gevels, worden vervangen door nieuwe aluminium exemplaren zoals die ook elders in het complex worden toegepast. Hoewel voor het nieuwe profiel nog dichter aangesloten had kunnen worden bij het van oorsprong toegepaste stalen profiel, wordt per saldo wel een verbetering van het gevelbeeld bereikt en blijft het uniforme karakter van het complex in stand. Positief is ook dat de nog aanwezige houten kozijnen opnieuw gebruikt worden als stelkozijn.

De gevelindeling wijzigt op onderdelen ten behoeve van het woongenot. Openingen worden hier en daar vergroot en achter te restaureren garagedeuren worden glaspuien geplaatst. Op enkele plaatsen krijgen de gevels een wat te open karakter wat de historische situatie minder afleesbaar maakt. Ik adviseer daarom om in de zuidgevel ter plaatse van woonkamer 004 van woning 2 de huidige maat van het linker raam te handhaven, zodat de historische toegang in deze gevel herkenbaar blijft. Het vergroten van de toegang naar het vroegere transformatorstation (ruimte noordwesthoek) voor een garagedeur is voorstelbaar, mits de buitentrap gehandhaafd blijft en de nieuwe deur een bij het industriële karakter passende uitstraling krijgt. De uitwerking/detaillering van de nieuwe deur ontbreekt. De tweede deur in de blinde noordgevel van deze ruimte kan m.i. vervallen.

De aanvraag omvat geen werkomschrijving. Hierdoor is ook geen inzicht in de wijze waarop herstelwerk wordt aangepakt. Gelet op het specifieke kleurgebruik in het interieur van het ketelhuis is een historisch kleuronderzoek aan te bevelen. Bij herstelwerkzaamheden aan stalen ramen en de bijzondere houten garagedeuren kan verder worden geadviseerd om herstelwerkzaamheden door of in samenspraak met



specialistische partijen uit te voeren, met het oog op een zorgvuldige uitvoering met behoud van zoveel mogelijk van het historische materiaal.

Het toepassen van een zonne-energie installatie op de platte dakvlakken lijkt goed mogelijk zonder grote visuele of fysiek gevolgen. Als uitgangspunt geef ik onder andere mee dat de positie en afmetingen zo gekozen worden dat de installatie niet vanaf maaiveld zichtbaar is. Omdat het ketelhuis ook zichtbaar is vanuit het hoofdgebouw, verdient het de voorkeur om ook aandacht te besteden aan een regelmatige verdeling van de panelen over het platte dak.

Rondom het gebouw worden tuinen afgescheiden met aan de west- en oostzijde gedeeltelijk (half)verharding en parkeerruimte. Een afwisseling van verharding en groen past bij de historische inrichting direct rondom het ketelhuis. Ik ga ervan uit dat, zoals elders in het complex, de eventuele afscheiding van de tuinen laag blijft, zodat er voldoende zicht blijft op de gevels. Dit is van belang voor de visuele relatie tussen de verschillende gebouwen van De Klokenberg en daarmee het behoud van de ensemblewaarde. Verder merk ik op dat de tekeningen nu een vrij strakke, schematische aanleg van tuinen laten zien. Bij de verdere invulling van groen en verharding rondom het ketelhuis kan wellicht meer worden aangesloten bij het landschappelijke karakter uit het ontwerp van Bijhouwer.

Geconcludeerd kan worden dat het ingediende plan waardering verdient. Het doet recht aan de betekenis van het rijksmonument, door uit te gaan van gemeenschappelijke gebruik van de grote ketelruimte en de naastgelegen binnenhof. De ketelruimte blijft niet alleen als bestaand met verschillende historische elementen behouden, maar krijgt ook weer een centrale rol voor het nieuwe woongebouw. Op onderdelen verdient het plan nog nadere uitwerking en aanpassing. Ten aanzien van deze onderdelen heb ik in mijn advies een aantal voorschriften benoemd en voor het overige aanbevelingen gedaan die u kunt betrekken bij uw verdere beoordeling van het plan.

- 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 16 december 2019 hebben wij een advies van gedeputeerde staten ontvangen.

Op 19 september 2017, 22 juni 2018 en 27 november 2019 hebben wij al eerder geadviseerd over het restaureren en herbestemmen van alle onderdelen van dit voormalig sanatorium tot woningen. Wij hebben toen een positief advies uitgebracht over de plannen en over het in gebruik nemen van de al 10 jaar leegstaande gebouwen. Door de nieuwe functies is na voltooiing een economische drager voor het landgoed en de monumentale gebouwen veiliggesteld. Het in gebruik nemen van het ketelhuis sluit aan bij de "Belvédère" visie (behoud door ontwikkeling).

Inleiding

De restauratieplannen voor landgoed de Klokenberg zijn door ons beoordeeld als positief, in lijn met deze eerdere adviezen beschouwen wij het in gebruik nemen van het ketelhuis door dit gebouw te transformeren naar woningen als een logisch gevolg van de gehele transformatie die is ingezet.

Cultuurhistorische waarde

Landgoed

Het landgoed De Klokenberg 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. Het ketelhuis is een onderdeel van de sterke hoofdstructuur die het voormalig sanatorium kent. Het staat iets los van de overige gebouwen waardoor er meer ruimte is om deze woningen anders te benaderen.

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 plannen om het ketelhuis om te zetten naar woningen. Bij de plannen is uitgegaan van behoud van de monumentale waarden van het gebouw. Met name het behoud van het exterieur staat voorop. De structuur van het interieur zal worden aangepast naar de woonwensen van de nieuwe bewoners, dit gaat minimaal ten koste van de cultuurhistorische waarden. In het interieur is gekozen voor het behouden van elementen van de installaties die zich nog in het ketelhuis bevinden.

Advies

Wij geven een positief advies over het transformeren van het ketelhuis naar woningen in dit monument omdat de nieuwe functie bijdraagt aan het in stand houden van het geheel.

- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand en Monumenten) heeft op 19 november 2019 en 3 december 2019 het plan beoordeeld en een advies gegeven. Dit luidt als volgt:

19-11-2019

De architect geeft een toelichting op het plan.

De opdrachtgevers zijn tevens aanwezig mevr. A. van der Kooij, en mevr. H. Peters

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 19-11-2019 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.

- *De commissie is enthousiast over de aanpak van dit gebouw en gaat in hoofdlijnen akkoord; zij houdt de terreininrichting wel nog aan zodat commissielid en landschapsarchitect mevrouw I. Thorat hierbij betrokken kan worden. Hiertoe zal het plan in de eerstvolgende vergadering opnieuw geagendeerd worden.*
- *De commissie acht het plan zeer voorstelbaar, het is een functioneel gebouw dat op het landgoed een geheel eigen plek heeft in relatie tot de andere gebouwen. De commissie kan zich vinden in het wijzigen van gevelopeningen waarbij een raam een deur wordt en het samentrekken van raamopeningen tot een bredere pui, mits deze pui modern wordt vormgegeven en niet historiserend met een 'pseudo-middenstijl'.*
- *De commissie geeft de aanbeveling om de puien in de garagepuien nog eens te heroverwegen zodat deze echt als een opening in de gevel kunnen werken.*
- *Ook het toevoegen van een deur aan de binnenplaatszijde is voorstelbaar, waarbij de vorm van de overige drie deuren gekopieerd kan worden omwille een evenwichtig geheel. De commissie spreekt haar waardering uit voor de wijze waarop het ketelhuis op respectvolle wijze wordt herbestemd.*

03-12-2019

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 03-12-2019 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 voldoet aan redelijke eisen van welstand en brengt derhalve een positief advies uit.

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

- *In deze vergadering betreft het alleen de beoordeling van de buitenruimte. In de commissie vergadering van 19 november 2019 is het plan reeds positief beoordeeld.*



De commissie heeft het plan 19 november 2019 aangehouden, om dit voor te kunnen leggen aan landschapsarchitect mevrouw I. Thorat. Ambtelijk is dit besproken met mevrouw I. Thorat, waarbij geen bezwaren zijn geuit en het plan op 3 december 2019 positief is beoordeeld.

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.
- Belang monument: instandhouding van het monument en behoud van de monumentale waarden.
- Belang aanvrager in relatie tot monument: Het ketelhuis van de Klokkenberg staat geruime tijd leeg met als gevolg dat de monumentale waarden worden aangetast doordat onderhoud achterwege blijft. Een duurzame herbestemming tot een structureel nieuwe functie is noodzakelijk om een economische drager te creëren die de monumentale gebouwen stelt. Daarbij is het van belang dat de monumentale waarden, zo veel als mogelijk, uitgangspunt zijn voor de herbestemming. Dit met het doel: instandhouding van het monument.

Overwegingen

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

IN ADVIEZEN GEVRAAGDE AANVULLINGEN EN WIJZIGINGEN

De volgende onderdelen uit het advies van onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap zijn in het bouwplan verwerkt:

- De detaillering van de voorzetpuen in het interieur voor de bestaande stalen vensters en deuren is voorgelegd. Deze voorzetpuen zijn zeer rank gedetailleerd, waarmee het de monumentale waarden niet schaadt. Daarmee is dit voorstelbaar;
- Er is een kleurhistorisch onderzoek uitgevoerd, hieruit is gebleken dat er geen verschillen zijn met de kleurstellingen in het overige complex en kan worden ingestemd met de voorgestelde kleur voor de te vervangen vensters. Voor de deuren in het interieur staat behoud van onderliggende verflagen voorop, maar is een eventuele nieuwe afwerklaag over de bestaande verflagen heen ook voorstelbaar;
- Er is een werkomschrijving weerlegd van de voorgenomen restauratiewerkzaamheden. Deze is in hoofdlijn akkoord bevonden, waarbij wel als voorwaarde aan dit besluit wordt verbonden dat de restauratiewerkzaamheden in nauw overleg met de buiteninspecteur dienen te worden opgepakt. Er kan niet worden ingestemd met het impregneren van de gevel, als voorwaarde wordt dan ook aan dit besluit verbonden dat het impregneren van de gevel niet is toegestaan.
- De suggesties om meer bestaande stalen vensters en deuren in het zicht te houden zijn opgevolgd, waarmee meer oorspronkelijk materiaal zichtbaar wordt behouden;
- In de zuidgevel ter plaatse van de woonkamer 004 van woning twee is het linker raam gehandhaafd, waarmee de historische toegang in deze gevel herkenbaar blijft;
- Ter plaatse van de garage van woning drie is de tweede toegangsdeur in de blinde noordgevel vervallen en wordt de garagedeur toegevoegd met behoud van de buitentrapp;
- Het ontwerp van de entreedeur naar de woningen in de overdekte buitenruimte zijn op de bestaand aanwezige deuren, waarmee deze aansluit bij het eigen karakter, maatvoering en kleurgebruik van het ketelhuis.

De volgende onderdelen uit het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zijn in het bouwplan verwerkt:

- De bredere pui van woning drie is moderner vormgegeven;
- De pui van de garages zijn herzien en functioneren nu echt als een opening in de gevel;
- Bij woning vier wordt een toegangsdeur toegevoegd als bestaand;



OVERWEGINGEN

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 de vorige eigenaar in het kader van hun planontwikkeling fors in heeft geïnvesteerd, ontbeert voldoende (monumentaal) onderhoud. Wij zijn van mening dat een complex als de Klokkenberg alleen een toekomst kan worden gegeven indien het gehele complex duurzaam kan worden getransformeerd en daarmee een economische drager krijgt dat dient als waarborg voor instandhouding. De herbestemming van het ketelhuis naar woningen is hier een onderdeel van.

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.

Het verwijderen van de bouwhistorisch indifferente gewaardeerde inbouw en het herstellen van de buitengevels inclusief vensters en deuren en het toevoegen van een poort versterken de bouwhistorische waarden van het ketelhuis sterk, doordat het zijn oorspronkelijke verschijningsvorm weer terugkrijgt.

Wij hebben begrip voor het standpunt van onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap dat de nieuwe aluminium vensters qua detaillering en profiel nog dichter aan kunnen sluiten bij het oorspronkelijk toegepaste stalen profiel. Maar wij zijn tevens overeenkomstig onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap ook van mening dat het een verbetering is ten opzichte van bestaand en juist door toepassing van hetzelfde profiel als elders op het complex de uniformiteit van het complex in stand blijft. Derhalve kunnen wij dan ook instemmen met het voorgestelde profiel. Daarbij zijn wij van mening dat de nieuwe gevelindeling zorgvuldig is ontworpen en hierin ook de bestaande structuren van het pand helder afleesbaar blijven.

Wij zijn van mening dat in het voorgestelde aantal door te breken borstweringen voor het realiseren van een dubbele deuropening, een optimale verhouding is ontstaan tussen de functionaliteit en herkenbaar behoud van het bouwhistorische waarden van het pand. Wij zijn tevens van mening dat de nieuwe puien ter plaatse van de garagedeuren, welke worden open gezet, passend zijn voor de nieuwe functie.

Overeenkomstig het advies van onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap zijn wij van mening dat de detaillering van de nieuw toe te voegen garagedeur van belang is. Daarom stellen wij als voorwaarde dat de uitwerking van de nieuwe garagedeur ter beoordeling dient te worden voorgelegd. Het uitgangspunt hierin is dat de nieuwe garagedeur past bij het industriële karakter van het ketelhuis.

Wij zijn van mening dat kan worden ingestemd met de voorgestelde wijzigingen in de indeling, waarbij tevens doorbraken worden gerealiseerd om ruimten bij elkaar te voegen voor de nieuwe functie. De structuren van het pand blijft in het nieuwe ontwerp herkenbaar, door opname van penanten en liggers in het plafond. Als voorwaarde wordt wel gesteld dat de liggers in het plafond evenredig zichtbaar dienen te blijven onder eventuele lager gelegen verlaagde plafonds.

Het ketelhuis herbergt naast de installaties voor de centrale energievoorziening tevens werkplaatsen, magazijnen en garages. Wij zijn van mening dat in voorliggend bouwplan middels opname van de diverse elementen, zoals onderdelen van installaties, garagedeuren, stalen puien, de opzichtersruimten, de lambrisering, het tegelwerk, de polonceauspanten, de oorspronkelijke functie herkenbaar blijft. Wij hebben veel waardering voor het feit dat één ketel geheel wordt behouden, gezien dit het hart vormt van het ketelhuis.

De ketelruimte en de gangen zijn met vloertegels afgewerkt. Onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap adviseert indien mogelijk ook het tegelwerk in de gangen te handhaven en adviseert de hoge lambrisering in de woonvertrekken reversibel af te werken. Wij hebben begrip voor deze punten en



nemen het advies over het tegelwerk in de gangen dan ook zeker over als aanbeveling. Daarnaast stellen wij als voorwaarde dat gelijk bij de andere gebouwen bij de Klokkenberg de lambriserings op reversibele wijze wordt afgewerkt, dit kan zijn een voorzetwand, leemstuc, of stucwerk zonder primer.

Overeenkomstig het advies van onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap zijn wij van mening dat de zonne-energie installatie op het platte dak voorstelbaar is, maar dat deze nog nader dient te worden uitgewerkt. Daarom verbinden wij aan dit besluit de voorwaarde dat de positie en afmetingen van de installatie op het dak zo dient te worden geplaatst, dat deze niet zichtbaar zijn vanaf openbaar toegankelijk gebied en er aandacht wordt besteed aan een regelmatige verdeling van de panelen over het platte dak.

Aan de westzijde van het pand wordt een trapopgang naar de kelder gerealiseerd, wij zijn van mening dat deze zorgvuldig is vormgegeven en de monumentale waarden van het pand en omliggend landschap niet schaden.

Voor alle grondgebonden woningen is een privétuin voorzien. Wij zijn van mening dat dergelijke tuinen noodzakelijk zijn om de klokkenberg duurzaam te transformeren tot grondgebonden woningen. Wij zijn overeenkomstig onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap van mening dat de afscheiding van tuinen laag dient te zijn. De huidige plannen geven een haag weer van één meter hoog, dit voldoet ons inziens daarmee aan dit uitgangspunt, waarmee de visuele relatie tussen de verschillende gebouwen van de Klokkenberg en daarmee de ensemblewaarden blijven behouden.

Wij hebben daarnaast begrip voor de opmerking van onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap dat de tekeningen nu een vrij strakke, schematische aanleg van tuinen laat zien en daarbij de aanbeveling om meer aan te sluiten bij het landschappelijke karakter uit het ontwerp van Bijhouwer. Echter zijn wij tevens van mening dat dit past bij de indelingen van tuinen die elders op het terrein ook wordt toegepast, derhalve kunnen wij hier mee in stemmen.

Wij kunnen ons vinden in de voorgestelde halfverharding van de weg en de parkeerplaats aan de achterzijde. Vanuit de diverse adviezen zijn hier geen bezwaren op geuit, waar wij ons dan ook bij aansluiten. Wel stellen wij als voorwaarde dat de halfverharding geen wit of lichtgrijs grind mag zijn, om de aansluiting op het landschappelijk karakter van de omgeving te borgen.

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

- keuze van type haag en de maatvoering van deze haag;
- een nadere uitwerking van de voorgestelde poortjes in de hagen voor de toetreding tot de tuinen.
- Een beheerplan, om in de toekomst het risico op versnippering te voorkomen en de visuele samenhang te borgen.
- Het type en de kleur van de halfverharding.

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, indien de werkzaamheden dieper dan 30 cm gaan.

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, waaronder ook de herstelwerkzaamheden, dient onder toezicht van en in overleg met de buiteninspecteur monumenten plaats te vinden. Hiertoe behoren ook de restauratiewerkzaamheden welke in nauw overleg met de buiteninspecteur dienen te worden opgepakt.
- Voor het plaatsen van een zonne-energie installatie wordt als voorwaarde gesteld dat de positie en afmetingen van de installatie op het dak zo dient te worden geplaatst, dat deze niet zichtbaar zijn vanaf openbaar toegankelijk gebied en er aandacht wordt besteed aan een regelmatige verdeling van de panelen over het platte dak.
- De detaillering van de nieuwe garagedeur dient ter beoordeling te worden voorgelegd. Het uitgangspunt hierin is dat deze past bij het industriële karakter van het ketelhuis.
- De bestaande lambrisering dient op de weergegeven af te werken locaties, op reversibele wijze te worden afgewerkt. Dit kan zijn een voorzetwand, leemstuc, of stucwerk zonder primer.
- De liggers in het plafond, welke bouwhistorisch gewaardeerde structuren vertegenwoordigen, dienen evenredig zichtbaar te blijven onder eventuele verlaagde plafonds.
- Vastgesteld wordt dat de rode gestreepte lijn op de slooptekeningen geen sloopwerkzaamheden omvat.
- Van de werkschrijving is het voorgestelde impregneren van de gevel niet akkoord, daarmee mag dit dan ook niet worden uitgevoerd.
- De volgende zaken dienen voor de tuinen nader ter beoordeling te worden voorgelegd:
 - keuze van type haag en de maatvoering van deze haag;
 - een nadere uitwerking van de voorgestelde poortjes in de hagen voor de toetreding tot de tuinen.
 - Een beheerplan, om in de toekomst het risico op versnippering te voorkomen en de visuele samenhang te borgen.
 - Het type en de kleur van de halfverharding.
- Wij stellen dat Archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd conform hetgeen in het programma van eisen is vastgesteld. Daarnaast dienen de graafwerkzaamheden ter hoogte van de toekomstige infrastructuur archeologisch te worden begeleid.



Terinzagelegging

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

Wij ontvingen geen zienswijzen.

Gewaarmerkte documenten

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

Ter inzage definitief besluit

Gelet op het feit dat de aanvraag is voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht wordt het besluit gedurende zes weken ter inzage gelegd teneinde belanghebbenden de gelegenheid te geven het besluit in te zien. De ter inzage start op **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: Z2019-005444.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,
namens dezen,

J.P.T. van de Huygevoort
Beleidsadviseur

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.