

**Postadres**

Postbus 90156, 4800 RH Breda

Bezoekadres

Stadskantoor
Claudius Prinsenlaan 10

Landgoed De Klokkenberg B.V.
T.a.v. [REDACTED]
Fatimastraat 1
4834 XT BREDA

Uw brief

d.d. 10 juli 2023

Datum

16 september 2024

Ons kenmerk

Z2023-003812

Onderwerp

Besluit omgevingsvergunning

Informatie

www.breda.nl/contact
14 076

Bijlagen

Div.

Geachte [REDACTED]

Uw aanvraag

Op 10 juli 2023 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van 78 appartementen op de locatie Klokkenberg Breda kadastraal bekend als gemeente Ginneken, sectie H, nummer(s) 02518. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer Z2023-003812.

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 48 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. Kappen (artikel 2.18 van de Wabo);
3. Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten, een monument onderhouden, restaureren of veranderen;

De procedure

Wij voerden de besluitvormingsprocedure uit volgens de uitgebreide procedure (artikel 3.10 van de Wabo) en beoordeelden uw aanvraag voor:

- Bouwen aan artikel 2.10 van de Wabo;
- Kappen aan artikel 2.18 van de Wabo;
- Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten, een monument onderhouden, restaureren of veranderen aan artikel 2.2 lid 2 en artikel 2.15 van de Wabo;

Wij nemen een aanvraag voor een omgevingsvergunning pas in behandeling als deze aan de indieningvereisten voldoet (artikel 2.8 Wabo, paragraaf 4.2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) met een verdere uitwerking in de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor).

Wij hebben u op 10 augustus 2023 verzocht de aanvraag aan te vullen. Op 21 september 2023 hebben wij besloten uw aanvraag in behandeling te nemen.

Uw aanvraag voldoet aan de vereisten.



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:

- De gemeenteraad heeft op 11 oktober 2018 een zogeheten coördinatiebesluit genomen, waarmee gelijktijdig een ontwerp bestemmingsplan en een ontwerp omgevingsvergunning in procedure gebracht kunnen worden. De ontwikkelaar van De Klokkenberg heeft bij de indiening van de aanvraag voor omgevingsvergunning verzocht om gebruik te maken van deze zogeheten coördinatieregeling ex artikel 3.30 e.v. van de Wro.
- Op grond hiervan is deze omgevingsvergunning met toepassing van afdeling 3.4 Awb voorbereid en heeft het ontwerp van de omgevingsvergunning tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan van 22 november 2023 tot en met 2 januari 2024 ter inzage gelegen. Hiervan is kennis gegeven via de gebruikelijk elektronische weg en via een informatieavond gehouden op 23-11-2023.
- Het bouwperceel ligt in een gebied waarop het bestemmingsplan 'De Klokkenberg, wijzigingsplan Boskamer' van toepassing is.
- De aanvraag, voor zover het de activiteit bouwen betreft, voldoet aan hetgeen hierin is gesteld.
- Tegen de ter inzage gelegde omgevingsvergunning kon door eenieder zienswijzen naar voren worden gebracht. Hiervan is geen gebruik gemaakt.
- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 10-10-2023 een positief advies, met aanbevelingen, over het bouwplan gegeven. Wij hebben dit advies overgenomen en zijn dan ook van mening dat uw aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand. De aanbevelingen zijn medegedeeld aan de aanvrager.
- De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel aannemelijk maken dat het bouwen van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening 2007.

Op basis van het voorgaande overwegen wij dat, gelet op artikel 2.10 Wabo er geen reden is om de omgevingsvergunning 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.
- Bij de vergunning treft u een formulier "geleideformulier indiening documenten" aan. U dient dit formulier te gebruiken indien hieronder gegevens zijn aangemerkt als nog in te dienen bescheiden.



Constructieve voorschriften

- 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 documenten, doet u door deze documenten en het geleide-formulier uit de kennisgevingen te sturen naar vergunningen@breda.nl, onder vermelding van het kenmerk;
- De onderstaande stukken dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van deze werkzaamheden ter goedkeuring van de Gemeente Breda te worden ingediend. Het indienen van deze documenten, doet u door deze documenten en het geleide-formulier uit de kennisgevingen te sturen naar vergunningen@breda.nl, onder vermelding van het kenmerk. Deze stukken dienen te voldoen aan het gestelde in de Regeling omgevingsrecht (MOR):
 - Definitief funderingsadvies;
 - 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;
 - 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 sparings, 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;
 - 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.
- Testrapporten overeenkomstig NEN 6069 (van een erkende instelling), met betrekking tot de vereiste weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) van de op de tekeningen aangegeven wand-/kozijn-/deur-/gevel-/vloer-/plafondconstructies met een brandwerendheid van 20, 30, 60 minuten.
- Testrapporten overeenkomstig NEN 6075 (van een erkende instelling), met betrekking tot de vereiste weerstand tegen rookdoorgang (WRD) van de op de tekeningen aangegeven wand-/kozijn-/deur-/gevel-/vloer-/plafondconstructies met een rookwerendheid van 30 minuten.



- Gegevens betreffende de voorzieningen ten aanzien van deuren (kleefmagneten en/of deurontgrendelingsvoorzieningen)
- Gegevens c.q. uitwerking van de poorten naar de spiltrap aan de achterzijde van de bouwblokken.
- De deur van woning type F dient zelfsluitend te worden uitgevoerd.
- Een akoestisch rapport, waaruit blijkt dat de beperking van galm, voldoet aan de afdelingen 3.4 van het Bouwbesluit.
- 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 gevelisolatie en de woningscheidende constructies. Uiterlijk 2 weken voor de oplevering van de woningen levert u dit rapport in 2-voud in.

Riolering en de infiltratie

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:

- Bepalen en onderbouwen van de ledigingstijd van de wadi's op basis van doorlatendheidsproeven van de bodem. Deze moeten door middel van infiltratie in circa 24 uur leeglopen.
- Tekening waarop aangeven; de opbouw van de wadi's. Denk aan bodemverbetering, hoogte slokops, uitstroompunten hwa-leidingen in de wadi, evt drainkoffer onder de wadi.
- Onderbouwing van de werking van het systeem door middel van een hydraulische berekening, waarmee aangetoond wordt dat er geen wateroverlast ontstaat. Onduidelijk is nu op welke hoogte de slokops komen en of de hwa-riolering van de gebouwen dan nog af kan voeren als de wadi's gevuld zijn tot hoogte slokop.
- Overige te verwerken opmerkingen:
 - Hemelwaterafvoer van pompen in parkeerkelders aansluiten op de hemelwaterafvoerleidingen.
 - Hemelwaterafvoer van balkons aansluiten op de vuilwaterafvoer. Alle dakhemelwater moet hiervan gescheiden zijn en afgevoerd worden naar de hemelwaterafvoerleidingen.
 - Vuilwaterleidingen bruin, hemelwaterleidingen grijs.

Materialen die in contact komen met hemelwater, zoals hemelwaterafvoeren, dak- en gevelbekleding, dienen voorzien te zijn van een CE-markering om het afstromend hemelwater niet teveel te verontreinigen.

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 brandkra(a)n(en) op eigen terrein overeenkomstig de Nadere Regels Bluswatervoorzieningen Breda is/zijn ontworpen, aangelegd, beproefd en in bedrijf gesteld.
- Tekeningen van de luchtbehandeling- en ventilatie-installatie.
- Voorstel voor de noodzakelijke primaire en secundaire bluswatervoorziening.

Brandpreventieve voorschriften

Uiterlijk binnen een termijn van **zes weken** voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling worden de volgende gegevens overlegd respectievelijk de voorzieningen getroffen:

Artikel 2.68 en par. 5.2.1 NEN 6068 Van de opbouw van de **uitwendige scheidingsconstructies** uitgevoerd als samengestelde gevelconstructies afgewerkt met steenstrips dienen erkende kwaliteitsverklaringen of beproevings- en classificatierapporten te worden



overlegd waaruit blijkt dat de materialen voldoen aan van toepassing zijnde brandklasse B

Uiterlijk binnen een termijn van **drie weken** voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling worden de volgende gegevens overlegd respectievelijk de voorzieningen getroffen:

- Artikel 2.10 lid 1** Van de bouwconstructies met een brandwerendheid met betrekking tot bezwijken dient aangetoond te worden dat deze constructie ten minste 30 minuten in stand blijft.
- Artikel 2.10 lid 2** Van de bouwconstructie met een brandwerendheid met betrekking tot bezwijken dient aangetoond te worden dat deze constructie ten minste 90 minuten in stand blijft.
- Artikel 2.71 lid 1** Van de dakbedekking dient een erkende kwaliteitsverklaring of beproevings- en classificatierapport te worden overlegd waaruit blijkt dat de dakbedekking, bepaald volgens NEN 6063, niet brandgevaarlijk is.
- Artikel 2.84 lid 1** Van de balkonplaten dienen beproevings- en classificatierapporten te worden ingediend waaruit blijkt dat de brandwerendheid (in minuten) van de balkonplaten, bepaald volgens hoofdstuk 4 van NEN 6069+A1+C1:2019 of volgens NEN-EN 1992-1-2, NEN-EN 1994-1-2, NEN-EN 1995-1-2 of NEN-EN 1996-1-2, tenminste RE30 en RE60 bedraagt.
- Artikel 2.94b lid 1** Van ventilatiesystemen met een rookwerendheid R200 dient een erkende kwaliteitsverklaring of een beproevings- en classificatierapport te worden aangeboden waaruit blijkt dat voldaan wordt aan het bepaalde in NEN 6075 en artikel 2.94b lid 1 van het Bouwbesluit 2012.
- Artikel 2.94b lid 4** Van de deur-kozijnconstructies van de appartementen en trappenhuizen met een weerstand tegen rookdoorgang geclassificeerd als R200 dient een erkende kwaliteitsverklaring of een beproevingsrapport te worden overlegd waaruit blijkt dat de weerstand tegen rookdoorgang van het betreffende bouwdeel bepaald volgens NEN 6075 geclassificeerd wordt als R200.
- Artikel 6.37** Een (definitief) civieltechnisch voorstel voor de uitvoering van verbindingswegen in het plangebied dient te worden overlegd.

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: Z2023-003812



U mag overigens pas beginnen met deze handelingen na toestemming van de afdeling Veiligheid en Leefomgeving.

2. Kappen (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 (nummering conform Bomenplan, bijlage 29):

Nr	Houtopstand	Soort/Type	Diameter (cm)	Beslissing
1	Boom in Groengebied	Salix alba	90	Kappen
2	Boom in Groengebied	Quercus robur	28	Kappen
3	Boom in Groengebied	Salix caprea meerstammig	22/20	Kappen
26	Boom in Groengebied	Quercus robur	52	Kappen
30	Boom in Groengebied	Acer saccharinum	67	Kappen
37	Boom in Groengebied	Fagus sylvatica	36	Kappen
38	Boom in Groengebied	Quercus robur	54	Kappen
39	Boom in Groengebied	Quercus robur	50	Kappen

- U heeft in de aanvraag aangegeven dat u de houtopstanden wilt (doen) vellen in verband met de bouw van appartementen.
- Daarbij heeft u een herplantplan ingediend om de waarden van de te vellen houtopstand(en) te compenseren.

Juridisch kader:

- Er is sprake van waardevolle houtopstand(en) als bedoeld in artikel 4:8 van de Algemene Plaatselijke Verordening Breda 2018, hierna: APV.
- Ingevolge artikel 4:10, eerste lid van de APV is het verboden om waardevolle houtopstanden te (doen) vellen.
- Ingevolge artikel 4:7, eerste lid sub r van de APV wordt onder vellen tevens verstaan: rooien; kappen; kandelaberen; verplanten; het snoeien van meer dan 20 procent van de kroon of het wortelgestel, met inbegrip van knotten en kandelaberen; het verrichten van handelingen, zowel boven- als ondergronds, die tot de dood, ernstige beschadiging of ernstige ontsiering van de houtopstand kunnen leiden.
- Het college kan ingevolge artikel 4:11, eerste lid van de APV ontheffing verlenen van het verbod om waardevolle houtopstanden te vellen door het verlenen van een omgevingsvergunning; dit wil zeggen dat er slechts bij uitzondering een omgevingsvergunning wordt verleend.
- De vergunning wordt alleen verleend wanneer:
 - 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:
 - Stedenbouw en/of landschap:*



- Belevingswaarde in een Groengebied;
- In het onderhavige geval is hiervan sprake omdat de aangevraagde bomen in enige mate bijdragen aan de groene belevingswaarde van het gebied rondom de Klokkenberg. De aangevraagde bomen zijn overwegend overblijfselen van de houtwal die tussen de Klokkenberg en het voormalige schoolgebouw stond.
- Van de overige door de APV erkende waarden is geen sprake.
- De aangevraagde bomen kunnen niet behouden blijven vanwege het ruimtebeslag van de te bouwen appartementen. Eén aangevraagde boom verkeert in een matige conditie en vormt een veiligheidsrisico.

Afweging:

- Gelet op de ingewonnen adviezen en uw reden van de aanvraag hebben wij de volgende afweging gemaakt.
- De voorgenomen bouw van de appartementen op het voormalige schoolterrein heeft gevolgen voor de rondom aanwezige bomen. In een eerder ontwerp van het project waren de gebouwen dicht tegen de natuurlijke bosrand aan de oostzijde van het perceel geprojecteerd, wat een aantasting van deze bosrand tot gevolg zou hebben, namelijk de kap van een groot aantal bomen en verlies van natuur.
- Aanvrager is daarop verzocht de mogelijkheid te onderzoeken om de bosrand duurzaam te behouden door de geplande bebouwing verder weg hiervan te plaatsen. Aanvrager heeft hieraan gehoor gegeven in de vorm van een Bomen Effect Analyse (hierna: BEA, zie bijlage 30), waarin de bouwlocaties circa 5 meter zijn opgeschoven.
- Uit deze BEA blijkt dat 6 bomen (met nummer 1, 2, 3, 37, 38 en 39) niet gehandhaafd kunnen worden vanwege direct ruimtebeslag van de nieuwe bebouwing.
- Daarnaast is vastgesteld dat boom 26 een plakoksel in de stam heeft en een sterk eenzijdige kroonontwikkeling met zware gesteltakken aan de bebouwingzijde. Bij snoei zou er meer dan 60% van het kroonvolume verwijderd moeten worden. Hierdoor kan boom 26 niet behouden blijven.
- Boom 30 heeft een matige conditie met veel dood hout in de kroon. De boom is aangetast door dikrandtonderzwam, wat de kans op windworp en tak- of stambreuk vergroot. Om veiligheidsredenen kan deze boom niet behouden blijven.
- De overige bomen die in de BEA zijn onderzocht kunnen duurzaam behouden blijven, mits maatregelen worden getroffen (zie voorschriften).
- In het licht van eisen die vanuit andere omgevingsaspecten eveneens aan de nieuwe bebouwing en aan haar positionering worden gesteld, zoals bouwvlakken, bebouwingspercentages, landschappelijke eisen en welstandseisen, zijn wij van mening dat het belang van het kunnen realiseren van de bouwplannen in dit geval zwaarder weegt dan het behoud van de aangevraagde bomen.
- Het duurzaam behoud van de natuurlijke bosrand weegt naar onze mening zwaarder dan het behoud van de losse bomen of boomgroepjes die zijn aangevraagd.
- Op basis van de voorgaande afweging hebben wij besloten de gevraagde vergunning te verlenen onder oplegging van de hierna genoemde voorschriften.

Beoordeling herplantplan:

- U heeft een herplantplan ingediend waarin een aanzienlijk aantal hoogstam en meerstammige bomen wordt aangeplant.
- 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.
- Wij hebben besloten 6 maal *Quercus robur* en 2 maal *Alnus glutinosa* aan te wijzen als herplantplicht bij deze vergunning (zie bijlage 29 Bomenplan). Deze bomen zijn aangewezen, omdat het duurzamere soorten met een plantplaats nabij de te kappen bomen betreft.
- 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	Quercus robur	Herplant	4	25-30 cm	1
2	Quercus robur	Herplant	2	500/600 meerstammig	1
3	Alnus glutinosa	Herplant	2	18-20 cm	1

- b. Herplant en locatie(s) overeenkomstig het bij deze vergunning gevoegde bomenplan (bijlage 29).
 - c. Alle nieuwe aanplant die na de herplant onverhoopt afsterft moet alsnog vervangen worden door aanplant van dezelfde soort, maat en kwaliteit.
3. Uw werkzaamheden mogen flora en fauna niet verstoren of beschadigen. Wij verwijzen hiervoor naar de regels van de Wet natuurbescherming. Meer informatie over deze wet leest u op www.rijksoverheid.nl.
 - a. Om te voorkomen dat broedende vogels door de werkzaamheden verstoord worden dient u de potentieel verstorende werkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen (dat globaal loopt van 15 maart tot 1 september).
 - b. Indien u toch kapwerkzaamheden in het broedseizoen uitvoert dienen werkzaamheden onder deskundige ecologische begeleiding plaats te vinden. Indien op dat moment een in gebruik zijnde nest wordt aangetroffen mag u de boom/bomen niet vellen.
4. Houtopstanden die niet worden gekapt, moet u beschermen tegen nadelige gevolgen van de bouw-, sloop- en/of kapwerkzaamheden. Gelet hierop dienen de maatregelen die benoemd zijn in hoofdstuk 4 van de BEA onverkort te worden nageleefd.
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

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.



3. 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)
- Sanatoriumgebouw (monumentnummer: 528718)

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

- 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;

Park- en tuinaanleg (monumentnummer: 528719)

Inleiding

PARK- EN TUINAANLEG van complex Sanatorium De Klokkenberg, ontworpen door J.T.P. Bijhouwer. De stijl van het park is modern-zakelijk. Bij de beplanting is gebruik gemaakt van traditionele soorten zoals veldesdoorn, lijsterbes, linden en berken. De park- en tuinaanleg werd in het landschap geïntegreerd met gebruikmaking van bestaande structuren zoals houtwallen, singels en lanen. In de aanleg werden daarnaast agrarische inrichtingen en elementen opgenomen, die mede als doel hadden in voedsel voor patiënten en personeel te voorzien, zoals groentetuinen voor de religieuzen bij het Zusterhuis, een hoogstamboomgaard bij het ketelhuis en leifruit in de nissen van de wandelgang tussen het Zusterhuis en de westelijke verpleegvleugel. Aan de zuidoostzijde van de verpleegvleugels vormden sierperken de grens tussen de weilanden en de aanleg rond het sanatorium. Aan de weilandzijde waren deze voorzien van de thans nog aanwezige lage beukenhagen als rug. Dergelijke hagen vormden op hoger schaalniveau geen visuele grens waardoor het landschap open bleef. Rond 1970 is de Mark rechtgetrokken, waarbij de

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

Omschrijving

Aanleg bestaande uit een gesloten gebied met boskamers in het westen en vergezichten over het Markdal met open gebieden in het zuiden. Daartussen het grote Sanatoriumgebouw. Het geheel doortrokken door op de gebouwen afgestemde wandelpaden en lanen. Aan de noordwestzijde van de aanleg, langs de Galderseweg zijn bosvakken aangelegd die het gebouwencomplex De Klokkenberg aan het zicht onttrekken. Haaks op de Galderseweg loopt een oprit westwaarts, die is omzoomd met een dubbele rij lindebomen in driehoeksverband. De beëindiging van deze toegangsweg werd gevormd door een rotonde, beplant met bomen, die het draaipunt van de oprit

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

Waardering

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

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



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

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

Het plan bestaat uit: Het bouwen van 78 appartementen verdeeld over 3 blokken met onder elk blok een half verdiepte stallingsgarage.

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 21 augustus 2023 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.

Hieronder licht ik toe hoe ik tot dit advies ben gekomen. Bij de beoordeling heb ik de stukken betrokken zoals deze zijn ingediend bij de aanvraag.

Het plan

Ten westen van het voormalige sanatorium worden in de zogenaamde boskamers drie blokken met appartementen en parkeerruimte gebouwd.

Motivering

De impact van dit plan voor verdichting met woonbebouwing aan de westelijke rand van het sanatoriumcomplex is hoofdzakelijk ruimtelijk; nieuwbouw in deze omvang zal worden beleefd in samenhang met het historische ensemble van de Klokkenberg dat van oorsprong een sanatoriumcomplex in het groen is.

In het bestemmingsplan voor ontwikkelingen op het beschermde landgoed is reeds nieuwbouw op deze plek voorzien om ontwikkeling, naast het behoud van het historische ensemble, mogelijk te maken. De te bebouwen locatie ligt niet in de belangrijkste zichtlijnen op en vanuit het complex.

Op het historische padenpatroon heeft het plan geen wezenlijke invloed; de locatie was hiervoor bebouwd met niet-monumentale bebouwing en daarvoor was het tuinbouwgrond voor de eigen voedselvoorziening. De dichte omzomende groenstructuren blijven gehandhaafd en de paden en boomplanting aan de westzijde van de aanleg worden versterkt/hersteld.

Met het materiaalgebruik wordt er een relatie gelegd met de historische bebouwing van de Klokkenberg en in de ruimtelijke opzet van de blokken zijn doorzichten gehandhaafd. Met de open ontsluitingsstructuur, de breedte-hoogte verhouding en de open balkons voegen de drie nieuwe volumes zich typologisch op een hedendaagse en passende manier in de boskamers.

- 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 12 oktober 2023 hebben wij een advies van gedeputeerde staten ontvangen.

In haar advies geeft de gedeputeerde staten de volgende afweging:

Landgoed de Klokkenberg, het voormalige sanatorium is gelegen in een cultuurhistorisch waardevol gebied zoals aangeduid op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart waarbij de beschreven waarden en kenmerken van het gebied zijn benoemd. Daarnaast zijn de gebouwen van het voormalige sanatorium aangewezen als rijksmonument.



U heeft op 5 december 2022 een provinciale reactie ontvangen op het voorontwerpbestemmingsplan. Vanuit het behoud van erfgoed of het in standhouden van rijksmonumenten zagen we toen geen bezwaar op de voorgenomen plannen en hebben wij geen opmerkingen hierover gemaakt.

U vraagt nu advies over het verlenen van de vergunning voor het realiseren van deze woningen in de boskamers. Het realiseren van de woningen bij landgoed de Klokkenberg heeft geen invloed op de genoemde waarden en kenmerken van het cultuurhistorisch waardevol gebied en ook niet op de rijksmonumenten die aanwezig zijn op het landgoed. Wij adviseren dan ook de vergunning te verlenen.

- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand en Monumenten) heeft op 10-10-2023 het plan beoordeeld en een advies gegeven. Dit luidt als volgt:

10-10-2023

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 10-10-2023 het onderhavige bouwplan beoordeeld aan de beleidsregels als vastgelegd in de welstandsnota "Veranderende welstand" en komt, gelet op het bepaalde in artikel 12 van de Woningwet, tot het oordeel dat dit bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand en brengt derhalve een positief advies uit.

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

De commissie is akkoord met het plan.

Uitgangspunt hierbij is wel dat de keramische steenstrips in dezelfde kleur en type steen (gezaagd) zullen worden uitgevoerd als bij de overige nieuwbouw op de Klokkenberg.

Echter doet zij nog wel de volgende aanbevelingen:

- *Ten aanzien van de detaillering merkt de commissie op dat deze er goed en verzorgd uitziet, maar bij de boven aansluiting van het kozijn met ingebouwde zonwering is het alleen de vraag of de kast verder naar binnen kan schuiven zodat de steenstrips de hoek om kunnen. Hier dient echter wel isolatie te worden toegepast i.v.m. koudebrug onderbreking. De commissie doet nog de suggestie dat vacuüm-isolatie toepassen wellicht mogelijk is. De kast van de zonwering dient zo goed mogelijk aan te sluiten bij de steenkleur.*
- *De commissie adviseert de 3 beuken welke bij de ingang van de parkeerkelders zijn geplaatst om te wisselen met een andere boomsoort (bijvoorbeeld het soort els of berk) in verband met de oppervlakkige wortelgroei van de beuk die voor problemen kan gaan zorgen. Als de beuk in het groen tussen de gebouwen komt te staan, heeft die meer groeiruimte.*

De architect laat weten dat zij voornemens zijn om bouwvisies te doen. Dit is ook een hele sterke aanbeveling van de commissie.

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 bouwen van 78 appartementen verdeeld over 3 blokken met onder elk blok een half verdiepte stallingsgarage.
- Belang monument: instandhouding van het rijksmonument door behoud van de monumentale waarden.

Overwegingen



- Gelet op artikel 2.15 Wabo.
- Gelet op afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht.
- Gelet op het advies van onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.
- Gelet op het advies van 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).

Na de beëindiging van de ziekenhuisfunctie van de Klokkenberg is gewerkt aan de transformatie van de Klokkenberg tot woningen. Dit met als doel behoud van het historische ensemble en het geven van een nieuwe economische drager voor de instandhouding van het complex. 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. 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).

Gelijk onze Minister stelt is er in de ruimtelijke opzet van de blokken rekening gehouden met het behouden van doorzichten. In voorliggend plan worden de parkeergarages half verdiept onder de blokken aangebracht. Deze functie, die bij de gebouwen hoort, ligt daarmee ook direct bij de gebouwen, zonder dat het complex verder vergroot wordt. Met de open ontsluitingsstructuur, de breedte-hoogte verhouding en de open balkons voegen de drie nieuwe volumes zich typologisch op een hedendaagse en passende manier in de boskamers.

Gelijk de gedeputeerde staten stelt, heeft de nieuwbouw geen invloed op de genoemde waarden en kenmerken van de rijksmonumenten van het landgoed. De bebouwing ligt, zoals onze Minister aangeeft, niet in de belangrijkste zichtlijnen van het complex en heeft het geen invloed op een historische padenstructuur. De dichte omzomende groenstructuren blijven gehandhaafd en de paden en boombeplanting aan de westzijde van de aanleg worden versterkt/hersteld. Wat betreft de beplanting nemen wij in dit besluit de aanbeveling van de Commissie over inzake de drie beuken.

Wat betreft het materiaalgebruik van de stenen (kleur en type steen) wordt er een link gelegd met de overige nieuwbouw op de klokkenberg. Echter wel met keramische steenstrips. De aanbevelingen van de Commissie in deze nemen wij over.

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:

- Start van de werkzaamheden dient u vooraf te melden bij de buiteninspecteur monumenten.
- De uitvoering van het werk dient onder toezicht van en in overleg met de buiteninspecteur monumenten plaats te vinden.



Aanbevelingen

De volgende aanbevelingen worden aan dit besluit verbonden:

- Ten aanzien van de detaillering wordt gevraagd bij de boven aansluiting van het kozijn met ingebouwde zonwering de kast verder naar binnen te schuiven zodat de steenstrips de hoek om kunnen.
- Geadviseerd wordt de drie beuken welke bij de ingang van de parkeerkelders zijn geplaatst om te wisselen met een andere boomsoort (bijvoorbeeld het soort els of berk) in verband met de oppervlakkige wortelgroei van de beuk die voor problemen kan gaan zorgen. Als de beuk in het groen tussen de gebouwen komt te staan, heeft die meer groeiruimte.

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

U mag uw project uitvoeren als u naast de omgevingsvergunning ook andere toestemming(en) heeft. Zorgt u dus voor de volgende toestemmingen:

1. Vergunning voor het aansluiten op het gemeenteriool
2. Omgevingsvergunning voor een tijdelijke uitweg (bouwinrit voor bouwverkeer)
3. Uitzetten perceel en peilhoogte
4. Lozen grondwater bij bronnering of bodemsanering

- ad 1. Met het verkrijgen van deze omgevingsvergunning voor bouwen heeft u nog geen vergunning voor het aansluiten op het gemeenteriool. Deze vergunning moet u separaat aanvragen, dit maakt géén onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Het daarvoor bestemde aanvraagformulier en overige informatie betreffende het aanvragen van een vergunning voor het aansluiten op het gemeenteriool kunt u vinden op onze gemeentelijke website. Zie <https://www.breda.nl/vergunning-rioolaansluiting>
- ad 2. Wanneer u met bouwverkeer tijdelijk wil uitwegen van en/of naar de openbare weg moet u via www.omgevingsloket.nl een omgevingsvergunning aanvragen voor de activiteit “uitrit aanleggen of veranderen”.
- ad 3. Voor het uitzetten van het perceel en peilhoogtes kunt u contact opnemen met de afdeling landmeten. Zij zijn bereikbaar via landmeten@breda.nl. U dient hierbij uw naam, telefoonnummer, adresgegevens en zaaknummer te vermelden.
- ad 4. U dient bij het waterschap Brabantse Delta na te gaan of er vergunningen of toestemmingen benodigd zijn voor het lozen van grondwater. Voor meer informatie: www.brabantsedelta.nl/algemeen/regels-en-vergunning/vergunning-of-melding-check-vooraf/lozen-grondwater/lozen-grondwater-bij-bronnering-of-bodemsanering.html. Indien u het opgepompte grondwater wil lozen op het gemeenteriool moet u ook bij de gemeente Breda een “Melding lozing in de bodem of de riolering buiten inrichtingen” indienen via www.omgevingsloket.nl.

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 [REDACTED]. U bereikt hem op maandag t/m vrijdag van 09.00 tot 12.00 uur en van 14.00 tot 16.00 uur op telefoonnummer (076) [REDACTED] of via e-mail: [REDACTED]@breda.nl. Houdt u bij vragen het registratienummer bij de hand. Dit is nummer: Z2023-003812.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,
namens dezen,

[REDACTED]
Beleidsadviseur

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.