

**Postadres**

Postbus 90156, 4800 RH Breda

Bezoekadres

Stadskantoor
Claudius Prinsenlaan 10

Uw brief

d.d. 12 november 2021

Datum**Ons kenmerk**

Z2021-006446

Onderwerp

Ontwerp besluit omgevingsvergunning

Informatie

www.breda.nl/contact
14 076

Bijlagen

-

Geachte,

Uw aanvraag

Op 12 november 2021 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van 2 paviljoens met ieder 16 woningen en een parkeerkelder + het vellen van 3 bomen op de locatie Klokkenberg Breda kadastraal bekend als gemeente Ginneken, sectie H - nummer(s) 2839. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer Z2021-006446.

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 73 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:

1. Bouwen aan artikel 2.10 van de Wabo;
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 aan artikel 2.11 Wabo;



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 aan artikel 2.12 Wabo;
4. Kappen aan artikel 2.18 van de Wabo;
5. 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 3 december 2021 verzocht de aanvraag aan te vullen. Op 14 januari 2022 hebben wij besloten uw aanvraag in behandeling te nemen.

Uw aanvraag voldoet aan de vereisten.

Tevens hebben wij de zienswijzen die na het indienen van de aanvraag zijn ingekomen en diverse aanvullende/gewijzigde gegevens, zijnde ingekomen aangepaste stukken betrokken bij dit besluit.

Overwegingen en voorschriften

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

1. Overwegingen

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

- Het betreffende perceel is gelegen in het bestemmingsplan Klokkenberg waar het in artikel 4,10 en 11 is bestemd als gemengd-2, waarde archeologie en waarde attentiegebied ecologische hoofdstructuur.
- Daarnaast is het bestemmingsplan Parapluplan parkeren 2017 van toepassing.
- De aanvraag, voor zover het de activiteit bouwen betreft, voldoet niet aan hetgeen hierin is gesteld. Gelet op artikel 2.10 lid 2 van de Wabo kan de aanvraag om omgevingsvergunning slechts worden geweigerd als vergunningverlening voor het gebruik van gronden of bouwwerken in afwijking van het bestemmingsplan niet mogelijk is.
- Gelet op de overwegingen bij de activiteit gebruik van gronden of bouwwerken in afwijking van het bestemmingsplan (2.12 Wabo) vormt de afwijking van het bestemmingsplan geen grond voor weigering van de omgevingsvergunning.
- De aanvraag voldoet niet aan artikel 2.102 van het Bouwbesluit 2012, omdat de gecorrigeerde loopafstand tussen een punt in een gebruiksgebied en ten minste een uitgang van het subbrandcompartiment waarin dat gebruiksgebied ligt, groter is dan 30 meter.
- Wij zijn van mening dat de voorgestelde oplossing gelijkwaardig is. Op grond van 1.5 van het Bouwbesluit 2012 voldoet u daarmee aan de functionele eis ingevolge artikel 2.101 van het Bouwbesluit 2012.
- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 15 februari 2022 een positief advies (onder voorwaarden) over het bouwplan gegeven. De voorwaarden zijn verwerkt op de tekeningen. 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 overwogen wij dat, gelet op artikel 2.10 Wabo er geen reden is om de omgevingsvergunning voor zover 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;
- De funderingsconstructie wordt uitgevoerd als een fundering op staal. U dient voorafgaande aan de uitvoering, de ondergrond van de fundering te laten inspecteren door een constructeur of geotechnisch adviseur. De rapportages hiervan dienen 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;
- 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 1536 "Uitvoering van bijzonder geotechnisch werk - Boorpalen". Voor zaken of onderdelen die niet geregeld zijn in de hiervoor genoemde norm of de Eurocode, geldt de "Richtlijn in de grond gevormde palen" van de Gemeente Breda uit augustus 2004. Dit geldt met name voor de uitvoeringsaspecten. Alle palen dienen akoestisch te worden doorgemeten door een onafhankelijk bedrijf na uitvoering van alle grondwerkzaamheden. Er dient ten aanzien van de te verwachte trillingen een rapportage te worden ingediend, waarbij een prognose van deze trillingen wordt gedaan, posities en aantallen van de trillingmeters worden bepaald en de wijze van signaleren en de grenswaarden van de trillingmeters worden vastgelegd. 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 de rapportage. Voorafgaande aan de uitvoering dient een heil-/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 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):
 - Voor aanvang werkzaamheden van de bouwput dient een werkplan ter goedkeuring te worden ingediend; inclusief berekening van de grondkerende constructie;
 - Voor aanvang werkzaamheden van de bemaling dient een werkplan ter goedkeuring te worden ingediend, inclusief het bemalingadvies en invloed voor de omliggende bebouwing;
 - 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 breedplaatvloeren, inclusief sparingen, leidingwerk, detaillering, wapening en schijfwerking t.b.v. stabiliteit, waarbij het leidingverloop voldoet aan de laatste versie van de "[Richtlijn leidingen in breedplaatvloeren](#)", van AB-FAB en Uneto-VNI;
- Detailberekeningen en werkplaatstekeningen van de staalconstructie;
- Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van alle verbindingen tussen verschillende constructieonderdelen;
- Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de metselwerk- ondersteuning, inclusief detaillering;
- Detailberekeningen en tekeningen van alle overige constructie onderdelen;
- Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de vloerafscheidingen (leuningen, relingen e.d.), inclusief detaillering;

Bouwkundige voorschriften

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

- Berekeningen overeenkomstig NEN 6071, 6072 of 6073 en/of testrapporten overeenkomstig NEN 6069 (van een erkende instelling), met betrekking tot de hoofddraagconstructie met een brandwerendheid van 90 minuten en/of de bouwconstructies waarvan het bezwijken leidt tot het onbruikbaar worden van een rookvrije vluchtroute met een brandwerendheid van 30 minuten.
- De geluidwering van de woningen dient te voldoen aan de NEN 5077. U toont aan de hand van geluidsmetingen aan, vastgelegd in een rapport, dat u voldoet aan de gestelde eisen (afdelingen 3.1 en 3.5 van het Bouwbesluit 2012) met betrekking tot de woningscheidende constructies. Uiterlijk 2 weken voor de oplevering van de woningen levert u dit rapport in 2-voud in.
- De WRD (Weerstand tegen RookDoorgang) van de horizontale scheidingsconstructie tussen de stallinggarage (overige gebruiksfunctie voor het stallen van motorvoertuigen) en de bovengelegen woningen (beschermd subbrandcompartimenten) dient te worden uitgevoerd als R200.
- De WRD (Weerstand tegen RookDoorgang) tussen de woningen onderling (beschermd subbrandcompartiment naar beschermd subbrandcompartiment) en tussen de stallinggarage en bovengelegen woningen dient te worden uitgevoerd als R200.

Installatietechnische voorschriften

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

- Bij oplevering dient een rapport te worden overlegd, waarin een erkend installateur verklaart dat de brandkranen op eigen terrein overeenkomstig de Nadere Regels Bluswatervoorzieningen Breda is/zijn ontworpen, aangelegd, beproefd en in bedrijf gesteld.
- Definitief ventilatie systeem van de woningen en parkeergarage.

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: Z2021-006446.



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

Artikel 10 Waarde Archeologie

1. Overwegingen

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

- Het betreffende perceel is gelegen in het bestemmingsplan Klokkenberg.
- Het perceel heeft hierin de bestemming gemengd-2, waarde archeologie en waarde attentiegebied ecologische hoofdstructuur.
- De in artikel 10 "Waarde archeologie" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.
- In artikel 10.4 is onder andere bepaald dat het verboden is zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:
 - het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
 - het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd;
 - het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen mits dieper dan 0,30 meter wordt ontgraven;
 - het aanleggen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - het aanbrengen van constructies die verband houden met bovengrondse leidingen;
 - het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
 - andere werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling;
 - alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik van het terrein.

De aanvraag ziet op

- het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- Wij zijn van mening dat wij de gevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen van 2 paviljoens met ieder 16 woningen en een parkeerkelder + het vellen van 3 bomen kunnen verlenen. Dit op grond van het Programma van eisen dat is opgesteld
Dit Programma van Eisen (zie bijlage 59) heeft betrekking op een inventariserend en waardestellend proefsleuvenonderzoek van het plangebied Landgoed Klokkenberg in de gemeente Breda. In het kader van de toekomstige bouw van 32 woningen en een parkeergarage(s), waarbij bodemverstoringe werkzaamheden zullen plaatsvinden, dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd (kaartbijlage 15). De grondwerkzaamheden gaan dieper dan 0,30 m – mv.

2. Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning kunnen met het oog op het belang welke is aangegeven voor de activiteit uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarbij dat in een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald bij of krachtens artikel 2.11 voorschriften worden verbonden. Wij hebben besloten de volgende voorschriften te verbinden:



Algemene voorschriften

- Vooruitlopend op de bouwwerkzaamheden dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd conform het hierboven genoemde Programma van Eisen dd. 25 okt. 2021 (bijlage 59).

Artikel 11 Waarde-Attentiegebied ecologische hoofdstructuur

1. Overwegingen

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

- Het betreffende perceel is gelegen in het bestemmingsplan Klokkenberg.
- Het perceel heeft hierin de bestemming gemengd-2, waarde archeologie en waarde attentiegebied ecologische hoofdstructuur.
- In artikel 11 "Waarde-Attentiegebied ecologische hoofdstructuur" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bedoeld voor de bescherming van de waterhuishouding binnen de ecologische hoofdstructuur.
- In artikel 11.2 is onder andere bepaald dat het verboden is zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:
 - het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;
 - de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;
 - het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
 - het buiten de aangewezen bouwvlakken aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.

De aanvraag ziet op

- het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;
- de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;
- het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- het buiten de aangewezen bouwvlakken aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.
- De vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting van de belangen van het betrokken waterschap ontstaat of kan ontstaan en deze, alvorens te beslissen, een positief advies heeft gegeven.
- Wij zijn van mening dat wij de gevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen van 2 paviljoens met ieder 16 woningen en een parkeerkelder + het vellen van 3 bomen kunnen verlenen omdat er een positief advies is afgegeven door het Waterschap de Brabantse Delta dd. 02-02-2022.



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

1. Overwegingen

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

- Het perceel is gelegen binnen het gebied waarop bestemmingsplan Klokkenberg van toepassing is.
- Het perceel heeft hierin in artikel 4,7,10 en 11 de bestemming gemengd-2, groen, waarde archeologie en waarde attentiegebied ecologische hoofdstructuur.
- Het gewenste bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan .
De woningen aan de zuidzijde hebben op de eerste verdieping een terras. Hierdoor gaat een nieuwe goothoogte ontstaan van 4,06 m en 5,03 m terwijl 3 meter is toegestaan. De aan en uitbouw bedraagt 3,03m daar waar 3 meter is toegestaan.
Aan de noordzijde is op de tweede verdieping een terras gepland met een terrasafscherming . De bouwhoogte van 5,96 meter neemt met 1,8 meter toe door het plaatsen van privacy schermen.
Een schoorsteen of luchtpijp kan worden gezien als een ondergeschikt bouwdeel van een gebouw.
De dakrand van 0,4 meter niet.
De trap aan de buitenzijde is een onderdeel van het hoofdgebouw dat deels buiten het bouwvlak is gesitueerd. Ook hier is geen sprake van een ondergeschikt bouwdeel.
In de groenvoorziening is de talud naar de parkeergarage(s) voorzien. De aanduiding 'verkeer' is niet opgenomen waardoor de talud strijdig is met het gebruik (groenvoorziening).
- Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kunnen wij, als de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning verlenen met toepassing van de in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) aangewezen gevallen.
- Het bouwwerk voldoet aan het bepaalde in artikel 4, onderdeel 1 en 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht omdat het uitbreidingen zijn van het gebouw.
- Het gebruik van gronden en bouwwerken staat genoemd in artikel 4, onderdeel 1 van bijlage II van het besluit omgevingsrecht. Voor het gebruik van de groenvoorziening voor het plaatsen van een talud kan worden afgeweken van de voorschriften in het bestemmingsplan.
- Wij zijn van mening dat wij medewerking kunnen verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan voor de strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan. De motivering luidt als volgt:

Entrees parkeergarages en de trappen buiten het bouwvlak

Deze bouwwerken hebben een belangrijke functie voor de toegankelijkheid van de bebouwing en een liggen op een logische plek ter plaatse van het voormalige tussenlid tussen de vleugels en klassenpaviljoen. Door deze situering wordt de routing en de dynamiek van het autogebruik en ander verkeer gericht naar de centrale plekken tussen bestaande en nieuwe bebouwing. Deze situering zorgt er tevens voor dat de uiteinden van de nieuwe gebouwen nadrukkelijker vrij staan in het landschap. De plaats van deze bouwwerken draagt bij aan een balans tussen bereikbaarheid, toegankelijkheid en een de landschappelijke kwaliteit van de woongebouwen in het landschap en is akkoord.

Ondergrondse uitbouwen parkeergarage (koekoeken)

De uitbouwen liggen weliswaar wat buiten de bouwvlakken, maar zijn akkoord op het stedenbouwkundige en landschappelijke niveau van de plaats en het aanzicht van het gebouw in de landschappelijke omgeving. Deze bouwvormen vormen geen nadrukkelijk doorlopend bouwdeel dat heel erg de aandacht opeist en hebben geen onevenredig negatief effect op de ruimtelijke hoofdprijs van bebouwing op het maaiveld in een landschappelijke omgeving.



Dakrand

De dakrand is bedoeld om zonnepanelen uit het zicht te onttrekken en een bewuste keuze in het ontwerp om het bebouwingsbeeld van een gebouwencomplex in het landschap niet te verstoren doordat de aandacht ook uitgaat naar deze installaties op het dak. Indien deze hoogte met betrekking tot cultureel erfgoed en welstand akkoord is in de onderlinge verhoudingen van het gebouw, wordt dat advies ondersteund door stedenbouw en is dan akkoord.

Privacy schermen:

In een advies van 2011 is gesteld dat privacy schermen van hoger dan 1,8 meter niet akkoord zijn. De privacy schermen dienen 1,8m hoog te zijn, dit is ook in het project m.b.t. advisering erfgoed zo bepaald. Een scherm van 1,8 meter hoog biedt voldoende mogelijkheden voor privacy. Schermen met een totale hoogte van 1,8 meter zijn akkoord uit stedenbouwkundig oogpunt onder de voorwaarde dat, m.n. de schermen aan de uitwinden van de gebouwen, dus ter plaatse van de kopgevels, akkoord zijn op het gebied van welstand.

Hoogte van 3,03 meter

De hoogte aan deze zijde van het gebouw is gelijk aan de hoogte van de verdieping aan de andere kant van het gebouw, waar die onderdeel is van de hoofdbouwmassa. Een verschil van 3 centimeter is erg klein en nauwelijks waarneembaar op het niveau van het gebouwencomplex in het landschap. Tevens ligt de bovenzijde van het dak achter de borstwering van de buitenruimte. Omdat de verdiepingshoogte aan de ene zijde achter de borstwering ligt en aan de andere zijde onderdeel is van het hoofdgebouw, is het verschil van 3 cm niet van invloed op het bebouwingsbeeld en akkoord.

Goothoogte ter plaatse van terrassen op de eerste verdieping.

De hoogte van 4,06 ontstaat door een borstwering die integraal ontwerp is van de architectuur. De belijning van de rand van het dak is afgestemd de gevelindeling van het hoofdgebouw.

Stedenbouwkundig gezien is de hoogte passend bij de maat en schaal van het gebouw in de open landschappelijke omgeving, en akkoord. Vanuit het aspect cultuurhistorie is aangestuurd op een moderne referentie van de lichthallen. De hoogtemaat in het ontwerp voldoet hieraan.

- Gelet op artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht j° artikel 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht zijn wij van mening dat wij de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan kunnen verlenen.



4. Kappen aan artikel 2.18 van de Wabo;

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 55):

Nr	Houtopstand	Soort/Type	Aantal	Omtrek(cm)	Beslissing
1	Boom in Groengebied	Zilversesdoorn (<i>Acer saccharinum</i>)	1	360 cm	Verplanten
2-3	Boom in Groengebied	Linde (<i>Tilia</i>)	2	>65 cm	Reeds geveld
5	Boom in Groengebied	Rode beuk (zie bijlage 57)	1	>65 cm	Reeds geveld

- U heeft in de aanvraag aangegeven dat u de houtopstanden wilt (doen) vellen in verband met de sloop en nieuwbouw van de klassenpaviljoens aan weerszijden van het hoofdgebouw van de Klokkenberg. Boom 1 zou in de nieuwe situatie zeer dicht tegen de bebouwing staan. Boom 2 en 3 (de twee meest westelijk gesitueerde bomen bij de oostelijke vleugel in bijlage 57) zijn omstreeks 2019 zonder de benodigde vergunning gekapt. De derde boom (boom 4) die in deze rij wordt benoemd is al langere tijd geleden geveld (voor 2012). Deze boom is derhalve in deze overwegingen niet meer meegenomen. Ook deze bomen zouden in de nieuwe situatie zeer dicht tegen de nieuwe bebouwing hebben gestaan.
- Boom 5 (aangegeven in bijlage 57, oostelijk van de klassenpaviljoens, betreft een rode beuk die in het verleden is omgevallen en derhalve in deze overwegingen niet meer meegenomen.
- 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; kandelabereren; verplanten; het snoeien van meer dan 20 procent van de kroon of het wortelgestel, met inbegrip van knotten en kandelabereren; 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:
 - uit een integrale afweging is gebleken dat er een zwaarder wegend belang bestaat dan het belang van behoud van de Waardevolle houtopstand en alternatieven voor behoud goed zijn onderzocht en niet haalbaar zijn gebleken, of
 - naar boomdeskundige maatstaven instandhouding niet langer verantwoord is ter voorkoming van letsel of schade.

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:
 - Cultuurhistorie:*
 - Ouderdom (60+);
 - Ensemblewaarde met bouwhistorisch waardevolle bebouwing of historisch geografisch waardevolle structuren;
 - Stedenbouw en/of landschap:*
 - Beeldbepalend in het totale straat- of landschapsbeeld;
 - Belevingswaarde in een Groengebied;



- In het onderhavige geval is hiervan sprake omdat boom 1 waarschijnlijk is aangeplant omstreeks het begin van de jaren '50 van de vorige eeuw. De boom is dus circa 70 jaar oud. Boom 2 en 3 waren waarschijnlijk jonger dan 60 jaar. Boom 1 maakt onderdeel uit van de als rijksmonument beschermde landschappelijke aanleg van het complex. Boom 1 is beeldbepalend vanuit een zuidelijke kijkrichting, omdat hij vergelijkbaar is met de zes grote en beeldbepalende esdoorns voor het hoofdgebouw. Alle drie aangevraagde bomen dragen c.q. droegen bij aan de groene belevingswaarde van de Klokkenberg.
- Van de overige door de APV erkende waarden is geen sprake.

Beoordeling herplantplan:

- Het kernteam heeft het door u ingediende herplantplan beoordeeld en is van mening dat met uitvoering van dit plan de waarden, die als gevolg van het (doen) vellen van de waardevolle houtopstanden verloren gaan, voldoende worden gecompenseerd.

Afweging:

- Gelet op de ingewonnen adviezen en uw reden van de aanvraag hebben wij de volgende afweging gemaakt.
- Boom 2 en 3 zijn omstreeks 2019 geveld zonder de daarvoor benodigde vergunning. Deze bomen hadden naar alle waarschijnlijkheid niet behouden kunnen blijven bij het bouwen van de nieuwe paviljoens, omdat deze bomen zeer dicht bij de nieuwe bebouwing zouden staan. De bomen zouden tijdens de bouw beschadigd raken en zouden in de gebruiksfase van de nieuwbouw constant overlast voor de bewoners veroorzaken en intensief beheerd moeten worden. Door deze kap te legaliseren kan een herplantplicht worden opgelegd voor deze bomen.
- Boom 1 is een zeer waardevolle boom die niet duurzaam behouden kan blijven tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden en de daaropvolgende gebruiksfase. De boom zou tijdens de werkzaamheden zowel boven- als ondergronds zware schade oplopen. De boom staat bovendien zo dicht op de toekomstige bebouwing dat dit zou nopen tot zeer intensief beheer onder zeer beperkte groeiomstandigheden.
- Hoewel de boom enige gebreken kent (zie rapportage Boomveiligheidscontrole, bijlage 56) is de conditie van de boom als goed beoordeeld.
- Uit onderzoek is gebleken dat de boom verplantbaar is (zie bijlage 58). Daarvoor moet de boom wel vooraf gesnoeid worden. Door de boom te verplanten blijven de waarden die de boom vertegenwoordigt voor de omgeving grotendeels behouden.
- Door het vellen van de aangevraagde bomen kan uitvoering worden gegeven aan het geldende bestemmingsplan en de, stedenbouwkundige, sterk symmetrische opzet van deze zijde van de Klokkenberg worden hersteld.
- 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	Alnus glutinosa	Herplant	4	Minimaal 16-18 cm	1

- b. Herplant en locatie(s) overeenkomstig het bij deze vergunning gevoegde herplantplan (bijlage 57).
 - c. Alle nieuwe aanplant die na de herplant onverhoopt afsterft moet alsnog vervangen worden door aanplant van dezelfde soort, maat en kwaliteit.
 - d. Boom 1 dient verplant te worden conform de methoden en randvoorwaarden die in bijlage 60 zijn benoemd. Specifiek dienen de voorschriften omtrent snoei, inrichting van de nieuwe groeiplaats en nazorg zorgvuldig te worden nageleefd. Indien de boom na verplanting binnen de nazorgperiode van 5 jaar afsterft dient hiervoor in de plaats een boom van de eerste grootte te worden aangeplant. De aan te planten soort dient vooraf ter beoordeling aan de gemeente te worden voorgelegd.
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 werkzaamheden aan boom 1 uit te voeren buiten het broedseizoen (dat globaal loopt van 15 maart tot 1 september).
 - b. Indien u toch werkzaamheden aan boom 1 in het broedseizoen uitvoert dienen deze onder deskundige ecologische begeleiding plaats te vinden. Indien op dat moment een in gebruik zijnd 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 houtopstanden die ingevolge de opgelegde herplantplicht, ter compensatie van de waarden die verloren gaan, moeten worden aangeplant zijn aangewezen als waardevolle houtopstanden (artikel 4:8, tweede lid APV) en worden opgenomen op de Bomenkaart (artikel 4:8, derde lid APV); voor deze houtopstanden wordt hiermee een kapverbod van toepassing.



5. Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht veranderen of herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een Rijksmonument op een manier waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht (artikel 2.15 Wabo)

Rijksmonument

De onroerende zaken, plaatselijk bekend als 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 de huidige omgevingsvergunning 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: Geschenk van de architecten De Bever en Van Moorsel 1953 EV.

Omschrijving

Het SANATORIUMGEBOUW heeft een samengestelde, symmetrische plattegrond met aan de zuidzijde het hoofdgebouw met verpleegvleugels, aan de noordzijde de kapel, aan de westzijde het Zusterhuis en aan de oostzijde het Economiegebouw. Deze gebouwdelen zijn verbonden door éénlaags verbindingsgangen die tevens twee binnenplaatsen vormen. De verbindingsgangen zijn bouwlichamen met gesloten zadelpoortjes 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 hoofdvlugel van vier bouwlagen met kap, aangrenzend twee vleugels van drie bouwlagen. De oostelijke vleugel was voor de verpleging van mannen, de westelijke vleugel voor de verpleging van vrouwen. Op de overgang van de vleugels zijn accenten aangebracht in de vorm van twee torens met een naaldspits. Beide zijvleugels hebben aan de uiteinden een afzonderlijk éénlaags gebouw voor klassenverpleging en waren door een gang met de andere vleugels verbonden. Het gebouw is opgetrokken in baksteen en heeft een regelmatige vensterindeling. Centraal in de noordgevel, aan de binnenplaats, is de hoofdentree aangebracht. Deze is opgebouwd uit drie natuurstenen gewelven die steunen op twee ronde kolommen. De entree wordt benadrukt door de een stenen reliëf met gedeeltelijk geabstraheerde voorstellingen die verwijzen naar Genesis, in het midden het motief van de Maiestas Domini, een Christusfiguur zittende op een boog. In de entree is een gedenksteen voor de bouw van het sanatorium geplaatst. De noordgevels van de verpleegvleugels hebben uitspringende gebogen muurvlakken met glas-in-loodvensters. De verpleegvleugels hebben aan de zuidzijde een getrapte opbouw met op de begane grond een open beddenhal met geknikt betonnen dak en op derde bouwlaag een ligstoelenhal. De hallen kenden een open opzet.

Interieur

De representatieve ruimtes hebben een rijke afwerking en de gebruiksr ruimtes zijn sober vormgegeven. Door modernisering 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 trappenhallen liggen leisteen platen. De wanden hebben een bakstenen lambrisering met een plint van geglaazuurde 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 (Geen onderdeel van deze aanvraag)

Waardering

Het SANATORIUMGEBOUW van het complex Sanatorium De Klokkenberg is van algemeen belang als toonbeeld van de vroege wederopbouw en tevens als evidente mijlpaal in de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland:

- als uitdrukking van een sociale ontwikkeling, de bestrijding van tuberculose;
- vanwege de cultuurhistorische waarde als uitdrukking van de wijze waarop de sociale en rooms-katholieke structuur van de jaren 50 tot uitdrukking komt in de aanwezigheid van een kapel, aparte verpleeggebouwen voor mannen en vrouwen en de gedeelten voor 'klasse-verpleging' en een Zusterhuis;
- vanwege het belang van het gebouw in de oeuvres van C.H. de Bever en C.M. van Moorsel;
- vanwege de ensemblewaarde met betrekking tot de functionele en visuele relatie tussen de verschillende complexonderdelen;
- vanwege de ensemblewaarde wegens de hoogwaardige kwaliteit van de bebouwing en de historisch-ruimtelijke
- relatie met de groenvoorzieningen, wegen, wateren en bodemgesteldheid;
- vanwege het belang van het gebouw in de relatie tot de visuele gaafheid van de landschappelijke omgeving;
- vanwege het belang van het gebouw wegens de typologische en functionele zeldzaamheid;
- vanwege de imposante stedenbouwkundige opzet met groenaanleg;
- als gaaf voorbeeld van een naoorlogs sanatorium in traditionalistische stijl;
- als uitdrukking van een sociale ontwikkeling, de bestrijding van tuberculose;
- vanwege de cultuurhistorische en architectuurhistorische waarde als uitdrukking van de wijze waarop de sociale en rooms-katholieke structuur van de jaren 50 tot uitdrukking komt in de aanwezigheid van een kapel, aparte verpleeggebouwen voor mannen en vrouwen en de gedeelten voor 'klasse-verpleging' en een Zusterhuis;
- vanwege de imposante stedenbouwkundige opzet en de samenhang met de groenaanleg;
- vanwege de grote mate van gaafheid;
- vanwege de grote mate van herkenbaarheid in het oeuvre van C.H. de Bever en C.M. van Moorsel;
- vanwege de zeldzaamheid van het bouwtype; het is een van de laatste voorbeelden van sanatoriumbouw.

Park- en tuinaanleg (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 gevelijnen 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. Typerend 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 slopen van de bestaande twee paviljoens voor klasse verpleging aan de uiteinden van de verpleegvleugels van het hoofdgebouw van het Sanatorium De Klokkenberg;
- Het realiseren van nieuwbouw met 32 woningen en onderliggende 2 parkeergarage op de voormalige locaties van de twee paviljoens voor klasse verpleging;
- Het aanleggen van privé tuinen, verplaatsen van een boom en rooien van een aantal bomen met herplant in de beschermde park- en tuinaanleg van het complex.

Het plan maakt deel uit van het totaalplan voor herbestemming van het sanatoriumcomplex waarvan de eerste fasen inmiddels zijn vergund en deels zijn uitgevoerd.

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 2 maart 2022 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.
In onderstaande motivering licht ik dit nader toe.*

Het plan

Aan u wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor sloop van de twee paviljoens voor klasseverpleging die zich aan de uiteinden van de verpleegvleugels van het hoofdgebouw van het Sanatorium De Klokkenberg bevinden. Op de plaats van de paviljoens komt nieuwbouw met woningen en onderliggende parkeerruimte. De beschermde park- en tuinaanleg van het complex wordt gewijzigd doordat bij de nieuwbouw privétuinen worden aangelegd, een boom wordt verplaatst en enkele bomen worden gerooid. Het plan maakt deel uit van het totaalplan voor herbestemming van het sanatoriumcomplex waarvan de eerste fasen inmiddels zijn uitgevoerd.

Motivering

De Klokkenberg is van oorsprong een sanatorium op religieuze grondslag naar ontwerp van de architecten C.H. de Bever en C.M. van Moorsel in traditionalistische stijl. Het werd gecombineerd met een klooster. Rondom het sanatorium is een park- en tuinaanleg naar ontwerp van de architect Bijhouwer gerealiseerd. In Noord-Brabant was de Klokkenberg de centrale zorginstelling gericht op de behandeling van tuberculose patiënten. Het behoort tot de belangrijkste complexen uit de periode van de Wederopbouw (1940-1965).

De beide paviljoens voor klasseverpleging waarop onderhavig plan betrekking heeft, zijn van cultuurhistorische waarde omdat deze in samenhang met de afzonderlijke verpleegvleugels voor mannen en vrouwen, de kapel en het zusterhuis de sociale en rooms-katholieke structuur van de jaren 50 tot uitdrukking brengen. Architectonisch spelen de lage paviljoengebouwen een belangrijke ruimtelijke rol in de getrapte opbouw van het sanatoriumgebouw. In hun vormgeving zijn de paviljoens echter ernstig aangetast.

Met de vervangende nieuwbouw wordt de architectonische compositie van het hoofdgebouw van de Klokkenberg met aan weerszijden vleugels die worden beëindigd door lagere paviljoens, benaderd. De nieuwbouw blijft lager dan de aangrenzende voormalige verpleegvleugels en volgt de geknikte positie van de volumes. De historische lighallen worden vertaald in een vooruitspringende begane grond. In de baksteenkeuze en decoratieve toepassing van het metselwerk wordt op een hedendaagse wijze aangesloten op het bestaande materiaalgebruik van de klokkenberg. De samenhang wordt verder tot stand gebracht door het toepassen van een nieuw verbindend element tussen de verpleegvleugels en de nieuwe paviljoens. Met de vormgeving van de nieuwe tuinen d.m.v. hagen, de nieuwe aanplant en het verplaatsen van een boom wordt voldoende rekening gehouden met de karakteristiek van de parkaanleg van de Klokkenberg.



Geconcludeerd kan worden dat de sloop van de paviljoens -als structurele elementen van het ontwerpconcept van de Klokkenberg- op zich te betreuren is, maar dat de wijze en de inspanning om de nieuwe volumes weer opnieuw deel uit te laten maken van het architectonische concept geslaagd is waarmee de cultuurhistorische waarden van het sanatoriumcomplex voldoende behouden blijven. Ik kan daarom instemmen met het voorgelegde plan met de volgende aanbevelingen:

-Laat ter plaatse van de vroegere verbindingsgang ook in de gevel van de nieuwbouw expliciet een leesbare verwijzing naar deze gang opnemen, bijvoorbeeld door middel van een verkenning in het metselwerk.

-Beoordeel, in samenspraak met de architect en zo nodig uw adviescommissie, de uitvoering een proef van het metselwerkverband (wild verband) en van het voegwerk, e.e.a. zoals besproken tijdens het locatiebezoek m.b.t. de steenkeuze op 17 september 2021 waaraan de RCE deelnam.

- 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 4 april 2022 hebben wij een advies van gedeputeerde staten ontvangen.

Het plan om de vleugels toe te voegen, op de plek waar nu ook bebouwing aanwezig is, is het afgelopen jaar besproken in het planoverleg bij het Monumentenhuis. Wij hebben toen aandacht gevraagd voor de aanknopings van het nieuwe element aan het rijksmonument. In de plannen zijn onze opmerkingen verwerkt.

Wij zien dat de cultuurhistorische waarden van het rijksmonument en van het landgoed niet worden aangetast door deze ontwikkeling. En wij adviseren positief over deze plannen.

- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand en Monumenten) heeft op 01-02-2022 en 15-02-2022 het plan beoordeeld en een advies gegeven. Dit luidt als volgt:
01-02-2022

In aanwezigheid van bezoek

Intern: de heren M. Berends, J. v.d. Huygevoort, N. Wijnen

Extern: de heren S. Mattheeuwe, F. Meijer, M. Snellenberg en mevrouw B. Walet

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 01-02-2022 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.

De commissie begrijpt de referentie en stelt dat reconstructie van het gangelement zeer voorstelbaar is. Echter stelt zij dat de voorliggende uitwerking te veel op 2 gedachten hinkt. Enerzijds wordt gerefereerd aan het historisch gebouw, anderzijds is er overduidelijk sprake van nieuwbouw. De commissie vraagt hier een iets duidelijkere benadering te kiezen waarbij men zich kan voorstellen dat de oude gevel als abstractie wordt benaderd.

Ten aanzien van de schermen op het dakterras stelt de commissie dat het omwille van een evenwichtig gevelbeeld gewenst is om de schermen qua vorm en kleur te ontwerpen zoals op het hoofdgebouw. Het is daarbij voorstelbaar dat de schermen hoger zijn tegen het volume aan en lager richting de buitengevel:

Verder ziet de commissie graag het definitieve ontwerp voor het groenplan in relatie tot de paviljoens tegemoet.



15-02-2022

In aanwezigheid van bezoek

intern: de heren J. v.d. Huygevoort en N. Wijnen

extern: de heren M. Snellenberg en S. Mattheeuwse en mevrouw B. Walet

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 15-02-2022 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 onder voorwaarden kan voldoen aan redelijke eisen van welstand en brengt derhalve een positief advies onder voorwaarden uit.

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

De voorwaarden betreffen dat:

- De commissie adviseert om het tussenlid als volume meer sprekend te maken door aan de open zijde penanten toe te voegen.*
- Het metselwerk bij de ingang van de parkeerkelder wordt uitgevoerd in beton of in de kleur van het metselwerk van de nieuwbouw.*
- De schijnspiegels die de oude doorgangen naar paviljoen en hoofdgebouw verbeelden moeten tot op de vloer worden doorgezet.*
- Verder is de commissie akkoord met het bomenplan en de privacy-schermen.
De schermen zullen een hoogte van 1.80 hebben waar het terras betegeld is en een hoogte van 94 cm waar niet is betegeld.*

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: Het realiseren van nieuwbouw met 32 woningen en 2 onderliggende parkeergarage op de voormalige locaties van de twee paviljoens voor klasse verpleging;
- Belang monument: De Klokkenberg stond geruime tijd leeg met als gevolg dat de monumentale waarden werden aangetast. Een duurzame herbestemming tot een structureel nieuwe functie was en is noodzakelijk om een economische drager te creëren en daarmee het landgoed en de monumentale gebouwen veilig te stellen. Voorliggend plan maakt deel uit van het totaalplan voor herbestemming, waarvan de eerste fasen al zijn uitgevoerd. Het voorliggend plan is een essentieel onderdeel als economische drager. In de beoordeling vanuit het monument, 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.
- Zienswijzen: er zijn reeds diverse zienswijzen ingediend. In dit advies wordt indirect een reactie opgenomen op de punten die ingaan op het monument. Los hiervan zal puntsgewijs een reactie worden opgenomen bij dit besluit.

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 gedeputeerde staten.
- Gelet op het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.



De Klokkenberg is van oorsprong een sanatorium op religieuze grondslag naar ontwerp van de architecten C.H. de Bever en C.M. van Moorsel in traditionalistische stijl. Het werd gecombineerd met een klooster. Rondom het sanatorium is een park- en tuinaanleg naar ontwerp van de architect Bijhouwer gerealiseerd. In Noord-Brabant was de Klokkenberg de centrale zorginstelling gericht op de behandeling van tuberculose patiënten. Het behoort tot de belangrijkste complexen uit de periode van de Wederopbouw (1940-1965).

Het plan bevat de sloop van de twee bestaande paviljoens voor klasse verpleging met verbindingsgangen aan weerszijden van het hoofdgebouw. Met de twee paviljoens voor klasse verpleging komen de maatschappelijke maatstaven naar voren van destijds. Namelijk de scheiding van mannelijke en vrouwelijke patiënten en de sociale scheiding tussen 'heren en dames van stand of geestelijken' en 'het gewone volk'. Door de verwachte lagere capaciteit konden deze vleugels één laags worden gehouden en ontstond enige dynamiek / speelsheid in het silhouet van het hoofdgebouw.

De klassenpaviljoens kennen een bouwhistorisch hoge waardering voor wat betreft het volume. Architectonisch spelen de lage paviljoengebouwen een belangrijke ruimtelijke rol in de getrapte opbouw van het sanatoriumgebouw. In hun vormgeving zijn de paviljoens echter ernstig aangetast. De beoordeling van de interne structuren is positief beoordeeld en deels indifferent door latere wijzigingen. De voornaamste cultuurhistorische waarde is dat de beide klasse paviljoens, in samenhang met de andere onderdelen van het complex, de sociale en rooms-katholieke structuur van de jaren 50 tot uitdrukking brengen.

Na de beëindiging van de ziehuisfunctie van de Klokkenberg is gewerkt aan de transformatie van de Klokkenberg tot woningen. Uitgangspunt hierbij was de vervanging van de klasse paviljoens. De motivatie hiervoor ligt enerzijds in de zeer slechte bouwkundige toestand en anderzijds in de behoefte om een economisch haalbaar plan te realiseren. Door de vervangende nieuwbouw ter plaatse van de klasse paviljoens maximaal drie bouwlagen te geven blijft de kenmerkende hiërarchie van hoofdgebouw met torens, lagere vleugels en nog lagere paviljoens als overgang naar het landschap in tact.

Het bestemmingsplan voor de herontwikkeling van de Klokkenberg is gemaakt voor de plannen van Vitalis destijds. Een belangrijk uitgangspunt van de herontwikkeling destijds, is het bebouwen van de zogenaamde boskamers. Om deze bebouwing vanuit het Markdal buiten beeld te houden, is destijds gekozen om de klassepaviljoens te vervangen door een drielaags gebouw. De nieuwbouw in de boskamers komt daarmee in de slagschaduw van het hoofdgebouw met de nieuwe klasse paviljoens.

De huidige herontwikkeling van de Klokkenberg kent een ander programma dan de plannen van Vitalis. De bebouwing in de boskamers is echter nog steeds voorzien conform (onder andere) de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. Hiermee blijft ook het uitgangspunt om de bebouwing in de boskamers in de slagschaduw van het hoofdgebouw en de klassepaviljoens (met drie lagen) van toepassing.

Het aantal woningen in de vervangende nieuwbouw ter plaatse van de twee bestaande paviljoens voor klasse verpleging neemt toe, maar belangrijker, het aantal woningen in de boskamers neemt toe zonder dat deze woningen vanuit het Markdal zichtbaar zullen zijn (staan in de slagschaduw van het monument met de vervangende nieuwbouw ter plaatse van de klasse paviljoens. Deze opzet is medio 2010 uitgebreid besproken met de wettelijke adviseurs en op basis van de positieve reactie als zodanig verwerkt in het bestemmingsplan Klokkenberg (onherroepelijk 4 juni 2014).

Overeenkomstig het advies van onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, zijn wij van mening dat met de vervangende nieuwbouw de architectonische compositie van het hoofdgebouw van de Klokkenberg wordt benaderd. De nieuwbouw blijft lager dan de aangrenzende voormalige verpleegvleugels en volgt de geknikte positie van de volumes.

In voorliggend plan liggen de ingangen van de parkeergarages onder de klasse paviljoens in de oksels tussen de vleugel en het klasse paviljoen. Deze functie, die bij de gebouwen hoort, ligt daarmee ook direct bij de gebouwen, zonder dat het complex verder vergroot wordt. Aan de zijde van de mannenvleugel vormen de beschikbare ruimte, de landschappelijke aanleg en de natuurwaarden (met regelgeving) direct langs de Mark onoverkomelijke obstakels om de ingang van de parkeergarage aan de buitenzijde te projecten. Een van de kwaliteiten van de Klokkenberg is de symmetrische opbouw van hoofdgebouw, vleugels en paviljoens. Het is niet denkbaar dat de ingangen van de parkeergarages niet symmetrisch worden uitgevoerd.



Omdat de bestaande klasse paviljoens onderdeel van het rijksmonument zijn, is sloop enkel mogelijk op basis van een onherroepelijke Omgevingsvergunning. Dat het paviljoen aan de zijde van de mannenvleugel en de beide verbindingsgangen reeds gesloopt zijn zonder een dergelijke vergunning doet hier niets aan af. Wij achten sloop van het resterende paviljoen (en het niet afdwingen van reconstructie van het gesloopte paviljoen) voorstelbaar, mits de vervangende nieuwbouw ter plaatse van de klasse paviljoens voldoende kwaliteit heeft.

Overeenkomstig het advies van onze Minister, zijn wij van mening dat met de moderne interpretatie van de historische lighallen, de baksteenkeuze met decoratieve toepassing van metselwerk motieven op een moderne samenhangende wijze wordt aangesloten bij het bestaande materiaalgebruik van de Klokkenberg. Het ontwerp is niet te contrasterend, maar het is wel duidelijk onderscheidend en als nieuw herkenbaar. Overeenkomstig het advies van onze Minister, stellen wij als voorwaarde een proef van het metselverband (wild verband) en van het voegwerk nader ter beoordeling dient te worden voorgelegd. Gelet op het formaat van het te bouwen volume, is het essentieel dat op detailniveau de juiste keuzes voor baksteen, voeg en metselverband worden gemaakt. Pas als hier overeenstemming over is, mag worden aangevangen met het betreffende metselwerk.

Het behouden van een verbindingsgang als verbindend element tussen het hoofdgebouw en de nieuwbouw paviljoens, was voor ons een vast uitgangspunt. Door hier gebruik te maken van een muur, wordt de verbinding behouden en blijft het complex als eenheid leesbaar. De verbindingsgang is zorgvuldig op moderne wijze vormgegeven. Overeenkomstig het advies van de Commissie is het volume sprekend gemaakt, door aan de open zijde penanten toe te voegen. De schijnspiegels die de oude doorgangen naar paviljoen en hoofdgebouw verbeelden, worden tot op de vloer door te zetten. Overeenkomstig het advies van onze Minister, zijn wij van mening dat ook door middel van een kleurverschil in het baksteen de gang leesbaar dient te worden gemaakt. Op de plattegrond van de begane grond is weergegeven 'aftekening toog terugliggend, gelijk aan overzijde'. Het kleurverschil wordt niet benoemd, daarom wordt dit voor volledigheid toch als voorwaarde aan dit besluit verbonden.

Om meer onderscheid te krijgen tussen het volume van de bestaande bebouwing en het volume ondergronds, dat ter plaatse van de hellingbanen deels zichtbaar is. Zijn wij overeenkomstig de Commissie van mening dat het metselwerk bij de ingang van de parkeerkelder in beton of in de kleur van het metselwerk van de nieuwbouw dient te worden uitgevoerd. Hiermee wordt de nieuwbouw duidelijker afgescheiden van de bestaande bebouwing.

De zonnepanelen, installaties en afvoeren die op het platte dak worden aangebracht, zijn door een verhoogde gevelrand niet zichtbaar. Dit is positief, omdat daarmee de architectuur niet wordt verstoord. Wat betreft de zonnepanelen, constateren wij dat er slechts enkele panelen worden geplaatst terwijl er meer ruimte is op het platte dak. Daarnaast constateren wij dat er een enorme vraag is naar zonnepanelen bij het rijksmonument de Klokkenberg, maar daar vrijwel geen mogelijkheden zijn. Hierop hebben wij aanvrager diverse malen verzocht meer zonnepanelen toe te passen, omdat dit dak zich er uitermate voor leent en dat zo een buffer kan zijn voor andere bewoners op de Klokkenberg. Dit konden wij echter niet eisen, omdat aanvrager met de opgenomen hoeveelheid panelen voldoet aan de BENG normen. De keuze was dus ook uiteindelijk aan de aanvrager, waarbij aanvrager heeft gekozen om niet meer zonnepanelen te plaatsen.

In de vergunningaanvraag verzoekt de ontwikkelaar legalisatie van de gekapte bomen bij het gesloopte paviljoen aan de zijde van de mannenvleugel, alsmede de verplaatsing van de boom direct voor het paviljoen aan de zijde van de vrouwenvleugel. Het plan voorziet in compensatie van de gekapte bomen.

De als rijksmonument beschermde landschappelijke aanleg heeft een directe relatie met de als monument beschermde bebouwing. De landschappelijke aanleg is niet bedoeld om bebouwing geheel aan het zicht te onttrekken en ook het landschapsplan heeft deze intentie niet. Conform de registeromschrijving: *'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.'* Het is wel zo dat de zilveresdoorns als functie hadden het licht te filteren voor de lighallen. Wij zijn dan ook positief over het feit dat op basis van het historische profiel ook voor de klasse paviljoens weer bomen worden geplant. Dit herstelt de oorspronkelijke aanleg, welke op oude foto's nog zichtbaar is.



Vastgesteld is dat Bijlage 57 Regietekening_v95-bomencompensatieplan_Klassepaviljoens leidend is ten opzichte van het herplantplan, omdat op andere situatietekeningen diverse nieuw te planten bomen niet zijn weergegeven.

In aanvulling op de verkregen adviezen, stellen wij als voorwaarde dat: Als de suikeresdoorn het verplanten niet overleeft, ter vervanging een eerste orde boom hiervoor in de plaats dient te komen. Het type boom dient ter beoordeling te worden voorgelegd. Ook de andere bomen die nieuw worden geplant, dienen bomen te zijn van de eerste orde. Dit om te voorkomen, dat het eerst nog decennia duurt, voordat zichtbaar wordt dat op deze posities bomen zijn geplant.

Daarnaast is begrijpelijk dat er aan de zuidzijde tuinen komen met hagen ten behoeve van de privacy. Voorgesteld wordt om hagen toe te passen van 2 meter hoog over een strook van 4 meter lengte, waar een terras wordt gerealiseerd. Hierna komt een stuk van 5,85 meter lengte met een hoogte van hagen van 1,25 meter. Overeenkomstig het advies van onze Minister zijn wij van mening dat met de vormgeving van de nieuwe tuinen door middel van hagen, de nieuwe aanplant en het verplaatsen van een boom wordt voldoende rekening gehouden met de karakteristiek van de parkaanleg van de Klokenberg. De aanleg is geheel symmetrisch vormgegeven wat voor ons ook een belangrijk uitgangspunt is.

Op basis van het voorgaande overwegen wij dat er geen reden is om de omgevingsvergunning voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit "wijzigen van een beschermd monument op een manier waardoor het monument wordt ontsiert of in gevaar gebracht" te weigeren omdat het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning kunnen met het oog op het belang welke is aangegeven voor de betreffende activiteit voorschriften worden verbonden. Wij hebben besloten de volgende voorschriften te verbinden:

- Indien er tijdens de uitvoering van de werkzaamheden tot dan toe onbekende onderdelen van het monument worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze (cultuur)historische waarde bezitten, dient u contact op te nemen met de afdeling Veiligheid en Leefomgeving om te bezien of een nadere plangoedkeuring nodig is.
- De uitvoering van het werk dient onder toezicht van en in overleg met de buiteninspecteur monumenten plaats te vinden.
- Een proefstuk van de baksteen, voegwerk en metselverband dient ter beoordeling te worden voorgelegd. Dit proefstuk dient enig formaat te hebben, om het goed te kunnen beoordelen (ca. 1 x 1 meter). Pas als overeenstemming over is over de baksteen, voegwerken en metselverband, mag worden aangevangen met het betreffende metselwerk.
- De spiegels die de oude doorgangen naar paviljoen en hoofdgebouw verbeelden, dienen een kleurverschil te krijgen in baksteen.
- Het metselwerk bij de ingang van de parkeerkelder dient in beton te worden uitgevoerd, zodat vloer en wand één nieuwe ondergrondse toevoeging vormen.
- Als de suikeresdoorn het verplanten niet overleeft, ter vervanging een eerste orde boom hiervoor in de plaats dient te komen. Het type boom dient ter beoordeling te worden voorgelegd. Ook de andere bomen die nieuw worden geplant, dienen bomen te zijn van de eerste orde.



Algemene opmerking t.a.v. de bijlagen;

Bij de aanvraag om Omgevingsvergunning zijn verschillende situatietekeningen toegevoegd. Op deze tekeningen heeft aanvrager zaken weergegeven, welke niet middels voorgaande aanvragen om Omgevingsvergunning zijn verleend en ook niet middels deze vergunning zullen worden verleend. Daarnaast is aanvrager in gebreken gebleven om de situatietekeningen op elkaar af te stemmen. Om deze redenen wordt in dit besluit specifiek per situatietekening weergegeven waar de situatietekening betrekking op heeft. Alles wat op de situatietekening staat, maar buiten onderstaande omschrijving valt, wordt niet middels deze vergunning vergund. Daarnaast geldt, dat de situatietekeningen op hetgeen onderstaand omschrijving weergeeft, leidend zijn ten opzichte van alle andere situatietekeningen:

- Bijlage 03 Bestaande situatie + slooptekening_Klassepaviljoens:
Deze tekening is alleen bedoeld voor het aangeven van de slooplocatie van de bestaande twee paviljoens voor klasse verpleging;
- Bijlage 04 Huidige situatie+klassepaviljoens+brandweer_v04:
Deze tekening is alleen bedoeld voor de aanduiding van de routing brandweer;
- Bijlage 05 Situatie KlassePaviljoens;
Deze tekening geeft alleen de locatie van de nieuw te bouwen vleugels weer.
- Bijlage 06 Klassepaviljoens in eindsituatie_v3;
Deze tekening geeft alleen de peilhoogte weer.
- Bijlage 11 DOv.C01_b situatie bouwvlak gebouw C;
Deze tekening geeft alleen de grens van het bouwvlak uit het bestemmingsplan weer.
- Bijlage 19 Ov.E01_b situatie bouwvlak gebouw E;
Deze tekening geeft alleen de grens van het bouwvlak uit het bestemmingsplan weer.
- Bijlage 55 Situatie_bomen_Klasse_Paviljoens;
Deze tekening geeft alleen de bomen weer welke worden gekapt en verplant.
- Bijlage 57 Regietekening_v95-bomencompensatieplan_Klassepaviljoens;
Deze tekening geeft alleen de te kappen, verplanten en te planten bomen weer. Deze tekening is hierin leidend ten opzichte van alle andere situatietekeningen, ook ten opzichte van bijlage 55.
- Bijlage 61 Situatie verharding huidig-Klassepaviljoen;
Dit is alleen een berekening van de 'voormalige' verharding;
- Bijlage 62 Situatie verharding nieuw - Klassepaviljoen.
Dit is alleen een berekening van de toekomstige verharding;

Bibob

Het college van burgemeester en wethouders van Breda heeft de Bibob Beleidslijn B5 Wabo (bouwen en wonen) vastgesteld. In deze beleidslijn staat opgenomen bij welk soort aanvragen een Bibob toetsing uitgevoerd dient te worden. Deze beleidslijn is te vinden op www.breda.nl. De aanvraag is getoetst aan de hierboven genoemde beleidslijn. Gebleken is dat deze aanvraag binnen de beleidsuitgangspunten valt zoals opgenomen in de hierboven genoemde beleidslijn. Zodoende dient de aanvraag nader getoetst te worden. Op dit moment is het betreffende bibob-onderzoek nog niet afgerond. De uitkomsten van dit onderzoek kunnen derhalve nog van invloed zijn op het te nemen besluit.

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 ontwerpbesluit indienen bij de Gemeente Breda, Stadskantoor, Claudius Prinsenlaan 10, 4811 DJ Breda.

Ingediende zienswijzen

Wij ontvingen, nadat de aanvraag is gepubliceerd als ingekomen aanvraag omgevingsvergunning, een aantal zienswijzen.

In de zienswijzennota (als bijlage gevoegd bij dit besluit) wordt indirect een reactie opgenomen op de punten die ingaan op deze aanvraag.

Samenvatting zienswijzen

Hieronder vindt u een samenvatting van de zienswijzen en onze reactie hierop:

Belangenafweging

Dit is de belangenafweging die wij hebben gemaakt:

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

Gewaarmerkte documenten

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

Ter inzage definitief besluit

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

In beroep gaan

Indien dit besluit onduidelijk is of eventuele vragen oproept nodigen wij u uit eerst telefonisch contact met ons op te nemen. We nemen dan samen met u ons besluit door. Voor u en voor andere belanghebbenden is het mogelijk om in beroep te gaan tegen dit besluit. U kunt een beroepschrift sturen naar de sector bestuursrecht van de:

Rechtbank Zeeland-West-Brabant

Sector bestuursrecht

Postbus 90006

4800 PA Breda

Het instellen van beroep kost geld. Er wordt griffierecht geheven. Zorgt u ervoor dat u het beroepschrift indient binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden. Daarmee voorkomt u dat uw beroepschrift niet meer behandeld kan worden.

In uw beroepschrift moet het volgende staan:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u het beroepschrift indient;
- uw handtekening;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u beroep indient;
- de reden(en) waarom u het niet eens bent met het besluit.

Gebruik vergunning

De vergunning treedt in werking op de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen. Als in deze periode een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan dan treedt de vergunning niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Toestemmingen en voorzieningen

Voor het slopen van de bestaande klassenpaviljoens dient u, minimaal 4 weken voor aanvang van de werkzaamheden, een volledige sloopmelding in te dienen.



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. Houdt u bij vragen het registratienummer bij de hand. Dit is nummer: Z2021-006446.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,

Deze brief is digitaal gegenereerd en daarom niet ondertekend.



Bijlage

ZIENSWIJZENNOTA

Concept



Zienswijzennota omgevingsvergunning Klokkenberg Z2021-006446

Procedure

Het plan voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van woningen, dit t.p.v. de voormalige Klassenpaviljoens op de Klokkenberg. Gedurende het traject van vergunningverlening zijn 8 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in dit document samengevat en beantwoord.

In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) zijn de zienswijzen geanonimiseerd en worden de persoonsgegevens van de indieners van de zienswijzen niet openbaar gemaakt.

Concept



Zienswijzen beantwoording

Zienswijze indiener 1

Zienswijze	Beantwoording
a. De ontwerpvisie van het bestemmingsplan spreekt van appartementen. Het voorgestelde bouwplan is niet meer ondergeschikt aan het monument en komt niet meer overeen met de oorspronkelijke zichtlijnen van het bestaande paviljoen. Ook komt het niet meer overeen met het oorspronkelijke plan voor kleinschalige woningen voor senioren.	Het bestemmingsplan voor de herontwikkeling van de Klokkenberg is gemaakt voor de plannen van Vitalis destijds. Een belangrijk uitgangspunt van de herontwikkeling destijds is het bebouwen van de zogenaamde boskamers. Om deze bebouwing vanuit het Markdal buiten beeld te houden is destijds gekozen om de klassepaviljoens te vervangen door een drielaags gebouw. De nieuwbouw in de boskamers komt daarmee in de slagschaduw van het hoofdgebouw met de nieuwe paviljoens. Er is voor drie lagen gekozen om het aflopende profiel van de Klokkenberg (hoogst tussen de torens, lagere vleugels en nog lagere paviljoens). De huidige herontwikkeling van de Klokkenberg kent een ander programma dan de plannen van Vitalis. De bebouwing in de boskamers is echter nog steeds voorzien conform (onder andere) de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. Hiermee blijft ook het uitgangspunt om de bebouwing in de boskamers in de slagschaduw van het hoofdgebouw en de klassepaviljoens (met drie lagen) van toepassing. Het bestemmingsplan kent ter plaatse van de paviljoens de aanduiding Gemengd 2, waar woningen zijn toegestaan. De grootte en doelgroep zijn niet gelimiteerd in het bestemmingsplan.
b. Kopers van de vrouwen- en mannenvleugel is verteld dat er kleinschalige appartementen worden gerealiseerd, maar nu zijn er tuinen ingetekend met dakterrassen. Dit zorgt voor inkijk bij de mannen en vrouwenleugel.	De gemeente dient de aanvraag omgevingsvergunning te toetsen aan het vigerende bestemmingsplan en de voorschriften die hierin zijn opgenomen. Ten aanzien van inkijk (privacy) naar belendende panden is in het vigerende bestemmingsplan niets geregeld. Wel dient voldaan te worden aan artikel 5:50 van het burgerlijk wetboek. Hierin is geregeld dat binnen twee meter, gemeten haaks op de perceelsgrens geen



	rechtstreeks uitzicht is toegestaan naar belendende panden. De dakterrassen worden daarbij buiten de twee meterzone van de erfgrens gebouwd zodat wij voldoen aan de wet (artikel 5:50 BW) ten aanzien van privacy. Dit neemt niet weg dat wij verder meekijken naar een oplossing in de vorm van privacy schermen, waardoor het zicht vanaf het dakterras naar de vleugels ontnomen wordt. De privacy schermen zijn onderdeel van de aangevraagde omgevingsvergunning.
c. De door de verkoper geschetste eindsituatie komt niet meer overeen met de voorgestelde situatie. onder ander met een drietal bomen in de achtertuin die monumentaal zijn en behouden moesten blijven (op de huidige plannen komt het project niet meer overeen met deze tekening en tevens komen de bomen niet meer terug).	Het college heeft middels een initiatieplan in 2021 akkoord gegeven op een hoofdlijn van de ontwikkeling. In dit plan staan drie bomen voor het paviljoen aan de zijde van de mannenvleugel en één aan de zijde van het paviljoen aan de zijde van de vrouwenvleugel. De drie bomen aan de zijde van de mannenvleugel zijn niet meer aanwezig. Middels de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning vraagt de ontwikkelaar toestemming om nieuwe klassepaviljoens op te richten en de landschappelijke aanleg rondom deze paviljoens aan te passen. Hierin is ook opgenomen het kappen, verplaatsen en herplanten van de bomen. In de vergunning worden de overwegingen waarom het college akkoord gaat met de activiteit "kappen" nader omschreven. Het college kan enkel een beslissing nemen op basis van de ingediende stukken. Hiervoor volgt het college de wettelijke stappen. Een door de verkoper geschetste eindsituatie maakt geen deel uit van het afwegingskader van het college.
d. Volgens het bestemmingsplan zou bouw moeten gebeuren in lijn met bestaande paviljoen lijnen en ondergeschikt zijn aan de Vrouwen-/Mannenvleugel. Het voorgestelde plan gaat ver over de lijnen heen van de oorspronkelijke paviljoens, waarbij de zichtlijn ook verder	Het college kan mits goed gemotiveerd afwijken van het vigerende bestemmingsplan. Het toetsingskader hiervoor is 'een goede ruimtelijke ordening'. Onderhavige aanvraag is op deze wijze beoordeeld, waarbij het onderdeel stedenbouw en erfgoed van groot belang zijn. Het college heeft de afdeling Ruimte om advies gevraagd. Entrees parkeergarages en de trappen buiten het bouwvlak



haaks op de Vrouwen-/Mannenvleugel staat. De bouwmassa (hoogte, breedte en diepte) van het voorgestelde kan ook niet meer ondergeschikt aan de Vrouwen-/Mannenvleugel worden genoemd en valt buiten de grens zoals gesteld in het bestemmingsplan.

Deze bouwwerken hebben een belangrijke functie voor de toegankelijkheid van de bebouwing en een liggen op een logische plek ter plaatse van het voormalige tussenlid tussen de vleugels en klassenpaviljoen. Door deze situering wordt de routing en de dynamiek van het autogebruik en ander verkeer gericht naar de centrale plekken tussen bestaande en nieuwe bebouwing. Deze situering zorgt er tevens voor dat de uiteinden van de nieuwe gebouwen nadrukkelijker vrij staan in het landschap. De plaats van deze bouwwerken draagt bij aan een balans tussen bereikbaarheid, toegankelijkheid en een de landschappelijke kwaliteit van de woongebouwen in het landschap en is akkoord.

Ondergrondse uitbouwen parkeergarage (koekoeken)

De uitbouwen liggen weliswaar wat buiten de bouwvlakken, maar zijn akkoord op het stedenbouwkundige en landschappelijke niveau van de plaats en het aanzicht van het gebouw in de landschappelijke omgeving. Deze bouwdelen vormen geen nadrukkelijk doorlopend bouwdeel dat heel erg de aandacht opeist en hebben geen onevenredig negatief effect op de ruimtelijke hoofdopzet van bebouwing op het maaiveld in een landschappelijke omgeving.

Dakrand

De dakrand is bedoeld om zonnepanelen en andere technische installaties (warmtepomp) uit het zicht te onttrekken en een bewuste keuze in het ontwerp om het bebouwingsbeeld van een gebouwencomplex in het landschap niet te verstoren doordat de aandacht ook uitgaat naar deze installaties op het dak. Indien deze hoogte met betrekking tot cultureel erfgoed en welstand akkoord is in de onderlinge verhoudingen van het gebouw, wordt dat advies ondersteund door stedenbouw en is dan akkoord.

Privacy schermen:

In een advies van 2011 is gesteld dat privacy schermen van hoger dan 1,8 meter niet akkoord zijn. De privacy schermen dienen 1,8m hoog te zijn, dit is ook in het project m.b.t. advisering erfgoed zo bepaald. Een scherm van 1,8 meter hoog biedt voldoende mogelijkheden voor privacy. Schermen met een totale hoogte van 1,8 meter zijn akkoord uit stedenbouwkundig



	oogpunt onder de voorwaarde dat, m.n. de schermen aan de uitwinden van de gebouwen, dus ter plaatse van de kopgevels, akkoord zijn op het gebied van welstand. Hoogte van 3,03 meter De hoogte aan deze zijde van het gebouw is gelijk aan de hoogte van de verdieping aan de andere kant van het gebouw, waar die onderdeel is van de hoofdbouwmassa. Een verschil van 3 centimeter is erg klein en nauwelijks waarneembaar op het niveau van het gebouwencomplex in het landschap. Tevens ligt de bovenzijde van het dak achter de borstwering van de buitenruimte. Omdat de verdiepingshoogte aan de ene zijde achter de borstwering ligt en aan de andere zijde onderdeel is van het hoofdgebouw, is het verschil van 3 cm niet van invloed op het bebouwingsbeeld en akkoord. Goothoogte ter plaatse van terrassen op de eerste verdieping. De hoogte van 4,06 ontstaat door een borstwering die integraal ontwerp is van de architectuur. De belijning van de rand van het dak is afgestemd op de gevelindeling van het hoofdgebouw. Stedenbouwkundig gezien is de hoogte passend bij de maat en schaal van het gebouw in de open landschappelijke omgeving, en akkoord. Vanuit het aspect cultuurhistorie is aangestuurd op een moderne referentie van de lichthallen. De hoogtemaat in het ontwerp voldoet hieraan. Het college is van oordeel dat hiermee voldoende gemotiveerd kan afwijken van het vigerende bestemmingsplan en dat het bouwplan geen inbreuk maakt op de 'goede ruimtelijke ordening'.
e. In de eindsituatie tekening is beloofd dat er geen inbreuk op privacy in de tuin of woning zou komen. In het voorgestelde plan is dit wel het geval Met name bij de hoekwoningen.	Zie antwoord bij zienswijze b.
f. Volgens het oorspronkelijke bestemmingsplan zou er sprake zijn van een centrale ondergrondse parkeergarage, dit zou zowel de balans	Als bijlage 3 bij het bestemmingsplan is toegevoegd een geluidsonderzoek uitgevoerd door de Schreuder Groep. In dit onderzoek wordt onder meer al duidelijkheid verschaft over het geluid vanuit de A58 en vanuit de Galderseweg, de resultaten hiervan zijn immer van



natuur/bebouwing als verkeersbewegingen op het complex ten goede komen. Door de verkeersstromen te concentreren over de buitenschil ontstaat er overlast van geluid.	toepassing. In paragraaf 3.2.4. is ook onderzoek gedaan naar het geluid op de interne wegen op het Landgoed. Zoals gesteld gelden er geen wettelijke voorschriften voor deze interne wegen (enkel wegen vanaf 50 kilometer per uur worden berekend)
g. De entree van de parkeergarage is gelegen in de bestemming groen. De woningen in de Vrouwen-/Mannenvleugel blijken allemaal zeer geluidsgevoelig te zijn waarbij contactgeluid zich ver door de complexen verspreidt. Zonder vergaande aanpassingen (boven minimale normering) verwachten wij dat een naastgelegen parkeergarage entree voor veel geluidsoverlast gaat zorgen.	Parkeren en de entree van de woningen zijn ondergronds gesitueerd. De entree is naast de bestaande vleugels voorzien. De optie om de ingang parkeergarage aan de buitenzijde te positioneren is onderzocht, maar deze optie wordt op basis van de landschappelijke inpassing niet gezien als een verbetering van het plan. Door de parkeergarage aan de buitenzijde te positioneren zal er meer verharding in de bestemming 'groen' moeten worden toegevoegd wat aldus niet wenselijk is. De vleugels en de inrit van parkeergarage worden verder op geen enkele bouwkundige wijze gekoppeld. De Vleugelwoningen bevinden zich in een bestaand getransformeerd Rijks monumentaal bouwwerk en deze voldoen, zoals door Woningborg is vastgesteld, qua geluid aan de transformatienormen. Voor de nieuwbouw van de Klasse Paviljoens bijbehorende parkeergarage gelden andere normen en eisen. Er dient voldaan aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen.
h. De entree van de parkeergarage leidt tot gevaarlijke situaties met name voor spelende kinderen.	De entree van de parkeergarage voldoet aan de eisen zoals gesteld in het Bouwbesluit. Indien iedereen zich aan de regels houdt, voldoet de parkeergarage aan de veiligheidsregels.
i. In de plannen lijkt een weg aan de zuidwest-zijde van de Klassenpaviljoens te worden voorzien op basis waarvan bewoners hun voordeur kunnen bereiken. Bewoners van de Vrouwen-/Mannenvleugel hebben zoals gezegd steeds rekening gehouden met de bouw van appartementen met 1 centrale toegangsdeur. Er bestaan zorgen over het risico	In de plannen wordt een onverharde weg aan de zuidwestzijde van de Klassenpaviljoens voorzien op basis waarvan bewoners hun voordeur kunnen bereiken. Door de gehele inrichting van de Klokkenberg is deze weg niet bedoeld voor auto's, daarbij is het ook nimmer een logische route om te nemen, echter dient deze weg wel te worden aangelegd voor de toegankelijkheid van de brandweer. Er zullen geen voorzieningen worden aangelegd die uitnodigen om deze weg te gebruiken ofwel te parkeren. Het risico dat dit een doorgaande weg wordt waaraan (langdurig) geparkeerd zal worden achten wij zeer klein,



van doorgaand verkeer en parkeren op of langs deze weg.	daar de kortste weg om de woning te bereiken via de parkeergarage is en deze meer comfort biedt (met name ook bij slecht weer) een entree van de woning te bereiken. Indien blijkt dat er toch auto's van deze weg gebruik gaan maken, zullen er maatregelen getroffen kunnen worden (bijvoorbeeld verkeersborden). Echter hopen wij, gezien de saamhorigheid op het landgoed, dat bewoners elkaar erop zullen wijzen dat het niet wenselijk is deze weg veelvuldig te gebruiken al dan niet te parkeren.
j. De aanvraag ziet op het kappen van bomen. Dit is onnodig en kan vermeden worden door verplaatsing, danwel inpassing van de bouwwerkzaamheden. Aan de kant van de vrouwenleugel staat een monumentale boom die naar ik aanneem ook in de kap aanvraag staat, wij gaan ervan uit dat de kap van een dergelijke historische boom de nodige vragen moet opwerpen in de raad.	In de vergunningaanvraag verzoekt de ontwikkelaar legalisatie van de gekapte bomen bij het gesloopte paviljoen aan de zijde van de mannenvleugel, alsmede de verplaatsing van de boom direct voor het paviljoen aan de zijde van de vrouwenleugel. Het plan voorziet in compensatie van de gekapte bomen. Het college is bevoegd gezag voor de beslissing op de aanvraag om vergunning. Hierin volgt het college de wettelijk bepaalde weg. Het college vraagt adviezen op bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, de provincie Noord Brabant en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Ook worden ingekomen zienswijzen betrokken bij de beslissing op de aanvraag. De raad heeft geen rol in de beslissing op de vergunningaanvraag.
k.	

Zienswijze indiener 2

Komen deels overeen met de zienswijzen van indiener 1. De nieuwe zienswijzen zijn hieronder samengevat.

Zienswijze	Beantwoording
a. Het feit dat het vigerende bestemmingplan, gebaseerd op een	



zorgcomplex, bepaalde maximale volumes en hoogten toelaat, wil niet zeggen dat deze ook maximaal benut moeten worden, zeker nu de daadwerkelijke woonbestemming een andere is. De ondergeschiktheid aan het hoofdgebouw en aantal woningen speelt daarbij een grote rol. De uitvoering van het onderdeel KP wordt gekenmerkt door ontbreken van visie hierop en is slechts gebaseerd op verkopen van zoveel mogelijk woningen/behalen winstmarge. Gelijktijdig worden onderdelen welke in bestemmingsplan staan welke geen direct winst opleveren maar wel woongenot (als centrale ondergrondse parkeergarage) niet uitgevoerd.	Het bestemmingsplan voor de herontwikkeling van de Klokkenberg is gemaakt voor de plannen van Vitalis destijds. Een belangrijk uitgangspunt van de herontwikkeling destijds is het bebouwen van de zogenaamde boskamers. Om deze bebouwing vanuit het Markdal buiten beeld te houden is destijds gekozen om de klassepaviljoens te vervangen door een drielaags gebouw. De nieuwbouw in de boskamers komt daarmee in de slagschaduw van het hoofdgebouw met de nieuwe paviljoens. Er is voor drie lagen gekozen om het aflopende profiel van de Klokkenberg (hoogst tussen de torens, lagere vleugels en nog lagere paviljoens). De huidige herontwikkeling van de Klokkenberg kent een ander programma dan de plannen van Vitalis. De bebouwing in de boskamers is echter nog steeds voorzien conform (onder andere) de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. Hiermee blijft ook het uitgangspunt om de bebouwing in de boskamers in de slagschaduw van het hoofdgebouw en de klassepaviljoens (met drie lagen) van toepassing.
b. Door de bouwhoogte van de paviljoens hebben wij geen middag- avondzon meer achter in onze tuin, nu is deze wel aanwezig. Voor reclamant was dit de reden om een woning aan de zijkant van de vleugel te kopen.	Zie antwoord b bij zienswijze 'indiener 1'. Daarbij moet worden opgemerkt dat volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State geen recht bestaat op permanent vrij uitzicht, permante zon. Dat is inherent aan het wonen in een stedelijke omgeving.
c. Indien de ingang van de parkeergarage naar de andere zijde van het gebouw wordt verlegd wordt zowel de verkeersbelasting evenrediger verdeeld (bewoners van KP zijde vrouwenvleugel nemen de schoondonckse dreef i.p.v. de hoofdingang) en overlast in de bestaande vleugels wordt voorkomen. Daarnaast past de ingang aan de buitenkant van gebouw ook beter in beeldkwaliteitplan.	Het college heeft middels een initiatieplan in 2021 akkoord gegeven op een hoofdlijn van de ontwikkeling. In dit plan liggen de ingangen van de parkeergarages onder de klassepaviljoens in de oksels tussen de vleugel en het klassepaviljoen. Deze functie die bij de gebouwen hoort ligt daarmee ook direct bij de gebouwen, zonder dat het complex verder vergroot wordt. Aan de zijde van de mannenvleugel vormen de beschikbare ruimte, de landschappelijke aanleg en de natuurwaarden (met regelgeving) direct langs de Mark onoverkomelijke obstakels om de ingang van de parkeergarage aan de buitenzijde te projecteren.



	Een van de kwaliteiten van de Klokkenberg is de symmetrische opbouw van hoofdgebouw, vleugels en paviljoens. Het is niet denkbaar dat de ingangen van de parkeergarages niet symmetrisch worden uitgevoerd.
d. De 16 warmtepompen op dak gaan veel geluidsoverlast in de zomer opleveren wanneer de ramen open zijn. Een akoestische onderbouwing als ook akoestische maatregelen, als een deugdelijke omkasting van de pomp ontbreekt in de aanvraag.	Sinds 2021 gelden er eisen m.b.t. het maximaal te produceren geluidniveau voor o.a. warmtepompen. Het te produceren geluidniveau van de luchtwarmtepompen dient dan ook te voldoen aan de eisen gesteld in artikel 3.8 van het Bouwbesluit.
e. Er mag geen sloopvergunning voor de huidige KP zijde vrouwenvleugel verleend worden voordat er overeenstemming is over de bouwaanvraag van de nieuwe KP. Een aanvraag om sloopvergunning ontbreekt in deze aanvraag.	Voor het slopen van de klasse paviljoens kan volstaan worden met een sloopmelding. De sloopwerkzaamheden kunnen echter pas worden uitgevoerd indien er ook een omgevingsvergunning is verleend waarin ook de "activiteit wijzigen monument" is opgenomen.
f. Er heeft onvoldoende participatie plaatsgevonden en met de door omwonenden voorgestelde zaken is niets gedaan.	Participatie is geen vereiste bij de aanvraag van deze omgevingsvergunning.

Zienswijze indiener 3, indiener 4, indiener 5, indiener 6 gelijk aan zienswijzen 1 en 2

Zienswijze indiener 7

Zienswijze	Beantwoording
a. In het laatst gepresenteerde concept plan vanuit de projectontwikkelaar van	Het realiseren van extra parkeerplaatsen is geen onderdeel van deze aanvraag voor omgevingsvergunning.



Landgoed De Klokkenberg (Schonk Schul & Compagnie) zijn extra parkeerplaatsen ingetekend welke midden op het landgoed zijn geplaatst. Het realiseren van extra parkeerplaatsen op voor genoemde locatie is in strijd met het vingerende bestemmingsplan. Bij de aankoop van hun woningen hebben bewoners zich in het bestemmingsplan verdiept. Het scenario van extra parkeerplaatsen op deze locatie konden zij vooraf niet voorzien.	
b. Er is in werkelijkheid namelijk geen parkeerprobleem, maar er wordt zonder grond een probleem van gemaakt. Alle bewoners van de Klokkenberg hebben een woning gekocht met vooraf bekende en voldoende eigen parkeerplaatsen. Bewoners gebruiken de parkeerplaatsen voor andere doeleinden.	Het realiseren van extra parkeerplaatsen is geen onderdeel van deze aanvraag voor omgevingsvergunning. De aanvragen voor de verschillende omgevingsvergunningen die reeds zijn uitgevoerd en/of in uitvoering zijn, zijn allen getoetst aan het bestemmingsplan Parapluplan Parkeren. Er is geconstateerd dat de aanvragen voldoen aan het genoemde bestemmingsplan.
c. Op de grote (bezoekers) parkeerplaats bij de ingang van Landgoed De Klokkenberg voldoende ruimte om overvloedige auto's van zowel bewoners als bezoekers te parkeren.	Het realiseren van extra parkeerplaatsen is geen onderdeel van deze aanvraag voor omgevingsvergunning.
d. Het realiseren van extra parkeerplaatsen en het daarmee toevoegen van blik is niet passend in een landgoed met de status Natuurmonument en dient te allen tijde te worden voorkomen. Daarnaast gaan de extra parkeerplaatsen ook ten koste van het 'groen' waaronder de bomen. Naast	Het realiseren van extra parkeerplaatsen is geen onderdeel van deze aanvraag voor omgevingsvergunning.



verstoring van het zicht, brengen extra parkeerplaatsen extra verkeersstromen met zich mee, terwijl bewoners zijn gevallen voor het autoluwe karakter van die plek.	
--	--

Zienswijze indiener 8

Zienswijze	Beantwoording
a. Reclamant stelt dat het Klassenpaviljoen Vrouwenvleugel reeds gesloopt is en de bomen al gekapt zijn. Het gaat om legalisatie.	Dit is een juiste constatering. Onderdeel van handhaving op sloop en kap is onderzoek of zaken kunnen worden gelegaliseerd middels een vergunning. In het geval van kap is enkel compensatie mogelijk. De voorliggende aanvraag is ingediend om onder andere de sloop en kap te legaliseren.
b. De routing voor hulpdiensten is onjuist, omdat de route langs het Economiegebouw is afgesloten voor motorvoertuigen.	De bereikbaarheid van de verschillende gebouwen is afgestemd met o.a. de brandweer. De gebouwen zijn voldoende goed bereikbaar voor de hulpdiensten.
c. Bijlage 8 is onjuist. Het betreft de uitbreiding van de parkeerplaats en het verplaatsen van de veldschuur.	Wijzigingen van de veldschuur en/of de directe omgeving van de veldschuur is geen onderdeel van deze aanvraag omgevingsvergunning. De tekeningen zijn hierop aangepast.
d. Bijlage 25, de maximale bouwhoogte wordt overschreden, omdat het maaiveld circa 40 centimeter beneden peil ligt.	Het college is van mening dat het bouwplan voldoet aan de definitie van peil, zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Peil (bestemmingsplan). In het bestemmingsplan De klokkenberg is een omschrijving gegeven van het Peil.



2.13 Peil

- voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- indien het perceel niet direct grenst aan de hoofdtoegang: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld;
- indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (NAP);
- indien op of langs een spoorlijn wordt gebouwd de bovenkant van de rails.

De klassenpaviljoens waar vergunning voor wordt aangevraagd (sloop en herbouw) grenzen nu in de bestaande situatie niet aan een weg. Er is dus geen weg ter plaatse van de hoofdtoegang van de klassenpaviljoens. Voor het totale gebouw was dit wel het geval daar de klassenpaviljoens via het hoofgebouw en de vleugels (binnendoor) bereikbaar waren en ook hetzelfde (bouw) peil hadden als het hoofgebouw. De Klokkenberg kon dan ook gezien worden als één gebouw. Na de realisatie van de nieuwe klassenpaviljoens is het totale gebouw nog steeds, stedenbouwkundig, als één gebouw te beschouwen. Er komt weliswaar wel geen (directe) verbinding tussen de vleugels en de klassenpaviljoens maar de gebouwen zijn nog steeds aan elkaar gekoppeld. Ook is, stedenbouwkundig gezien, het gebouw als één gebouw te zien zodat het qua bouwhoogte aansluit op de bestaande vleugels. Hierbij zou wel als voorwaarde moeten worden gesteld dat het bouwpeil van de nieuwe klassenpaviljoens hetzelfde wordt als het bestaande bouwpeil van de klassenpaviljoens.

Gezien het bovenstaande lijkt het ons legitiem en ook uit te leggen dat we voor het peil (bestemmingsplan technisch) van de nieuwbouw het peil aanhouden van de weg t.p.v. de hoofdtoegang. Dit betekent dat we van mening zijn dat de nieuwe klassepaviljoens hetzelfde bouwpeil moeten hebben als de bestaande bouw en dat we voor het bepalen van het (bestemmingsplan technische) peil kunnen uitgaan van de hoogte van de weg t.p.v. de ingang van het hoofgebouw. Dit peil is 5.33 +NAP.

Hoogte bouwwerken



	Uitgaande van het hierboven vastgestelde peil dient vervolgens het bouwplan getoetst te worden aan het bestemmingsplan. Zoals nu voorgesteld, een bouwhoogte van 8,98 m. t.o.v. het bestemmingsplan technische peil, is voor ons akkoord. Voor de opstand daarboven van ca. 40 centimeter willen/kunnen we in dit geval met toepassing van artikel 4 een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan verlenen. Dit om het zicht op de zonnepanelen c.q. warmtepompjes, zoveel als mogelijk, aan het zicht te onttrekken.
e. De situering van het gebouw staat deels onder de kronen van de rij bomen. Dit kan leiden tot bezwaren van toekomstige bewoners met risico dat deze bomen verdwijnen.	In het kader van de toetsing van het bouwplan aan het bestemmingsplan wordt gekeken naar het bestemmingsplan en andere ruimtelijk relevante regelgeving. Daarbij wordt gekeken naar het effect van het bouwplan op de aanwezige bomen. Het college is van mening dat het bouwplan geen beperkingen, dan wel nadelige gevolgen heeft voor de aanwezige bomen. Een toekomstig belang als beschreven door reclamant vormt geen onderdeel van het toetsingskader voor de verlening van een omgevingsvergunning.
f. De verhouding groen en bebouwing raakt uit balans door het verwijderen van karakteristieke rododendrons. Het verwijderen heeft ook een negatief effect op het uitzicht van bewoners.	De rododendrons (zowel in structuur als in soort) maken geen deel uit van de monumentbeschrijving, dan wel waardering van het monument. Vanuit dit oogpunt is het verwijderen voorstelbaar. De als rijksmonument beschermde landschappelijke aanleg heeft een directe relatie met de als monument beschermde bebouwing (vanwege de bouwkundige koppeling zullen ook de nieuwe paviljoens onderdeel van het monument zijn). De landschappelijk aanleg is nooit bedoeld om bebouwing aan het zicht te onttrekken en ook het landschapsplan heeft deze intentie niet.
g. Het verkeer van de helft van het landgoed wordt afgewikkeld via de weg langs het ketelhuis, terwijl dit bij verkoop anders was voorgesteld.	De weg langs het ketelhuis is vanaf het eerste moment ingetekend in de situatietekening van ontwikkelaar.
h.	



Concept