



Uw brief
28-12-2020

Datum

Ons kenmerk
Z2020-007070

Onderwerp
Ontwerp besluit omgevingsvergunning

Informatie
www.breda.nl/contact
14 076

Bijlagen
-

Geachte,

Uw aanvraag

Op 28 december 2020 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor Bouwen 12 appartementen met ondergrondse parkeergarage & 3 stadswon. incl. terreinaanleg & renovatie v.e. monumentale villa (incl. aanleg uitrit) op de locatie Baronielaan Breda kadastraal bekend als gemeente Breda, sectie E nummer(s) 4306, 6952. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer Z2020-007070.

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 94 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 maken van een uitweg (artikel 2.2, lid 1 sub e Wabo)
4. 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 maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen (artikel 2.18 Wabo juncto artikel 2:6, lid 4 APV);
4. 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 16 maart 2021 verzocht de aanvraag aan te vullen. Op 27 april 2021 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:

- Het bouwperceel ligt in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Ginneken, Baronielaan 228" van toepassing is.
- De aanvraag, voor zover het de activiteit bouwen betreft, voldoet aan hetgeen hierin is gesteld.
- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 01 februari 2022 een positief advies, onder voorwaarden, over het bouwplan gegeven. De voorwaarden zijn verwerkt op de bijlagen behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning. Wij hebben dit advies overgenomen en zijn dan ook van mening dat uw aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand.
- De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel aannemelijk maken dat het bouwen van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening 2007.

Op basis van het voorgaande overwegen wij dat, gelet op artikel 2.10 Wabo er geen reden is om de omgevingsvergunning 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;
- 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. Voorafgaande aan de uitvoering dient een hei-/boorbespreking plaats te vinden waarin alle belangrijke onderdelen worden vastgelegd. Een inspecteur van de afdeling Veiligheid en Leefomgeving van de Gemeente Breda dient hierbij aanwezig te zijn. Hiertoe dient u tijdig een afspraak te maken;

- De brandwerendheid van constructieve onderdelen die voortschrijdende instorting tot gevolg hebben of waaraan brandwerende eisen gelden, dienen vooraf aangetoond te worden door middel van detailleringen en eventuele berekeningen;
- 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 aan de hand van de nog te maken sonderingen en gekozen paaltype;
 - 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 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;
 - 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 30, 60 of meer minuten.
- Testrapporten overeenkomstig NEN 6075 (van een erkende instelling), met betrekking tot de vereiste weerstand tegen rookdoorgang (WRD) van de op de tekeningen aangegeven wand-/kozijn-/deur-/gevel-/vloer-/plafondconstructies met een rookwerendheid van 30 minuten.



- 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.

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:

- Uitgewerkte technische riooltekening waarop aangegeven / uitgewerkt;
 - Diameters en diepteligging van de riolering
 - Vormgeving en hoogte van de overstort
 - Terugslagklep (ivm aansluiting op gemengde riolering)
 - Dwarsdoorsnede wadi (grondverbetering)
- Tekeningen van de luchtbehandeling- en ventilatie-installatie.

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: Z2020-007070.

U mag overigens pas beginnen met deze handelingen na toestemming van de afdeling Vergunningen en Voorzieningen.

Van de volgende materialen moet u uiterlijk 4 weken voor de toepassing ervan een monster overleggen:

- gevelstenen

Na goedkeuring mogen deze materialen worden toegepast.

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)

1. Overwegingen

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

Aanleiding

- U heeft een vergunning aangevraagd voor het vellen van 48 bomen in de tuin van Baronielaan 228 Breda. De villa op het perceel staat bekend als Villa Trianon. Villa Trianon is een villa van rijksmonumentale waarde en ligt aan de Baronielaan 228 in Breda. De villa wordt omringd door een ruime parkachtige tuin die momenteel niet openbaar toegankelijk is. Het voornemen is om de villa, die dateert uit 1906/1907 en is uitgebreid in 1978/1979, te transformeren tot maximaal twee woningen, al dan niet gecombineerd met kantoorruimte. Naast de transformatie van de bestaande villa zal het koetshuis (de uitbreiding uit 1978/1979) worden gesloopt. Hierdoor wordt een doorgang gecreëerd naar de nieuwbouw op het achterterrein in de vorm van één complex voor twaalf appartementen. Aan de Okeghemlaan worden drie grondgebonden stadswoningen gerealiseerd. De parkachtige tuin wordt heringericht en overdag toegankelijk gemaakt voor recreanten. Dit wordt mede bereikt door de muur aan de Okeghemlaan deels te verwijderen en te voorzien van een sierhekwerk, waardoor het park semi-openbaar wordt en in de avond afgesloten kan worden. Door voorgenomen ontwikkeling wordt het behoud van het rijksmonument veilig gesteld en leegstand en daarbij behorend verval verder voorkomen. Daarnaast wordt met de ontwikkeling van de woningen een bestaande marktvraag in dit deel van de gemeente Breda ingevuld.
- Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is op 17 september 2020 door de gemeenteraad het bestemmingsplan Ginneken, Baronielaan 228 vastgesteld.

Juridisch kader

- Een aanzienlijk deel van het projectgebied (de tuin van de villa) is op de 'Bomenkaart; vergunningplichtige houtopstanden' aangewezen als Groengebied. Dat zou op grond van artikel 4:10 van de APV Breda 2018 betekenen, dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning (onthefing op grond van artikel 4:11 APV) binnen dat Groengebied gelegen houtopstanden met een stamomtrek van 64 centimeter of meer, gemeten op een hoogte van 130 centimeter boven het maaiveld, te vellen.
- Het velverbod van artikel 4:10 van de APV 2018 is echter niet van toepassing op de aangevraagde bomen, omdat voor deze bomen een vergunningplicht geldt voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald. Dat blijkt uit artikel 4:10, tweede lid, sub b APV 2018. Voor het vellen van de aangevraagde bomen geldt een vergunningplicht op grond van artikel 6.4 van het bestemmingsplan Ginneken, Baronielaan 228, zoals hieronder wordt uiteengezet. Het vergunningstelsel van hoofdstuk 4, afdeling 3 van de APV Breda 2018 is daarmee niet van toepassing op de aangevraagde activiteiten en blijft verder buiten beschouwing.
- Het projectgebied heeft in het bestemmingsplan Ginneken, Baronielaan 228, geheel de dubbelbestemming Waarde – Beschermde stadsgezicht. In artikel 6.4 is hieromtrent onder andere bepaald dat het verboden is zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren: "boom- en laanbeplantingen te kappen"
De aanvraag ziet op het vellen van 88 bomen.
- Op grond van artikel 6.4 onder d en e, is het kappen van boom- en laanbeplanting alleen toelaatbaar indien dit gepaard gaat met herbeplanting. Alvorens over de omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit over de aanvraag en de eventueel daar aan te stellen voorwaarden.
- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Breda heeft het tuinontwerp in haar vergadering van 1 februari 2022, onder voorwaarden, goedgekeurd. De voorwaarden zijn verwerkt op de tekeningen en bijlagen behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Omvang en reden van de aanvraag

- In totaal zijn op het perceel 163 bomen aanwezig. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkelingen moeten 88 bomen gerooid worden. Het vellen van de bomen rondom de villa en de kruisvijver (deelgebied 1) hangt met name samen met cultuurhistorische redenen. Het vellen van deze bomen is noodzakelijk om de villa zichtbaar te maken richting de Baronielaan en het koetshuis te kunnen slopen. Ook is het vellen van deze bomen nodig om de waardevolle landschapstuin in ere te herstellen. Zo worden de paden bij de kruisvijver doorgetrokken tot aan de pergola. Dit kan alleen als enkele bomen hiervoor wijken. Binnen deelgebied 1 gaat het om het vellen van 48 bomen.
- De bomen binnen deelgebied 2 moeten hoofdzakelijk geveld worden voor de geplande nieuwbouw. Binnen deelgebied 2 gaat het om het vellen van 40 bomen.

Aanvraag:

- Voor een volledig overzicht van de te vellen bomen verwijzen wij naar bijlage 12 bij deze vergunning.
- Bij de nieuwe ontwikkeling wordt de buitenruimte rond de villa opnieuw ingericht. Bij de tuininrichting is zorgvuldig gekeken naar het oorspronkelijke tuinontwerp en de daarbij behorende cultuurhistorische waarden. Om de tuin weer de statuur en allure van weleer te geven en tevens aan te sluiten bij de nieuwe ontwikkelingen en wensen van deze tijd zullen er in de bestaande tuin ingrepen plaats vinden. Dit zal ook gevolgen hebben voor het huidige boombestand. Hierbij zijn weloverwogen keuzes gemaakt bij het eventuele behoud of het rooien van bomen. Om deze keuzes te beoordelen is er op dinsdag 18 februari 2020 een rondgang geweest met een brede delegatie van de gemeente Breda, bestaande uit onder meer een technisch boomexpert, een adviseur groen, een adviseur erfgoed en een vergunningverlener. Bij deze rondgang zijn alle te rooien bomen nogmaals nauwgezet en kritisch langsgelopen, hierbij zijn de keuzes voor behoud of rooien van de specifieke bomen vanuit de ontwikkeling of het tuinontwerp nog eens beargumenteerd. Bij dit locatiebezoek is ten aanzien van bovenstaande bomen vastgesteld dat ze voor kap in aanmerking komen. De in bijlage 12 opgenomen redenen voor kap worden hieronder nader toegelicht.

Deelgebied 1

- Boom 1 t/m 15: Ten noorden van de villa staat een boomgroep van voornamelijk naaldbomen. Deze bomen staan in de voorruimte van de villa. Deze ruimte zal bij de nieuwe ontwikkeling ook de toerit vormen tot de parkeerkelder van de appartementen. De aanwezige bomen zullen wijken om een goede toegang tot de kelder te geven en ruimte te geven aan de villa zodat deze niet meer verscholen tussen de bomen ligt, maar zich weer kan tonen. Dit cluster wintergroene bomen staat ook erg dicht op elkaar, waardoor geen enkel exemplaar de kans heeft gehad een mooie alzijdige kroon te ontwikkelen. Het vrij zagen van een aantal bomen en deze als solitair te behouden is hierdoor geen optie.
- Boom 16 t/m 36: In het tuinhistorisch onderzoek is beschreven dat de villa van oudsher een bijzondere entiteit was aan de Baronielaan. Een laan met aaneengesloten bebouwing van herenhuizen waar de villa als vrijstaande voorname bebouwing zich statig toonde aan de stad. In het huidige beeld is de villa echter nauwelijks te zien vanaf de Baronielaan. Een groep doorgeschoten coniferen en naaldbomen ontnemen het zicht op de gevel en doen afbreuk aan de statuur van het gebouw en de wijze waarop deze aan de Baronielaan staat. Bij de herinrichting wordt de villa weer zichtbaar gemaakt. De dichte begroeiing van wintergroene bomen zal hiervoor wijken. Dit cluster wintergroene bomen staat erg dicht op elkaar, waardoor geen enkel exemplaar de kans heeft gehad een mooie alzijdige kroon te ontwikkelen. Het vrij zagen van een aantal bomen en deze als solitair te behouden is hierdoor geen optie. In plaats daarvan wordt de oorspronkelijke tuinaanleg weer hersteld en zal er ruimte zijn voor een aantal nieuwe solitaire bomen op strategische plaatsen.
- Boom 37, 38, 41 en 42 belemmeren de groei van meer waardevolle naastgelegen bomen.
- Boom 39, 40 en 43 t/m 48: Rond de kruisvijver was bij de oorspronkelijke tuinaanleg een verdiepte tuin aanwezig, een leeg grasveld met enkel fleurige bloembedden vormden hier de ruimte. Deze sobere opzet zorgde ervoor dat de vijver als hoofdelement van de ruimte geaccentueerd werd. Deze open ruimte vormde een fraai contrast met de meer bosachtige tuinaanleg buiten de verdiepte tuin. In de loop der jaren is dit contrast verwaterd en zijn vanaf de randen ook bomen in de verdiepte tuin gaan groeien. Bij renovatie van de tuinen wordt de verdiepte tuin die bij de kruisvijver hoort weer terug in oude luister hersteld. De bomen die nu in deze verdiepte tuin aanwezig zijn zullen hiervoor wijken. Voor een aantal zeer fraaie exemplaren aan de oostzijde van de verdiepte tuin wordt een uitzondering gemaakt. Bij de rondgang met de gemeente bleek dat deze bomen het waard waren om de cultuurhistorische aanleg niet strikt te volgen en de boom bij het tuinherstel te handhaven en in te passen in de verdiepte tuin.

Deelgebied 2

- De geplande nieuwbouw van 12 appartementen en 3 stadswoningen heeft gevolgen voor een aanzienlijk aantal bomen. In de Boom Effect Analyse (BEA, bijlage 11) is onderzocht welke bomen niet houdbaar zijn in het licht van de geplande bouwwerkzaamheden. De bomen waarvan de houdbaarheid als negatief is beoordeeld en de bomen die als onhoudbaar zijn beoordeeld zijn aangevraagd voor velling. De in bijlage 12 opgenomen redenen voor kap worden hieronder nader toegelicht.
- Voor het realiseren van de appartementen inclusief entree (toegangspad) betreft dit 35 bomen met nummers 5 t/m 39. Deze bomen bevinden zich binnen het bouwvlak, of zo dicht daarbij dat ze niet gehandhaafd kunnen worden. De stamvoet van boom 35 bevindt zich weliswaar op geruime afstand van het bouwvlak, maar omdat deze boom scheef is gegroeid richting de nieuwe appartementen zou een groot deel van de onevenwichtige kroon verwijderd moeten worden wat tot een verminkte boom zou leiden en de toekomstverwachting van de boom aanzienlijk zou verkorten. Daarom is besloten ook deze boom voor velling aan te vragen.
- Voor het realiseren van de stadswoningen aan de Okeghemlaan betreft dit 4 bomen met nummers 1 t/m 3 en 40. Ten aanzien van boom 40 is in de BEA geoordeeld dat deze boom door het snoeien van kroon en wortels behouden zou kunnen blijven. Daarbij is echter ook aangegeven dat dit zou leiden tot een aantal complicaties en dat behoud op de langere termijn moeilijk te borgen valt (zie pagina 24 van bijlage 11). Daarom is tijdens de rondgang besloten ook deze boom voor velling aan te vragen.
- Boom 4 is aangevraagd omdat deze de groei van de meer waardevolle boom 169 belemmert.



Herplantplan

- Bij uw aanvraag heeft u een herplantplan ingediend om de waarden van de te vellen bomen te compenseren (bijlage 12).
- In het gehele project (deelgebied 1 en 2 gezamenlijk) worden in totaal 88 bomen geveld en 92 bomen herplant.
- Uit het herplantplan blijkt dat niet alle te vellen bomen één op één worden gecompenseerd, maar dat wordt uitgegaan van het behoud van de groene structuur als zodanig en herstel en behoud van de cultuurhistorische waarden van de tuin. Dit gebeurt door bomen te combineren met bijvoorbeeld heesters, struiken en laaggroeiende beplanting. In de sortimentskeuze is rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van de tuin.
- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Breda heeft het tuinontwerp in haar vergadering van 1 februari 2022, onder voorwaarden, goedgekeurd. De voorwaarden zijn verwerkt op de tekeningen en bijlagen behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Flora en fauna

- Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkelingen is onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna in het projectgebied. Daaruit is gebleken dat de voorgenomen ontwikkeling, waaronder het vellen van bomen, gevolgen kan hebben voor beschermde soorten vogels, zoogdieren en amfibieën. Gelet hierop is op 13 maart 2020 een ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd bij de provincie Noord-Brabant ten behoeve van de voorgenomen werkzaamheden. Op 20 november 2020 is deze ontheffing verleend.
- Aangezien bovengenoemde ontheffing is aangevraagd vóórdat de voorliggende vergunning is aangevraagd, is de procedure in het kader van de Wet natuurbescherming losgekoppeld van de procedure van voorliggende omgevingsvergunning. Er is geen sprake van aanhaken aan deze omgevingsvergunning van activiteiten met gevolgen voor flora en fauna zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub i Wabo, juncto artikel 2.2aa aanhef en sub b Bor, juncto artikel 8.2 Mor. De Wet natuurbescherming en de gevolgen van de aangevraagde werkzaamheden voor flora en fauna maken daarom geen onderdeel uit van het toetsingskader voor deze vergunning en blijven hier verder buiten beschouwing.
- Ten overvloede vermelden wij hier dat de aangevraagde werkzaamheden, voor zover deze betrokken zijn in de aangevraagde ontheffing van de Wet natuurbescherming, niet mogen worden uitgevoerd zonder of in strijd met die ontheffing. Doet u dat toch, dan bent u mogelijk direct in overtreding van de Wet natuurbescherming, waarvoor de provincie Noord-Brabant in dit geval het bevoegd gezag is.

Afweging

- Gelet op de ingewonnen adviezen en uw reden van de aanvraag hebben wij de volgende afweging gemaakt.
- De voorliggende aanvraag ziet op het vellen van 88 bomen. De aangevraagde bomen moeten in grote lijnen wijken om de ruimte rond de villa en de vijver te herstellen, om ruimte te maken voor de toerit naar een te bouwen parkeerkelder, om enkele meer waardevolle bomen ruimte te bieden en om de geplande nieuwbouw van 12 appartementen en 3 stadswoningen mogelijk te maken..
- In meer algemene zin kan gesteld worden dat de aangevraagde bomen veelal zaailingen zijn die als gevolg van gebrekkig onderhoud in de tuin zijn doorgeschoten. Individueel zijn veel van de aangevraagde bomen, met name in cultuurhistorisch of dendrologisch opzicht, niet zeer waardevol. Omdat het echter om grote aantallen gaat is toch sprake van een ingrijpende ruimtelijke ontwikkeling. Tussen de aangevraagde bomen bevinden zich echter ook enkele oude, grote en waardevolle exemplaren.
- Op 17 september 2020 heeft de gemeenteraad het Bestemmingsplan Ginneken, Baronielaan 228 vastgesteld. Hiermee wordt het mogelijk om de ontwikkelingen die met het plan zijn beoogd (woningbouw, restauratie van villa en tuin) en de ruimtelijke gevolgen daarvan te realiseren. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is een integrale afweging gemaakt van onder meer ruimtelijke, cultuurhistorische en ecologische aspecten.
- Om het bestemmingsplan te kunnen uitvoeren is het noodzakelijk een aantal bomen te vellen. Aan de uitvoerbaarheid van het vastgestelde bestemmingsplan mag in het kader van onderhavige vergunningaanvraag extra gewicht worden toegekend.
- Het tuinontwerp, waarvan het vellen van bomen en het aanplanten van bomen, heesters en hagen integraal onderdeel uitmaken, is door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit in haar vergadering van 1 februari 2022, onder voorwaarden, goedgekeurd. De voorwaarden zijn verwerkt op de tekeningen en bijlagen behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning.
- Uit de opgestelde Boom Effect Analyse (bijlage 3) in combinatie met de op 18 februari 2020 gemaakte rondgang is gebleken dat de aangevraagde bomen niet behouden kunnen blijven in het licht van de voorgenomen ontwikkeling.



- Op basis van de voorgaande afweging hebben wij besloten de gevraagde vergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarbij dat in een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald, te verlenen onder oplegging van de hierna genoemde voorschriften.

2. 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:

1. U heeft nu een vergunning ontvangen, maar u mag de bomen nog niet vellen of doen vellen. Eerst moet een bezwaartermijn van zes weken worden doorlopen.
2. Als tijdens de bezwaartermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de rechter is gedaan, mag u de bomen niet vellen of doen vellen voordat op dat verzoek is beslist.
3. Er mag pas worden aangevangen met het vellen van de 88 bomen zodra u beschikt over de benodigde vergunning(en) voor de bouw- en/of restauratiewerkzaamheden waarvoor de betreffende bomen geveld moeten worden en zodra met die werkzaamheden mag worden gestart. Dit om te voorkomen dat de bomen onnodig geveld worden.
4. De kap- en herplantwerkzaamheden dienen uitgevoerd te worden conform het tuinontwerp en de Kap- en herplanttekening (bijlage 12).
5. Houtopstanden die niet worden geveld, moet u beschermen tegen nadelige gevolgen van de bouw-, sloop- en/of kapwerkzaamheden. Zoals gesteld op pagina 25 van de Boom Effect Analyse (bijlage 3), dient u uiterlijk zes weken voor aanvang van de voorgenomen werkzaamheden een Boombeschermingsplan c.q. Werkplan ter goedkeuring aan de gemeente te overleggen. Dit plan geeft aan hoe bomen tijdens de werkzaamheden zodanig kunnen worden beschermd, dat bij naleving een duurzame instandhouding gegarandeerd kan worden. Een boombeschermingsplan belicht onder andere de volgende onderwerpen:
 - a. maatregelen van monitoring en compensatie van grondwateronttrekking op de bomen;
 - b. afzetten van kwetsbare gebieden en zones rond bomen;
 - c. bepalen van vaste rijroutes van transporten;
 - d. bepalen van benodigde snoeimaatregelen;
 - e. gebruik van boombeschermende voorzieningen als rijplaten, stamommanteling enzovoort.
6. 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.

3. Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen (artikel 2.18 Wabo)

1. Overwegingen

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

- De aanvraag betreft het maken, hebben of veranderen van drie uitwegen of het gebruik daarvan veranderen ten behoeve van de drie stadswoningen aan de Okeghemlaan. Het betreft hier woningen met een inpandige garage welke ontsloten moeten worden. Tevens brengt men één parkeervoorziening per woning aan in de voortuin op het private perceel.



- De uitwegen hebben geen onaanvaardbare gevolgen voor de verkeersveiligheid. De locatie van de uitwegen wordt duidelijk zichtbaar gemaakt voor alle verkeersdeelnemers.
- De uitwegen hebben geen onaanvaardbare gevolgen voor het uiterlijk aanzien van de omgeving. Er zijn meerdere uitwegen in het straatbeeld aanwezig en het materiaalgebruik wordt afgestemd op de omgeving.
- De uitwegen hebben geen onaanvaardbare gevolgen voor de openbare groenvoorzieningen. Er worden geen openbare groenvoorzieningen verwijderd ten gevolge van de aanleg van deze uitwegen.
- De uitwegen hebben gevolgen voor de veiligheid en het doelmatig gebruik van de weg. Er verdwijnen ongeveer drie openbare parkeervak in de Okeghemlaan ten gevolge van de aanleg van deze uitwegen. Dit verlies wordt deels gecompenseerd door de parkeervoorzieningen bij deze woningen en de deels meegenomen in de totale parkeerbalans van deze ontwikkelingen rondom de villa aan de Baronielaan 228. Gelet hierop zijn wij van mening dat de uitwegen geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor de veiligheid en het doelmatig gebruik van de weg waardoor de vergunning zou moeten worden geweigerd.
- Door het stellen van voorschriften kunnen de hierboven genoemde belangen voldoende worden beschermd.

Op basis van het voorgaande overwegen wij dat, gelet op artikel 2.18 Wabo juncto artikel 2:6, lid 4 van de Algemene Plaatselijke Verordening Breda 2018 (APV) er geen reden is om de omgevingsvergunning voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan te veranderen te weigeren.

2. Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning kunnen met het oog op de belangen welke zijn aangegeven voor de activiteit het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen bij of krachtens artikel 2.18 voorschriften worden verbonden.

Wij hebben besloten de volgende voorschriften te verbinden:

Algemeen

1. De uitwegen moeten worden aangelegd en uitgevoerd volgens de hierbij gevoegde gewaarmerkte tekening.
2. U moet rekening houden met de aanpassingen en opmerkingen die op de tekening staan vermeld.
3. De openbare ruimte waarop de uitwegen zijn aangelegd blijft eigendom van de gemeente Breda. Parkeren op het gedeelte van de uitweg in de openbare ruimte is niet toegestaan, U mag alleen parkeren op de particuliere gronden die u middels een overeenkomst in gebruik heeft of uw eigendom zijn.
4. Er mogen op of over het eigendom van de gemeente geen (draaiende delen van) hekken of werken van welke aard dan ook worden aangebracht, tenzij hiervoor vooraf door de gemeente Breda schriftelijk toestemming is verleend.
5. U mag de werkzaamheden alleen uitvoeren op eigen grond. Voor het gedeelte van de uitweg dat komt te liggen op gemeentegrond worden de werkzaamheden uitgevoerd door de gemeente Breda. De kosten die hiermee gepaard gaan komen voor uw rekening. Hiervoor ontvangt u een brief met kostenopgave.
6. Ook eventuele toekomstige aanpassingen of herstelwerkzaamheden aan de uitweg op gemeentegrond zullen worden uitgevoerd door de gemeente Breda op uw kosten.
7. Als de gemeente of de politie het noodzakelijk vindt, in het algemeen belang, om de uitweg (tijdelijk) aan te passen, bent u verplicht na aanschrijving deze wijzigingen uit te voeren binnen de daarvoor gestelde termijn. U heeft in dit geval geen recht op schadevergoeding.



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

Status en beschrijving van het monument

De onroerende zaak, plaatselijk bekend Baronielaan 228 Breda is in het monumentenregister als bedoeld in artikel 6 van de Monumentenwet 1988 d.d. 10 mei 2002 onder complexnummer 518955 en monumentnummers 518956 en 518957 ingeschreven als aangewezen, beschermd monument met de daaraan gekoppelde redengevende omschrijving. Deze luidt als volgt:

Complexomschrijving, complexnummer: 518955

Inleiding

Aan de westelijke zijde van de Baronielaan staat de uit 1906-'07 daterende VILLA (1) 'Trianon', met parkachtige tuin, van de openbare weg gescheiden door een TUINHEK (2). Het complex is aan de zuidelijke helft van de Baronielaan gesitueerd, en vormt daar één van de weinige onderbrekingen van de verder nagenoeg gesloten gevelwand met herenhuisen.

Waardering

Het complex is van algemeen belang. Het heeft cultuurhistorische waarden: het is van belang als uitdrukking van een sociaal-economische ontwikkeling, de industrialisatie van Breda; het complex heeft ensemblewaarden: het heeft bijzondere betekenis wegens de situering in de Baronielaan, de hoofdas van de uitbreiding van de stad rond 1900; het complex is van belang wegens de hoogwaardige architectonische kwaliteit van de samenstellende onderdelen; gaafheid: het is van belang in relatie tot de structurele en visuele gaafheid van de stedelijke omgeving.

Registeromschrijving, monumentnummer: 518956

Inleiding

Aan de westelijke zijde van de Baronielaan is gesitueerd de VILLA 'Trianon', oorspronkelijk geheten 'Mon Repos' en gebouwd in opdracht van J. Verschuere door architect A. van Spaendonck. Het pand dateert uit 1906-'07 en werd ontworpen in Frans georiënteerde Neo-Renaissance stijl, naar voorbeeld van een villa in Brasschaat.

Sedert 1919, toen de brouwersfamilie Smits de villa in eigendom verkreeg, heet de villa 'Trianon'. In 1923 werd de villa aan de noordwestelijke zijde in stijl uitgebreid naar een ontwerp van de Ginnekense architect F.P. Bilsen en Zn.

De interieurdecoraties, daterende uit 1907, werden uitgevoerd door de Antwerpse en Brusselse filialen van de firma's Lemencier & Cte, Didot & Cte en Interieur et Peintre Décorateurs de l'Artichant. In 1923 werden glas-inlood ramen van het Haarlemse atelier Bogtman geplaatst.

Tussen 1947 en 1977 werden in het huis gerepatrieerden uit Indonesië gevestigd. Met name het sanitair is toentertijd vervangen. Na 1977 is het pand gerestaureerd onder architectuur van Weyts uit Bergen op Zoom. In 1978-'79 werd een deel van de parkachtige tuin bebouwd met een kantoorvleugel in aangepaste stijl aan de noordwestelijke zijde, een ontwerp van J. Franken uit Bergeyk. Deze nieuwbouw valt buiten de bescherming.

Omschrijving

Oorspronkelijk had de vrijstaande villa een L-vormige plattegrond, maar sedert de uitbreiding van 1923 is de plattegrond globaal vierkant. Het blokvormige huis telt twee bouwlagen plus een kapverdieping en is gedekt door een afgeplat schilddak met schilden rondom, gedekt met lei in Maasdekking. Tegen de dakschilden staan zinken oeil-de-boeufs en natuurstenen dakkapellen met bewerkt fronton.

De gepleisterde, in baksteen opgetrokken gevels hebben een hardstenen plint, een asymmetrische indeling en worden verlevendigd door afgeronde en uitspringende (noordoostelijke) of in de rooilijn uitspringende (zuidoostelijke) hoekpartijen en een erker op de etage (noordzijde). De gevels worden horizontaal geleed door cordonlijsten, verticaal geleed door representatieve hoeken - schijnvoegen en verdiepte, omlijste gevelvelden, en worden afgesloten door een geprofileerde kroonlijst met gestuct fries. In de gevels zijn hoge houten kruisvensters met natuurstenen dorpels en openslaande ramen en kleine roedenverdeling, alsmede dubbele openslaande



deuren naar terrassen en balkons toegepast. Op de begane grond hebben deze een segmentboog met gestucte sluitstenen en zijn voorzien van houten rolluiken, op de etage zijn de vensters en deuren rechtgesloten. De ingangspartij in de oostelijke gevel wordt gevormd door een op natuurstenen Ionische zuilen rustende architraaf met opschrift "Trianon", waarop gesteld een balkon, met natuurstenen balustrade en gesmede vlaggenmasthouder. De tussen de zuilen ingerichte ingangspartij heeft een vleugeldeur met zij- en bovenlichten, geflankeerd door koperen hanglampen met armaturen met elementen van Art Déco stijl.

In het interieur treffen we na de voorhal een centrale hal aan, die het middelpunt van het huis vormt. Hierop sluiten aan een trappenhuis en de overige vertrekken. Hierin zijn onder meer van belang de houten lambrizeringen (met glas-in-lood panelen) en paneeldeuren, de marmeren tegelvloer van de voorhal, de parketvloeren (firma La Chapelle, Breda) in de centrale hal en de overige vertrekken, de uit Lyon afkomstige wandbespanning in centrale hal en herenkamer, de trappartij met bordessen en gesneden balustrade (Atelier Peeters, Antwerpen), de galerij op de eerste etage met houten Ionische zuilen, de verschillende marmeren schouwen, deels van het z.g. Antwerpse type, in Neo-Renaissance stijl in rood en zwart marmer, de geornamenteerde gestucte plafonds, deels met florale motieven, de lichtkoepel in de hal (Morgen-oosten, Middag-zuiden, Avond-westen en Nacht-noorden) en verschillende glas-in-lood panelen (Atelier Bogtman, Haarlem). In het in 1923 aangebouwde deel bevinden zich onder meer de wijn- en provisiekelder, op de begane grond keuken en bijkeuken, een hergebruikte, uit 1907 daterende serre met buitenterras. Het terras aan de noordoostelijke zijde wordt van de tuin gescheiden door een gemetseld en gestuct balustradehek. In de formele tuin met borders in Engelse stijl een kruisvormig vijfverbassin.

Waardering

De villa is van algemeen belang. Het object heeft cultuurhistorische waarden: vanwege de plaats in de typologische ontwikkeling van de villabouw; architectuurhistorische waarden: het is vanwege de rijke detaillering en stijlvormen van belang voor de geschiedenis van de architectuur; het heeft bijzonder belang in het oeuvre van de architecten Van Spaendonck en Bilsen; het is van belang wegens het bijzondere materiaalgebruik en de ornamentiek; ensemblewaarden: het object is van belang vanwege de ligging in het te beschermen gebied van de stadsuitbreiding rondom de Baronielaan; gaafheid: het object is van belang wegens de architectonische gaafheid van het exterieur en interieur.

Registeromschrijving, monumentnummer: 518957

Inleiding

De tuin van het complex Baronielaan 228 wordt van de openbare weg gescheiden door een TUINHEK, daterende uit omstreeks 1906-'07.

Omschrijving

Het smeedijzeren hekwerk bestaat uit aangepunte staven, gevat tussen een dubbele band, en is gesteld op een gemetselde sokkel. Deze sokkel is, evenals de bakstenen poortpijlers, die de doorrijopeningen flankeren, gepleisterd.

Waardering

Het tuinhek bij de villa Trianon is van algemeen belang. Het heeft architectuurhistorische waarde wegens de gaafheid, het materiaalgebruik en de samenhang met het geheel van villa, tuin en hek. Het heeft ensemblewaarden vanwege de ligging in de stadsuitbreiding rondom de Baronielaan.

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

Het plan bestaat in hoofdlijn uit:

- Het bouwen van 12 appartementen met ondergrondse parkeergarage en drie stadswoningen;
- Het restaureren van het exterieur van villa Trianon;
- Het verwijderen van een latere aanbouw (koetshuis) aan de villa en het herstellen van de gevel;
- Het restaureren en transformeren van de beschermde tuinaanleg:
 - o Het verwijderen van de blokhut, het kippenhok, de houtopslag en berging;
 - o Het kappen en nieuw aanplanten van enige bomen en heesters;
 - o Het restaureren van diverse aanwezige architectonische elementen, zoals de pergola, de trapjes en de kruisvijver;
 - o Het restaureren van het hekwerk langs de Baronielaan;
 - o Het restaureren van en realiseren van enige doorbraken in de tuinmuur langs de Okeghemlaan.
 - o Het aanbrengen van afscheidende beplanting rond de villa;
 - o Het plaatsen van privacy schermen achter de drie woningen;



- Het reconstrueren van de kleine noordwestelijke vijver op een andere locatie;
- Het behouden van de natuursteenblokken en natuursteen randen van borders;
- Het herstellen van de verharding van de paden;
- Het vervangen van de betonnen schutting door een hekwerk met een haag.

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 12 april 2021 en 2 maart 2022 hebben wij adviezen van onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap ontvangen.

In haar adviezen geeft de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap de volgende afweging:

12 april 2021

Advies

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

- De restauratiewerkzaamheden aan de villa en de betonnen tuinelementen nader te laten uitwerken en over deze werkzaamheden, vooruitlopend op de uitvoering, overleg te voeren met de RCE.
- Het ontwerpvoorstel voor de erfafscheiding tussen de villa en de villatuin en de beplantingskeuze voor de tuinaanleg in overleg met de RCE te verfijnen.

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

De aanvraag betreft een restauratie van het exterieur van de villa alsmede de grote glazen kap boven het trappenhuis. Daarnaast heeft het plan betrekking op het restaureren en transformeren van de beschermde tuinaanleg en de hierin aanwezige architectonische elementen en het gedeeltelijke bebouwen van het perceel met woningen. De wijzigingen aan de tuin omvatten onder meer reconstructie (op een andere positie) van de kleine noordwestelijke vijver, de kap en het herplanten van verschillende bomen en heesters in de aanleg en het aanbrengen van afscheidende beplanting rondom de villa. Een latere aanbouw aan de villa wordt gesloopt. De voorliggende aanvraag heeft voor het overige nog geen betrekking op concrete wijzigingen aan de villa ten behoeve van toekomstig hergebruik van het leegstaande gebouw.

Ter onderbouwing van de plannen werd eerder tuinhistorisch onderzoek uitgevoerd alsook een waardestellend onderzoek naar de villa en de hierin aanwezige interieurs.

Motivering

Villa Trianon is een voormalige fabrikantenvilla met bijbehorende tuinaanleg en tuinhek uit het begin van de twintigste eeuw. Het ensemble is beeldbepalend gelegen in het beschermde stadsgezicht van de laat negentiende-eeuwse stadsuitbreiding aan de Baronielaan. De villa bevat een gaaf en deels uniek interieur uit de bouwtijd en uit de jaren 70 van de twintigste eeuw. De villatuin is ondanks aanpassingen en verwaarlozing van padenstelsel, sierelementen en beplanting een goed herkenbaar en relatief zeldzaam voorbeeld van Architectonische Tuinstijl met karakteristieke zoals een pergola en geometrische vijverbassins in verdiept aangelegde tuindelen.

Het plan draagt bij aan de instandhouding van het monument omdat de historische tuin grotendeels wordt gerestaureerd en nieuwe betekenis krijgt door deze toegankelijk te maken. Bovendien wordt met de aanpak van het exterieur een begin gemaakt met de noodzakelijke restauratie van de villa. Ten aanzien van het plan plaats ik echter ook een kanttekening omdat het gepaard gaat met intensieve nieuwbouw in en naast het perceel die zich uiteraard in het beeld van het ensemble van villa en tuin zal manifesteren. Positief is dat de villa weer de historische omvang en de vrijstaande positie in de tuin terugkrijgt, door het verwijderen van de grote aanbouw. Ook door de keuze voor een zelfstandige, sobere architectuur van de nieuwbouw, zal de villa als historisch hoofdonderdeel herkenbaar blijven. Het plan is aanvaardbaar indien in de verdere uitwerking van de plannen voor toekomstig gebruik, aanpassing en restauratie van de villa de nadruk komt te liggen op het behoud van de unieke waarden van het interieur en het programma van het toekomstige gebruik van de villa extensief zal zijn. Gelet op het belang van het interieur zie ik plannen graag in een vroeg stadium voor advies tegemoet.



Het restauratieplan richt zich op het exterieur van de villa en de bijzondere glazen kap boven het trappenhuis. De werkzaamheden dragen bij aan de noodzakelijke instandhouding van het monument en de ingediende restauratievisie geeft vertrouwen in een zorgvuldige aanpak. In de visie worden aspecten benoemd die nadere aandacht behoeven, omdat ze samenhangen met problematiek die specifiek is voor materialen uit de bouwtijd van de villa, zoals schade aan de betonnen sierelementen van de bordessen. Ik adviseer hierover overleg met de RCE te voeren. Het plan zal nog nader moeten worden uitgewerkt in een werkomschrijving of bestek.

Een positief effect op de monumentwaarden heeft ook het voornemen tot restaureren van de belangrijkste delen van de tuin en de hierin gelegen, deels vervallen, betonnen tuinelementen. De tuin is vanwege de samenhang met de villa bijzonder, maar ook op zich beschouwd door de deels verdiepte aanleg, de betonnen pergola en de kruisvormige vijverbassins. Ondanks de verandering van beplanting is deze kwaliteit herkenbaar en het is de moeite waard deze te restaureren zoals in het plan is aangegeven. Het herstelplan omvat, deels voor het herstel van de historische tuinaanleg en deels voor de nieuwbouw noodzakelijke kap van bomen en een nieuwe aanplant. Ik kan op hoofdlijn instemmen met het herinrichtingsplan omdat de geometrische aanleg en de architectonische elementen hierin weer tot hun recht komen en er vanaf de Baronielaan weer een vrij zicht op de villa ontstaat. Ik vind het voorstelbaar dat hierbij de kleine vijver op een iets verschoven positie wordt gereconstrueerd. In de volgende aspecten van het plan voor herstel en transformatie van de tuin is de historische karakteristiek van de tuin nog onvoldoende als basis genomen. Ik adviseer deze aspecten nader te bezien en over de uitwerking overleg met de RCE te voeren.

Het ingediende plan heeft tot gevolg dat de samenhang tussen de tuin en het huis verloren dreigt te gaan of minder zichtbaar wordt, door onder meer de toepassing van strakke hagen als afscheiding van de beoogde buitenruimten bij de villa. Ik adviseer de overgang tussen privé en openbaar te verfijnen en verlevendigen door een grotere variatie in de wijze van beplanting aan te brengen en hiervoor inspiratie te halen uit de historische beelden van de tuin.

Hoewel ik positief sta tegenover het toegankelijker maken van de villatuin, door de transformatie van een tuinmuur aan de Okeghemlaan en de aanleg van een nieuw verbindingspad, vraag ik wel aandacht voor het behoud van een sterke eigen identiteit van de historische villatuin. Het herstellen van de sierelementen en de structuur van de aanleg vormt hier natuurlijk de basis voor, maar een nadere verfijning in de keuze voor de nieuwe beplanting van de historische tuindelen, zoals bovengenoemd, kan ook sterk aan de beleving bijdragen dat het hier gaat om een historische villatuin en niet om een openbaar plantsoen. Het is aan te bevelen het plan samen te laten gaan met een visie op het toekomstige beheer van de tuin.

Ten aanzien van de in mijn advies benoemde aspecten die nadere aandacht vragen, heb ik bovenaan deze brief enkele voorwaarden benoemd.

02-03-2022

Onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap hebben wij gevraagd om een tweede advies, omdat de plannen in de procedure nader waren gespecificeerd, mee op basis van het eerste verkregen advies.

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

De aanvraag betreft het nader uitgewerkte en deels aangepaste plan voor villa Trianon, waarover ik u eerder positief onder voorwaarden heb geadviseerd. Het plan heeft betrekking op de restauratie van het exterieur van de villa en van de grote glazen kap boven de hal, alsmede het hekwerk langs de straat en betreft verder ingrijpende werkzaamheden aan de tuin. Deze wordt inclusief de aanwezige architectonische elementen deels gerestaureerd en deels getransformeerd, ten behoeve van het opnieuw in gebruik nemen van de villa, het bebouwen van de tuin met woningen en het openstellen van een deel van de tuin voor publiek.



Motivering

De aanvraag heeft betrekking op de bovengenoemde voormalige fabrikantenvilla met tuin en tuinhek uit het begin van de twintigste eeuw. Het ensemble is beeldbepalend gelegen in het beschermde stadsgezicht in de laat negentiende-eeuwse stadsuitbreiding aan de Baronielaan.

Op 21 april 2021 heb ik u onder voorwaarden positief geadviseerd over het plan (zaaknummer advies 197332). Bij mijn advies heb ik een aantal voorwaarden benoemd. Hieronder benoem ik - onder verwijzing naar de inhoud van mijn eerdere advies - mijn reactie op de aanvullende en aangepaste stukken:

- De restauratiewerkzaamheden voor het exterieur van de villa en de waardevolle glazen kap boven het trappenhuis zijn nu uitgewerkt in een bestek, hersteltekeningen en een nadere shadeopname. De beschreven werkzaamheden en de werkmethodes dragen bij aan het herstel en de instandhouding van de monumentale waarden. Ik spreek mijn waardering uit voor de zorgvuldige restauratieaanpak die er uit blijkt.
- De restauratiewerkzaamheden aan de betonnen tuinelementen (pergola, zuidelijke vijver en bankjes) zijn nu duidelijk verwoord in de opnamematrix die onderdeel uitmaakt van de aanvullende stukken. De aangegeven noodzakelijke werkzaamheden aan de zuidelijke vijver zijn terughoudend en de pergola en bankjes worden hersteld met behoud van historisch materiaal waar dat kan.
- Het ontwerpvoorstel voor de groene erfafscheiding tussen de villa en de villatuin lijkt deels te zijn aangepast, door het voorstel om naast hagen ook een meer open beplanting in de vorm van heesters toe te passen. Het is verder een goede keuze om de villa als geheel te gebruiken en niet op te delen. De ruimte rondom de villa heeft hierdoor ook niet verkaveld te worden. De getrapte beplanting rondom de villa kan voor een deel de noodzakelijke zichtrelaties tussen villa en tuin waarborgen. Ik kan instemmen met het plan, maar adviseer het beoogde eindbeeld ook in een toekomstig beheerplan te benoemen, zodat de samenhang zuidelijk tuindeel en villa ook in de toekomst door een hierop afgestemd beheer in stand blijft.
- In de uitwerking van het tuinplan (ik raadpleegde het planboekje DO Parkontwerp en materialisering 18-1-22) blijkt dat het beplantingsplan in de geest van het oorspronkelijke tuinontwerp uit de vroege 20e eeuw zal worden ontworpen. Ik waardeer dit uitgangspunt in het DO en adviseer het gedetailleerde beplantingsplan voor uitvoering nog met uw gemeente en de RCE te laten bespreken. Een opmerking betreft nog de omranding van borders rondom de villa. Zoals in het tuinhistorisch onderzoek is aangegeven zijn de hier en daar nog aanwezige natuurstenen borderranden positief te waarderen. In het DO parkontwerp zijn nu echter cortenstalen borderranden voorzien. De keuze wordt niet verder gemotiveerd. Ik adviseer de natuurstenen rand langs de borders – die niet alleen voor samenhang zorgt met de natuurstenen plintversiering van de villa maar ook meer lijkt aan te sluiten bij de tuinaanleg uit de vroege twintigste eeuw, te handhaven dan wel opnieuw aan te brengen.

Samenvattend kan ik instemmen met de uitgewerkte versie van het plan, waarbij ik u de aanbeveling doe het nader samen te stellen beplantingsplan voor borders en plantvakken nog met de RCE te bespreken. Daarnaast adviseer ik bij de oorspronkelijke tuinaanleg passende borderranden in steen te handhaven.

- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand en Monumenten) heeft op 17-11-2020, 01-02-2022 en het plan beoordeeld en een advies gegeven. Deze adviezen luiden als volgt:

Bestaande bouw - 17-11-2020

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 17-11-2020 het onderhavige initiatiefplan 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, geleid op het bepaalde in artikel 12 van de Woningwet, tot het oordeel dat dit vooroverleg 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:

Restauratie

- De beelden en vazen dienen te worden hersteld met behoud van vorm en kleur.
- Het ontbrekende borstbeeld in de zuidgevel zal worden gereproduceerd waardoor de gevelcompositie weer in balans komt.
- Het buitenschilderwerk van de villa zal om technische redenen verwijderd worden. Geadviseerd wordt om hier nader onderzoek te doen naar eerdere kleurstellingen die hoogstwaarschijnlijk het pand een zuidelijke uitstraling in natuursteentinten gaven.
- De schade aan de bordessen en terrassen is nog niet geheel inzichtelijk. Onduidelijk is in hoeverre hier moet worden ingegrepen en hoe dit gebeurt. De commissie geeft aan dat het verwijderen van terrazzovloeren t.b.v. funderingsherstel risico's geeft en dat reparatie in situ de voorkeur heeft. Aanbrengen van snijlijnen ten behoeve van het in delen wegnemen van de terrazzovloeren is niet gewenst, gelet op de ornamentiek in de vlakken.
- Met betrekking tot de bitumen dakbedekking gaat de voorkeur uit naar het terugbrengen in de traditionele uitvoering van een zinken roevendak. Dit zal nog worden afgezet tegen de beschikbare middelen en nog onduidelijke punten in het totaalplan waaronder de houtconstructie van de kap. Hierbij ligt de keuze tussen sober of duurzaam herstel.
- De commissie adviseert om het hekwerk langs de straat te schilderen in plaats van te poedercoaten omwille van een natuurlijker uitstraling.
- Dit plan gaat uit van cascoherstel van de villa. Een concreet plan voor herbesteding is nog niet beschikbaar.

Tuin

Het tuinontwerp door Bosch & Slabbers is in essentie reeds nauwkeurig besproken. De commissie heeft hiermee ingestemd. In deze fase vraagt de commissie vooral om zorgvuldigheid bij het herstel van de authentieke elementen zoals de vijvers en pergola.

Nieuwbouw - 17-11-2020

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 17-11-2020 het onderhavige initiatiefplan 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 vooroverleg 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:

Nieuwbouw:

De commissie kan zich vinden in het aangepaste ontwerp. De commissie ziet wel graag de voorgestelde baksteen en de voeg tevoren bemonsterd.

Verder heeft de Commissie vertrouwen in het ontwerpteam. De commissie is akkoord met:

- de kleur kozijnen. Deze is dezelfde donkere kleur als in de appartementen.
- de kleur wit bij de entree van de appartementen aan de achterkant



01-02-2022

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 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 Commissie Ruimtelijke Kwaliteit komt tot het oordeel dat, met inachtneming van de hieronder gestelde voorwaarden, door de wijziging in het beschermd stadgezicht, gelet op ((1.) bouwmassa, naar hoofdafmeting en onderlinge verhoudingen) en/of ((2.) dakvorm, nokrichting, dakhelling, dakoverstekken, goot- en daklijsten en schoorstenen) en/of ((3.) gevelindeling, naar ramen, deuren en erkers.), geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden.

De voorwaarden betreffen dat:

- De commissie adviseert op het voorerf te onderzoeken er extra bomen geplaatst kunnen worden langs het hek aan de straatzijde en langs het entree pad, bij de entree van de parkeerkelder.*
- De commissie adviseert te onderzoeken of er extra onthard kan worden door bijvoorbeeld de voetgangerstoegang tot de appartementen ook deels in halfverharding te realiseren of door meer groen te voorzien.*
- De commissie vraagt te onderzoeken of de haag rond de vijver op het middendeel verlaagd kan worden zodat de visuele verbinding blijft bestaan tussen de villa, vijver en tuin. De zijhagen aan weerszijden van dit middendeel kunnen omwille van privacy in hoogte oplopen.*
- De commissie vraagt de architect om de keuze voor glazen balkons nader te onderzoeken. De commissie geeft aan dat het eerdere voorstel balkons met spijlen meer eenheid vormt en bepaalde abstractie geeft.*

Belangenafweging

- Een omgevingsvergunning voor het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht veranderen of herstellen, gebruiken of laten gebruiken (hierna genoemd "wijzigen") van een beschermd monument kan slechts worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Bij de beslissing houden wij rekening met het gebruik van het monument.
- Belang aanvrager: De omschrijving onder "**Beschrijving van de wijzigingen aan het monument waarin de aanvraag voorziet.**" geeft inzicht, waar het plan in voorziet. De villa en tuin is aan verval onderhevig, een duurzame herbestemming is de manier om het complex te exploiteren. Voor een duurzame herbestemming en om te voorzien in de marktvaart worden twaalf appartementen met parkeergarage en drie woningen in de tuin gerealiseerd. Het terrein zal deels opnieuw worden heringericht voor het nieuwe gebruik. De nieuwbouw geeft opbrengsten, waarmee in ieder geval het exterieur van de villa, de beschermde tuinaanleg met hekwerk, tuinmuur, pergola, vijvers, trappen, groenaanleg e.d. zal worden gerestaureerd.
- Belang monument: Villa Trianon is een voormalige fabrikantenvilla met bijbehorende tuinaanleg en tuinhok uit het begin van de twintigste eeuw. Het ensemble is beeldbepalend gelegen in het beschermde stadsgezicht van de laat negentiende-eeuwse stadsuitbreiding aan de Baronielaan. Ter onderbouwing van de plannen werd eerder tuinhistorisch onderzoek uitgevoerd. De villa en tuin is aan verval onderhevig, met als gevolg dat de monumentale waarden worden aangetast. Een duurzame herbestemming van het complex tot een structureel nieuwe functie is noodzakelijk om een economische drager te creëren en daarmee de monumentale gebouwen veilig te stellen. 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.



- Belang in breder kader: door de tuin open te stellen, wordt het gebruik verruimd en kan een breder publiek de aanwezige cultuurhistorische waarden waarnemen. Daarmee krijgt de historische tuin een nieuwe betekenis voor Breda.

Overwegingen

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

– Algemeen

Het complex Trianon ontbeert voldoende (monumentaal) onderhoud en is in verval geraakt, een restauratie voor alle complexonderdelen is benodigd. Wij zijn van mening dat het complex Trianon alleen een toekomst kan worden gegeven indien het gehele complex duurzaam kan worden getransformeerd en daarmee een economische drager krijgt, welke dient als waarborg voor de instandhouding.

Om deze economische drager te realiseren, worden er twaalf appartementen met parkeergarage en drie woningen in de tuin gerealiseerd. Wij hebben begrip voor de kanttekening van onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, dat de restauratie gepaard gaat met intensieve nieuwbouw in en naast het perceel, die zich uiteraard in het beeld van het ensemble van villa en tuin zal manifesteren. Echter zijn wij van mening dat dit noodzakelijk is om te voorzien in een nieuwe economische drager en daarmee een nieuwe toekomst van Trianon.

– Het bouwen van 12 appartementen met ondergrondse parkeergarage

Er is een tuinhistorische waardestelling opgesteld, waarin de diverse delen van de tuin zijn gewaardeerd. Het appartementencomplex is voor ongeveer de helft gelegen in gebied dat een indifferente waarde toegekend heeft gekregen en voor de helft in een gebied met positieve waarden. De indifferente waarde volgt uit het feit dat de tennisbaan en het achterpad latere terreintoevoeging(en) zijn, die respectievelijk met een opgaande coniferen haag en een betonnen schutting aan het zicht vanuit de siertuin en villa waren onttrokken. Nadat de tennisbaan is opgeruimd (1980), is het deel ingeplant en dichtgegroeid met opslag van bomen, heesters en kruidengroei. In het positief gewaardeerde deel, is na afbraak van de garage en bouw van de kantoorvleugel de achtertuin in noordelijke richting vergroot als open gazon met verspreide heestergroepen en rondom een versierde bosrand. De vorm en invulling van de achtertuin zijn sterk vereenvoudigd. Het feit dat dit deelgebied onlosmakelijk onderdeel is van de gehele tuinaanleg en de presentatie van de achtergevel van de villa ondersteund, maakt dat het deel positief is gewaardeerd.

De gekozen locatie van het appartementencomplex is ons inziens op basis van de aanwezige tuinhistorische waarden goed te motiveren. Het appartementencomplex houdt afstand tot de achtergevel van de villa, waardoor deze gepresenteerd blijft. De schuine positionering geeft de mogelijkheid om de inrit van de villa ook als toegang te gebruiken voor het appartementencomplex. Tevens kan het geheel goed worden ingeplant, waardoor het slechts gedeeltelijk zichtbaar zal zijn. Overeenkomstig het advies van onze Minister, zijn wij van mening dat door de keuze voor een zelfstandige, sobere architectuur van de nieuwbouw, de villa als historisch hoofdonderdeel herkenbaar zal blijven. Overeenkomstig het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, stellen wij wel als voorwaarde dat een baksteen en voegmonster ter beoordeling dient te worden voorgelegd bij de buiteninspecteur monumenten (gelijk alle ter beoordelen voor te leggen stukken). Dit om te borgen dat ook op detailniveau het gewenste resultaat wordt bereikt. Daarmee kunnen wij, overeenkomstig het advies van onze Minister, instemmen met dit voorstel.

De Commissie heeft tevens gevraagd om de keuze voor glazen balkons te onderzoeken. De Commissie geeft aan dat het eerdere voorstel met spijlen meer een eenheid vormt en abstractie geeft. Wij hebben hierbij begrip voor het standpunt van de Commissie, echter begrijpen wij ook het standpunt van de architect dat door toepassing van meer groen aan de balkons, er op de andere delen van het balkon meer uitzicht gewenst is en dat wordt bereikt door toepassing van glas. Wel stellen wij als voorwaarde dat het definitieve principedetail van de balkons nader ter beoordeling dient te worden voorgelegd, zodat kan worden bepaald of daadwerkelijk het gewenste resultaat wordt bereikt.



- Het bouwen van drie stadswoningen

De drie woningen aan de Okeghemlaan zijn grotendeels gesitueerd in een gebied dat valt buiten de beschermde tuinaanleg. Slechts een deel van de bebouwing en de achtertuinen is gelegen in de beschermde tuinaanleg, welke daar wel een hoge tuinhistorische waarde kent. Daarnaast wordt een klein deel van de positief gewaardeerde tuinmuur verwijderd voor realisatie van de woningen. Toch achten wij dit voorstelbaar, omdat het een geringe ingreep betreft en de woningen als economische drager dienen voor de instandhouding. Daarnaast door de keuze van een zelfstandige, sobere moderne architectuur voor de nieuwbouw en afscheiding. En omdat het grootste deel van de tuinmuur in tact blijft, waarmee dit een duidelijk afleesbaar geheel blijft. Daarmee kunnen wij, overeenkomstig het advies van onze Minister, instemmen met dit voorstel.

- Het verwijderen van een latere aanbouw (koetshuis) aan de villa en het herstellen van de gevel;
Overeenkomstig het advies van onze Minister, zijn wij van mening dat het verwijderen van de kantoorvleugel aan de noordwestelijke zijde (koetshuis) uit 1978-'79, de villa weer de historische omvang en de vrijstaande positie in de tuin terugkrijgt. De kantoorvleugel is een ontwerp van J. Franken uit Bergeyk, welke in de registeromschrijving expliciet is uitgesloten van de bescherming als rijksmonument. Daarmee kunnen wij dan ook instemmen met de sloop van dit bouwdeel. De herstelwerkzaamheden aan de gevel van de villa dienen nader te worden afgestemd na sloop met de buiteninspecteur monumenten, danwel hier dient een werkplan van ter beoordeling te worden voorgelegd. Dit is dan ook nog nader als voorwaarde aan het besluit verbonden.

- Het restaureren van het exterieur van villa Trianon;
Het exterieur van de villa wordt gerestaureerd. Onze Minister gaf eerder aan dat er aspecten waren die nadere aandacht behoeften en stelde als voorwaarde om de restauratiewerkzaamheden uit te werken in een werkomschrijving en/of bestek. Later in de procedure is een restauratieplan toegevoegd in de vorm van een shadeopname, een bestek, hersteltekeningen en ter beoordeling voorgelegd aan onze Minister. Overeenkomstig het advies van onze Minister, zien wij dat de zorgvuldig beschreven werkzaamheden en werkmethode bijdragen aan het herstel en de instandhouding van de monumentale waarden. Wel stellen wij als voorwaarde dat diverse bemonsteringen ter beoordeling dienen te worden voorgelegd aan de buiteninspecteur monumenten. Het voorliggend plan staat los van het toekomstig gebruik en het interieur van de villa.

De door de Commissie opgemerkte zaken over de restauratie van het exterieur, zijn grotendeels verwerkt in het bestek en/of als voorwaarde aan dit besluit verbonden:

- In het bestek is opgenomen dat voorafgaand aan het verwijderen van verflagen een kleur historisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Onder andere naar de door de Commissie benoemde gevel, waarvan de verwachting is dat deze een meer zuidelijke uitstraling in natuursteentinten had. De uitkomsten uit het kleur historisch onderzoek dienen gezamenlijk met een kleurenvoorstel ter beoordeling te worden voorgelegd;
- Nader constructief onderzoek zal uitwijzen hoe het bordes hersteld gaat worden. Het uitgangspunt is maximaal behoud van de bordesplaten. Dit staat omschreven in het bestek. Als voorwaarde aan dit besluit wordt verbonden dat het definitieve werkplan hiervoor nader ter beoordeling dient te worden voorgelegd. In deze beoordeling zal het advies van de Commissie worden meegenomen, dat het verwijderen van terrazzovloeren t.b.v. funderingsherstel risico's geeft en dat reparatie in situ de voorkeur heeft. Aanbrengen van snijlijnen ten behoeve van het in delen wegnemen van de terrazzovloeren is niet gewenst, gelet op de ornamentiek in de vlakken;
- Dat bij gehele vervanging van het bitumen dak, overwogen kan worden een traditioneel zinken roevendak aan te brengen. Als voorwaarde aan dit besluit wordt verbonden dat wij als gemeente bij deze overweging betrokken worden;
- Voorafgaand aan de demontagewerkzaamheden ter plaatse van de kapconstructie, dient er ter plaatse te worden overlegd met de buiteninspecteur monumenten van de Gemeente Breda. In dit overleg zal vastgesteld worden of en in hoeverre bestaande binnen aftimmeringen verwijderd mogen worden. Mogelijk wordt er een bouwhistorische verkenning gevraagd;



- Het restaureren en transformeren van de beschermde tuinaanleg;
 - Het verwijderen van de blokhut, het kippenhok, de houtopslag en berging;
- In de tuin zijn diverse tuinelementen gelegen. De tuinhistorische waardestelling heeft deze allen een waarde toegekend. De blokhut, het kippenhok, de houtopslag en berging hebben een indifferente waarde en zijn, dan wel zullen, worden verwijderd.

- Het kappen en nieuw aanplanten van enige bomen en heesters;
- Het herstelplan omvat, deels voor het herstel van de historische tuinaanleg en deels voor de nieuwbouw, noodzakelijke kap van bomen en een nieuw aanplantplan. De kap van de bomen ten behoeve van de nieuwbouw valt ten aanzien van het monument mee, gelet op het feit dat dit deel vooral is dichtgegroeid na 1980 en dus geen waarde heeft. Daarnaast is het noodzakelijk om ruimte te geven voor de nieuwe economische drager voor de instandhouding. De kap van de andere bomen elders in het park zijn puur vanuit herstel van de oorspronkelijk aanleg ingestoken en ons inziens daarmee ook voorstelbaar.

De Commissie heeft geadviseerd om op het voorerf te onderzoeken of er extra bomen kunnen worden geplaatst aan de straatzijde en langs het entree pad, bij de entree van de parkeerkelder. Er zijn in het daarop aangepaste ontwerp een aantal bomen toegevoegd. Daarnaast zijn de reeds voorziene bomen aan de straatzijde duidelijker zichtbaar gemaakt in de impressies. Tevens is overeenkomstig het advies van de Commissie een stuk naast de entree naar de parkeerkelder extra onthard. Het middendeel van de haag rondom de vijver is verlaagd voor een visuele verbinding tussen de villa, vijver en de tuin. Ons inziens is hiermee voldaan aan de door de Commissie gestelde voorwaarden.

- Het restaureren van diverse aanwezige architectonische elementen, zoals de pergola, de trapjes en de kruisvijver;
 - Het restaureren van het hekwerk langs de Baronielaan;
- Het tuinhok, de pergola, de vier gemetselde trappen, het grote bassin hebben een hoge bouwhistorische waarde, de gemetselde tuinmuur heeft een positieve bouwhistorische waarde. Al deze elementen zullen worden gerestaureerd conform de opname matrix.

De door de Commissie opgemerkte zaken over de restauratie van het hekwerk, zijn grotendeels verwerkt in het bestek en/of als voorwaarde aan dit besluit verbonden:

- In het bestek is opgenomen dat afwerklagen met de kwast dienen te worden aangebracht (ook op het hekwerk).
- De betonnen tuinvazen op de terrasbalustrades zullen conform het bestek worden hersteld en ontbrekende vazen worden aangevuld. De tuinhistorische waardestelling heeft 14 stuks gemarkeerd, dit vormt dan ook het uitgangspunt voor het herstel.

- Het restaureren van en realiseren van enige doorbraken in de tuinmuur langs de Okeghemlaan.
- De ingrepen in de tuinmuur zijn ons inziens voorstelbaar. De tuinmuur wordt plaatselijk verlaagd, maar de eenheid blijft, doordat de muur doorloopt onder een verhoogd pad, duidelijk waarneembaar. Het nieuwe hekwerk zorgt voor transparantie en een verbinding met de straat. Dit sluit aan op het openbare karakter dat deels aan de tuin gegeven zal worden. Het hekwerk is modern vormgegeven, wat het duidelijk als nieuwe toevoeging afleesbaar maakt.

- Het aanbrengen van afscheidende beplanting rond de villa;
- In het aangepaste voorliggende plan is gezocht naar meer samenhang tussen de tuin en het huis, door minder strakke hagen toe te passen als afscheiding, maar meer een open beplanting in de vorm van heesters toe te passen. Wij zijn van mening dat hier de gevraagde verfijning en verlevendiging in variatie is bereikt en zo een meer natuurlijke zichtrelatie ontstaat tussen de villa en de tuin. Hierbij zijn wij wel van mening dat deze inpassing alleen voorstelbaar is, als er een woonfunctie in de villa wordt gerealiseerd die privacy behoeft. In dit geval is bevestigd dat de villa bewoond zal worden. Stel het wordt een kantoorfunctie, dan zullen wij hier niet mee instemmen, omdat in dat geval niet zoveel privacy benodigd is. Daarop is dit toch nog specifiek aan dit besluit verbonden.

- Het plaatsen van privacy schermen achter de drie woningen;
- Hier is reeds eerder in dit advies op ingegaan.



- Het reconstrueren van de kleine noordwestelijke vijver op een andere locatie;
Het kleine bassin heeft een hoge tuinhistorische waarde vanwege zijn vormgeving en als karakteristiek element in een vroeg 20^e – eeuwse villatuin, in het bijzonder vanwege de materiaaltoepassing beton. Deze vijver wordt verwijderd en net iets dichterbij de villa toe gereconstrueerd in exact zijn huidige vormgeving en materialisatie. Deze verplaatsing is noodzakelijk voor het realiseren van het appartementencomplex en de reconstructie is zorgvuldig vormgegeven. Daarmee kunnen wij, overeenkomstig het advies van onze Minister, instemmen met dit voorstel.

- Het behouden van de natuursteenblokken en natuursteen randen van borders;
Op het terrein zijn mogelijk nog natuursteen blokken aanwezig zijn. Deze zijn een relict van een rotstuin en daarmee van een oorspronkelijk meer versierde aanleg in de achter- en voortuin. De positie van de blokken is niet origineel. Verplaatsing van deze blokken naar een andere positie in de tuin is ons inziens dan ook voorstelbaar en wordt als voorwaarde aan dit besluit verbonden.

Ter plaatse van de voortuin zijn nog natuursteen randen aanwezig langs de twee borders, deze hebben een positieve waarde toegekend gekregen. In het huidige plan zijn hier nieuwe cortenstalen opsluiting voorzien. Overeenkomstig het advies van onze Minister, zijn wij van mening dat de nog aanwezige natuurstenen borderranden dienen te worden gehandhaafd en hergebruikt op deze positie. Dit zorgt voor een samenhang met de natuurstenen plintversiering van de villa en lijkt meer aan te sluiten bij de tuinaanleg uit de vroeg twintigste eeuw. Indien de staat dat vereist, kan het ook gecombineerd worden met een lager gelegen functionele cortenstalen opsluiting om de nieuwe halfverharding op zijn plaats te houden.

- Het herstellen van de verharding van de paden;
De diverse paden in de tuin worden hersteld met passende gestabiliseerde halfverharding, de huidige aanwezige grindverharding is negatief gewaardeerd bij de kruisvijver. Dit is ons inziens dan ook een verbetering.

- Het vervangen van de betonnen schutting door een hekwerk met een haag;
De betonnen schutting wordt vervangen door een haag, waarin een hekwerk is opgenomen. Dit is ons inziens voorstelbaar, de schutting heeft een positieve waarde gekregen. Dit volgt voornamelijk uit zijn ruimtelijke en functionele waarde en vanwege de materiaaltoepassing beton. Toch is verwijdering ons inziens voorstelbaar, omdat een haag beter aansluit op de karakteristiek van de historische tuinaanleg en een haag de ruimtelijke functionele waarde ten aanzien van de tuinaanleg zal behouden.

Overeenkomstig het advies van onze Minister, stellen wij als voorwaarde dat een beheersplan ter beoordeling dient te worden voorgelegd. Uit dit beheersplan dient te blijken dat het beoogde eindbeeld ook in de toekomst in stand blijft. Daarnaast zal als voorwaarde aan dit besluit worden verbonden dat het beplantingsplan voor de borders en plantvakken ter beoordeling dient te worden voorgelegd. Dit zodat, ook op deze detailuitwerking nader kan worden geadviseerd door onze Minister.

Het zorgvuldig opgezette plan heeft ons inziens, overeenkomstig het advies van onze Minister een positief resultaat op de monumentwaarden van de tuin, doordat zo de geometrische aanleg en de architectonische elementen weer tot hun recht komen en er vanaf de Baronielaan weer een vrij zicht op de villa ontstaat.

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.
- Start van de werkzaamheden dient u vooraf te melden bij de buiteninspecteur monumenten.
- Bij de uitvoering van de werkzaamheden dienen zoveel mogelijke authentieke materialen behouden te blijven (behoud gaat voor vernieuwen).



- Bij alle werkzaamheden dient u gebruik te maken van oorspronkelijke materialen, verwerkingsmethoden en detailleringen.
- De uitvoering van het werk dient onder toezicht van en in overleg met de buiteninspecteur monumenten plaats te vinden.
- Indien het gehele bitumen dak zal worden vervangen, ligt ter overweging of een traditioneel zinken roevendak wordt aangebracht. Van belang is dat de gemeente bij deze overweging wordt betrokken en na goedkeuring pas mag worden aangevangen met het geheel vervangen van het bitumen dak.
- Conform de tuinhistorische waardestelling dienen de veertien tuinvazen weer volledig te worden hersteld / herplaatst / bij gemaakt.
- De eventueel nog op het terrein aanwezige natuursteenblokken, als relict van een rotstuint, dienen op een passende positie in de tuin te worden terug gebracht. Dit in overleg met de gemeente Breda.
- De natuursteen randen langs de twee borders in de voortuin, dienen te worden behouden en hergebruikt op deze positie.
- Het realiseren van een groene afscheiding tussen villa en tuin, is alleen voorstelbaar, indien er in de villa een woonfunctie wordt gerealiseerd die privacy behoeft.
- Voor het herstel van de gemetselde trapjes, tuinmuur zuidkant, pergola, bankjes bij vijver zuidkant, vijver zuidkant, hekwerk oostzijde langs Baronielaan en Zuidzijde: ijzeren hekwerk haaks op gevel is de opname matrix eventueel met aanvullingen uit het bestek leidend.
- De volgende zaken dienen nader ter beoordeling te worden voorgelegd bij de buiteninspecteur monumenten, na goedkeuring mag worden aangevangen met het betreffende werk:
 - Het kleur historisch onderzoek samen met een kleurenvorstel van de villa (onderdelen zie bestek) en het hekwerk;
 - Definitieve werkplan voor het herstel van de bordessen. Het uitgangspunt is maximaal behoud van de bordesplaten. En daarnaast dat in situ reparatie de voorkeur heeft ten opzichte van het verwijderen van de terrazzovloeren t.b.v. funderingsherstel. En dat het aanbrengen van snijlijnen ten behoeve van het in delen wegnemen van de terrazzovloeren is niet gewenst, gelet op de ornamentiek in de vlakken.
 - Voorafgaand aan de demontagewerkzaamheden ter plaatse van de kapconstructie, dient er ter plaatse overlegd te worden met de buiteninspecteur monumenten van de Gemeente Breda. In dit overleg zal vastgesteld worden of en in hoeverre bestaande binnen aftimmeringen verwijderd mogen worden. Indien nodig wordt er een bouwhistorische verkenning gevraagd.
 - Beheersplan van de nieuwe tuinaanleg. Het doel van dit beheersplan is, dat het beoogde eindbeeld ook in de toekomst in stand blijft.
 - Beplantingsplan voor de borders en plantvakken.
 - Indien een andere lei dan de Penrhyn wordt toegepast, dient deze te worden bemonsterd om na te gaan of deze in voldoende mate aansluit op het bestaande werk.
 - Uitgangspunt is, dat daar waar onderdelen gesloopt zijn bij de aansluiting van het koetshuis, deze na amovatie van het koetshuis worden aangeheeld conform bestaande detaillering. Een werkplan van het herstel, dient ter beoordeling te worden voorgelegd bij de buiteninspecteur monumenten;
 - Diverse bemonsteringen dienen ter beoordeling te worden voorgelegd. Hierbij dient te worden gedacht aan metsel en voegwerk van de tuinmuur. Leien, ossenogen, stucwerk, keuzes in kozijnherstel, terras herstel, glas in lood herstel van de villa.
 - Baksteen en voegmonster van de nieuwbouw.
 - Definitieve werktekening / detaillering van de balkons van de nieuwbouw.

Terinzagelegging

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



Wij ontvingen [aantal] zienswijzen.

Samenvatting zienswijzen

Hieronder vindt u een samenvatting van de zienswijzen:

1. [puntsgewijze samenvatting]

Onze reactie

Dit is onze reactie op de zienswijzen:

1. [reactie per punt]

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

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. Melding plaatsen bouwobjecten
3. Omgevingsvergunning voor het opslaan van roerende zaken inde openbare ruimte (werkterrein)
4. Omgevingsvergunning voor een tijdelijke uitweg (bouwinrit voor bouwverkeer)
5. Uitzetten perceel en peilhoogte

- 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. Voor het plaatsen van bouwobjecten moet u als u voor maximaal 4 weken iets op openbare grond zet een melding indienen. Het mogen maximaal 4 objecten zijn.
Zie www.breda.nl/melden-plaatsen-bouwobject
- ad 3. Wanneer u bouwobjecten op wil slaan langer dan 4 weken (of meer dan 4 objecten) in de openbare ruimte moet u via www.omgevingsloket.nl een omgevingsvergunning aanvragen voor de activiteit "roerende zaken opslaan".
- ad 4. 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 5. 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.
U mag uw project uitvoeren als u naast de omgevingsvergunning ook andere toestemming(en) heeft. Hier informeerden wij u al over in onze brief van datum. Zorgt u dus voor de volgende toestemmingen:

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.officiëlebekendmakingen.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. 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

Houdt u bij vragen het registratienummer bij de hand. Dit is nummer: Z2020-007070.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,
namens dezen,

Deze brief is digitaal gegenereerd en daarom niet ondertekend.

CONCEPT