
MEMO

Van : Danielle Gooijers MSc.
Project : Trianon, Baronielaan 228 Breda
Opdrachtgever : SoMa Vastgoed B.V.

Datum : 8 maart 2022

Betreft : Onderbouwing kap bomen tuin villa Trianon



Aanleiding

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 het bestemmingsplan 'Ginneken, Baronielaan 228' op 17 september 2020 vastgesteld.

Bomen

De gemeente Breda heeft een bomenkaart opgesteld waarin vergunningplichtige houtopstanden zijn aangegeven. Het grootste gedeelte van het terrein is aangegeven als 'Groengebied'. Dit houdt in dat alle bomen met een stamomtrek van 65 cm of groter (op 1,3 meter gemeten boven maaiveld) vergunningplichtig zijn in het kader van eventuele rooiwerkzaamheden. Op basis van de APV geldt voor de vergunningplichtige bomen binnen het aangegeven 'Groengebied' dat de aanvraag omgevingsvergunning voor het vellen gepaard moet gaan met een herplantplan (artikel 4:11, lid 5).

Het plangebied ligt echter ook in het beschermd stadsgezicht. Op grond van artikel 4:10, lid 2, sub b van de Algemene plaatselijke verordening (APV) kan voor het rooien van bomen worden volstaan met enkel een vergunning op grond van artikel 19.4 onder a. van het bestemmingsplan 'Ginneken', artikel 6.4 onder d. van het vastgestelde bestemmingsplan (dubbelbestemming Waarde - Beschermd stadsgezicht) of artikel 2.4 onder d. van het bestemmingsplan 'Beschermd Stadsgezicht'. Hierin staat dat de kap van boom- en laanbeplantingen vergunningplichtig is, ook als de bomen een stamomtrek hebben van minder dan 65 cm, en de vergunning toelaatbaar is als die gepaard gaat met herbeplanting. De CRK (Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) beoordeelt bij de voorgenomen kap van deze bomen of wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in deze artikelen.



Gemeente Breda

Bijlage bij besluit

Z2020-007070-V01

Ven L

In totaal zijn er op het perceel 163 bomen aanwezig. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkelingen zullen 88 bomen gerooid worden.

Deelgebied 1 en deelgebied 2

Ten behoeve van de voorgenomen kap is besloten het plangebied op te delen in twee deelgebieden. In het bijgevoegde herplantplan (BoschSlabbers, projectnummer bs-T 17-22, d.d. 07-03-2022) zijn de twee deelgebieden helder onderscheiden.

Gekozen is voor twee deelgebieden, omdat de kap van de bomen in deelgebied 1 met name samenhangen met cultuurhistorische redenen en zich rondom de villa en de monumentale kruisvijver bevinden. De kap van deze bomen is noodzakelijk om de villa in zichtbaar te maken richting de Baronielaan en het koetshuis te kunnen slopen. Ook is de kap 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 de kap van 48 bomen.

De bomen binnen deelgebied 2 moeten hoofdzakelijk gekapt worden voor de geplande nieuwbouw. Binnen deelgebied 2 gaat het om de kap van 40 bomen.

Herplantplan

Ten behoeve van de voorgekomen kap is zoals aangegeven een herplantplan opgesteld. Uit het herplantplan blijkt dat er in ruime mate gecompenseerd wordt. Herbeplanting betekent niet dat alle te kappen bomen 1 op 1 gecompenseerd moeten worden, maar gaat uit van het behoud van de groene structuur als zodanig. Dit kan ook door bomen te combineren met bijvoorbeeld laaggroeiende beplanting.

In deelgebied 1 worden 31 enkel- en meerstammige bomen teruggeplant waarbij een differentiatie in planmaat en typologie is aangehouden. Daarnaast worden er 432 heesters geplant met een gezamenlijk oppervlak van 450 m². Ook wordt er nog voor 938 m³ aan hagen geplant.

In deelgebied 2 worden 62 enkel- en meerstammige bomen teruggeplant waarbij een differentiatie in planmaat en typologie is aangehouden. Daarnaast worden er 386 heesters geplant met een gezamenlijk oppervlak van 241 m². Ook wordt er nog voor 820 m³ aan hagen geplant.

Waar in totaal 88 bomen gekapt worden, worden er 92 terug geplant. Tevens wordt er aanvullende beplanting aangelegd. Rondom de aan te leggen wadi komt daarnaast nog hoog- en laaggroeiend bloemrijk grasland. Dit wordt verder beschreven in het bijgevoegde tuinplan.

Naast het behoud en de versterking van de groenstructuur wordt door deze herplant ook ingezet op het opwaarderen van de natuurwaarde in de landschapstuin. Door achterstallig onderhoud zijn natuurwaarden ontstaan. Uiteraard moeten die beschermd worden. Echter, de bomen in de tuin betreffen met name zogenaamde exoten. Door deze te vervangen door inheemse planten en bomen wordt de biodiversiteit en daarmee uiteindelijk ook de aantrekkelijkheid van de tuin voor verschillende soorten fauna verbeterd.

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en ambtelijke afstemming

Het herplantplan is door de landschapsarchitect tezamen met het tuinplan toegelicht aan (enkele leden van) de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CKR). O.a. op 14 januari en 21 juli 2020 is het gehele tuinplan in de CRK behandeld.

De kap van de bomen is afgestemd met de gemeentelijk boomtechnisch adviseur en de kapvergunningverlener. Met beide, de ontwikkelaar, landschapsarchitect en boomtechnisch specialist van Cobra adviseurs is tevens een terreinbezoek gebracht waar alle te kappen bomen zijn langsgelopen. De uitgevoerde boomeffectanalyse (zie hierna) is tevens beoordeeld en akkoord bevonden door de gemeentelijk boomtechnisch adviseur.

Onderzoeken

Ten behoeve van de kap van de bomen is een zogenaamde boomeffectanalyse uitgevoerd door Cobra adviseurs. Deze (Cobra adviseurs, dossiernummer 301610-II, d.d. 17 juli 2020) is bijgevoegd bij de stukken. Uit de effectanalyse blijkt dat de bomen zoals aangevraagd worden om te kappen door de voorgenomen planvorming niet behouden kunnen blijven. Van de te kappen bomen zijn er 86 als onhoudbaar beoordeeld, 2 als negatief (boom 171 en boom 116). Dit hangt niet altijd direct samen met de voorgenomen bouwplannen, maar volgt ook uit een lage toekomstverwachting vanwege de huidige conditie dan wel het in ere herstellen en zichtbaar maken van de rijksmonumentale villa.

Boom 171 staat vlak bij de nieuw te ontwikkelen stadswoningen. Bij de rondgang is nogmaals kritisch naar deze eik gekeken en is besloten dat deze boom in combinatie met de nieuwe ontwikkeling niet houdbaar is. De kroon en het wortelpakket zal te dicht bij de nieuwe ontwikkeling komen om een duurzame toekomst voor deze boom veilig te stellen. Boom 116 staat vlak bij het te ontwikkelen appartementengebouw. De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de boom zijn aanzienlijk. Om deze reden is besloten ook deze boom niet te behouden.

Zoals gezegd bevat de huidige landschapstuin natuurwaarden. Deze hangen deels samen met de bomen. Broedvogels uit categorie 5 en algemeen voorkomende broedvogels komen in de tuin voor. Met de meeste broedvogels kan echter in het algemeen relatief eenvoudig rekening gehouden worden door werkzaamheden die invloed hebben op het broedbiotoop niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) en indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Drie nestlocaties van eekhoorns zijn aangetroffen in de bomen. Het leefgebied van de eekhoorn blijft ondanks de kap van de bomen deels behouden en met de plant van de nieuwe bomen beschikbaar voor de eekhoorn. In het plangebied zijn vijf soorten vleermuizen waargenomen. Het betreft de gewone dwergvleermuis, de ruige dwergvleermuis, de laatvlieger, de gewone grootoorvleermuis en de watervleermuis. Van essentieel foerageer- of leefgebied is geen sprake. Er zijn geen verblijfplaatsen in bomen aangetroffen. Wel is een (zomer)verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis geconstateerd in de villa. Gedurende het najaar is daarnaast ook een paarverblijfplaats geconstateerd van aannemelijk hetzelfde dier in de villa.

Voor het verwijderen van nesten en het aantasten van het leefgebied van de eekhoorn is op 13 maart 2020 een ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd. Ten behoeve van deze aanvraag is een Activiteitenplan gemaakt dat voorziet in de benodigde mitigerende en compenserende maatregelen. De ontheffing Wet natuurbescherming is op 20 november 2020 verleend.

Boom 171

Alle bomen, met uitzondering van boom 171, staan op grond van de indiener. Boom 171 staat op gemeentelijk eigendom en is daarmee een gemeentelijke boom. De gemeente heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de kap van deze boom.