

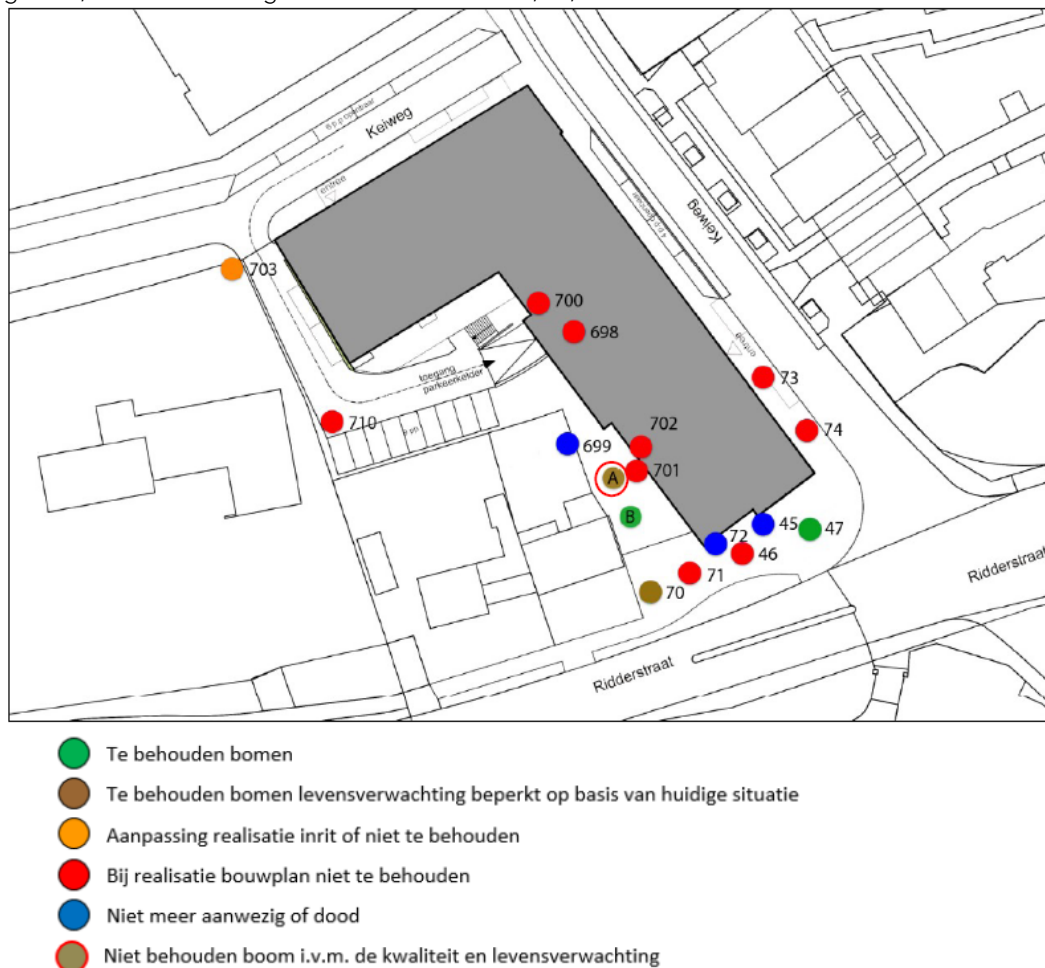
Gemeentelijk groen beleid

Het gemeentelijk groenbeleid is vastgelegd in de Blauw-GroenStructuurvisie en in het bomencompensatiebeleid. Onderhavige ontwikkeling wordt hieronder aan beide beleidskaders getoetst.

Omvang aantasting groen

Voor de toetsing aan het gemeentelijk groenbeleid zijn de bomen in het openbaar gebied van belang en monumentale bomen. In het plangebied komen geen monumentale bomen voor. Wel bomen in het openbaar gebied.

Uit de Actualisatie Boomeffect Analyse (BEA), d.d. 11 oktober 2024 (zie bijlage 13 van de toelichting) blijkt dat er 10 bomen niet gehandhaafd kunnen blijven. Hiervan staan 6 bomen op gronden binnen het plangebied en 4 bomen in openbaar gebied. De bomen die gelegen zijn in het openbaar gebied, betreffen de volgende boomnummers 46, 71, 73 en 74.



Figuur 1: Overzicht inpasbaarheid bomen (BEA, bijlage 13)

Volgens voornoemde de BEA kan boom 47 boom-technisch worden gehandhaafd. Omdat echter het appartementsgebouw kort op deze boom wordt gebouwd, zullen de daar te bouwen woonvertrekken op afzienbare termijn te maken krijgen maken met onevenredige hinder door de beperking van daglicht. Waarmee boom 47 op enig moment, omwille van voldoende daglichttoetreding in de woning, zal moeten worden gekapt.

Vorenstaande bezien komt het totaal aantal te compenseren bomen op in totaal 8 bomen, te weten de bomen 45, 46, 47, 70, 71, 72, 73 en 74. Naast dat er in het openbaar gebied enkele bomen niet te handhaven zijn, zal een deel van het openbaar gebied worden overdragen aan de ontwikkelaar. Het betreft circa.100 m² waarvan 40 m² openbaar groen (zie figuur 2)

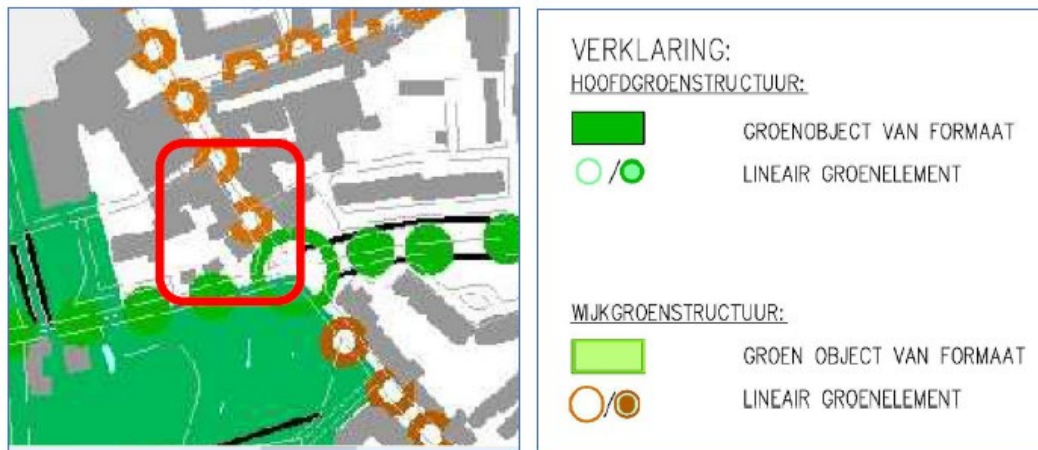


Bij de vaststelling van de Bomencompensatierichtlijn 2023 is door de raad besloten dat bij ruimtelijke ontwikkelingen, waarvoor voor 1 januari 2024 een anterieure overeenkomst is gesloten of een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, voor de compensatie van bomen conform de lopende afspraken/kaders moeten worden gehandeld. Bij alle andere ruimtelijke ontwikkelingen moet compensatie conform de nieuwe richtlijn worden uitgevoerd.

Hieronder worden de uitgangspunten van de "Richtlijn bomencompensatie 2009" (hoofdstuk 6 van die richtlijn) aangehaald en wordt getoetst of voorliggend plan daaraan voldoet:

- 1 Compensatie geldt voor alle aantasting; de levensverwachting of vitaliteit van bomen kan direct worden aangetast (velling) maar ook indirect, bijvoorbeeld door de aanleg van verhardingen in het wortelpakket. Alle aantasting van bomen in de openbare ruimte leidt tot compensatie. Daar waar in het vervolg sprake is van velling wordt mede "aantasting" bedoeld. De toetsing aan de richtlijn (zie hieronder) is gebaseerd op de aantasting zoals die in de vorige paragraaf is beschreven. Daarin zijn alle vormen van aantasting meegenomen.
- 2 De compensatieregeling is van toepassing op bomen in de openbare ruimte; de compensatieregeling geldt alleen voor de woongebieden binnen de bebouwde kom, en alleen voor bomen in de openbare ruimte. Hierbij maakt het geen verschil of het aantasting is door een activiteit in de openbare ruimte of door een activiteit in de particuliere ruimte die de medewerking van de gemeente behoeft, maar wel ingrijpt in de openbare ruimte. Onderhavige ontwikkeling is gelegen in een woongebied, binnen de bebouwde kom. Uit voorgaande blijkt dat er acht bomen in de openbare ruimte direct en indirect worden aangetast. Het betreft bomen in de openbare ruimte die worden geraakt door een (ruimtelijke) ontwikkeling in de particuliere ruimte. Voor deze acht bomen geldt de compensatierichtlijn.
- 3 Compensatie moet worden voorkomen; het vellen van bomen in de openbare ruimte moet worden voorkomen. Bomen worden alleen geveld of aangetast als het noodzakelijk is (algemeen belang) en er geen redelijk alternatief voor bestaat. De compensatie is bedoeld om het verlies aan waarde te herstellen. Het mag niet drempelverlagend werken op een besluit tot eventuele velling. Bij de overdracht van openbaar bezit naar particulier vervalt het openbare karakter. Als bij een dergelijke overdracht bomen zijn betrokken, moeten die op andere wijze worden beschermd (bijv. bestemmingsplan). Ze vallen uitdrukkelijk na overdracht niet meer onder de richtlijn. Ervaring leert dat een afdoende bescherming nauwelijks mogelijk is als de nieuwe eigenaar de bomen niet wil handhaven. Als bomen van wezenlijk algemeen belang zijn, moeten die in principe niet worden overgedragen. Het plan Keiweg-Ridderstraat maakt maximaal 60 woningen mogelijk en voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte (zie ook paragraaf 3.1.3, 3.2.2, 3.3.2 en 3.3.3). Omdat sprake is van een inbreidingslocatie, wordt het buitengebied ontzien en is er sprake van zuinig ruimtegebruik. Het algemeen belang van deze extra woningen, op deze locatie (stedelijk gebied) weegt zwaarder dan het algemeen belang op behoud van deze acht bomen. Voor wat betreft het gestelde in het beleid over bomen op gemeentegrond die wordt overgedragen, geldt dat er weliswaar grondoverdracht plaats vindt maar dat daar geen bomen op staan.
- 4 Compensatie moet plaatsvinden in de (CBS)buurt waarin velling plaats vindt; compensatie is alleen zinvol als deze plaatsvindt in de buurt waar ook velling plaatsvindt. Alleen op die manier draagt de regeling bij aan het behoud en ontwikkeling van de groene kwaliteiten van afzonderlijke buurten. De bomen die worden geveld staan alle in de (CBS)buurt "Centrum" (CBS-buurtcode BU08260000). Het compensatievoorstel (zie paragraaf Blauw-GroenStructuurvisie) voorziet in de herplant van de compensatie-bomen in dezelfde CBS-buurt.

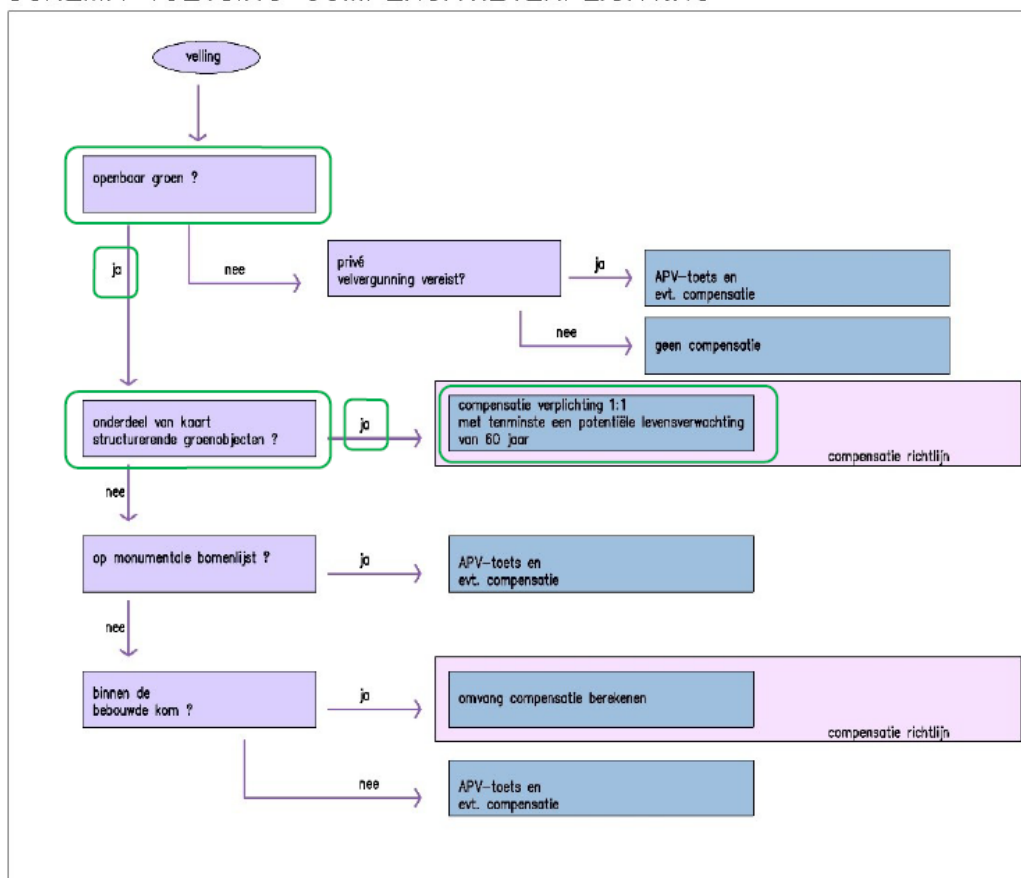
- 5 De compensatie is afhankelijk van de waarde of behoefte van de gebieden en objecten; in structurerende groenobjecten zoals parken en lanen langs de tangentwegen moet volledige compensatie plaatsvinden. Deze groenobjecten zijn immers van grote waarde voor de groene beleving van de stad. Bovendien moet deze compensatie duurzaam zijn. Deze structuren vormen ook op lange termijn de dragers van de stedelijke structuur. De kaart met structurerende groene objecten is opgenomen in bijlage 1 bij de richtlijn voor bomencompensatie. Compensatie binnen de "groen objecten van formaat" van vellingen daarbuiten is niet toegestaan. Dit is ter behoud van de ruimtelijke variatie in die objecten. In wijken en buurten waarin op dit moment weinig openbaar groen en/of bomen aanwezig is, geldt een hogere compensatienorm dan in gebieden waar reeds veel groen aanwezig is. Op de kaart in de bijlage 2 bij de richtlijn voor bomencompensatie, is de ruimtelijke verdeling en compensatienorm opgenomen. Uit onderstaande afbeelding (figuur 3) blijkt dat de acht bomen die moeten worden gecompenseerd onderdeel uitmaken van Structurerende groenobjecten – Lineair groenelement. De compensatie (zie paragraaf Blauw-GroenStructuurvisie) zal dan ook niet plaats vinden een Groenobject van formaat. Uit het schema toetsing compensatieverplichting (zie figuur 4 en hieronder bij punt 6), blijkt dat er geen toetsing hoeft plaats te vinden aan bijlage 2. Maar dat per definitie een 1 op 1 compensatie geldt met ten minste een potentiële levensverwachting van 60 jaar.



Figuur 3: Uitsnede bijlage 1, Richtlijn bomencompensatie 2009; 'kaart structurerende groenobjecten'

6 Compensatie is afhankelijk van de (potentiële) waarde van de boom; de potentiële levensverwachting wordt bepaald door de ondergrondse en bovengrondse groeiruimte. Uitgangspunt daarbij is dat zowel bovengronds als ondergronds, elke kubieke meter overeenkomt met 1 jaar. Toetsing van de compensatie is voorbehouden aan de afdeling die is belast met het beleid en het beheer van de openbare ruimte. Bij reguliere inboet (vervanging) worden bomen ter plaatse vervangen; de nieuwe boom heeft daarmee ondergrondse en bovengrondse groeiruimte, en daarmee eenzelfde potentiële levensverwachting als de boom die wordt geveld. Daarom hoeft bij inboet geen compensatie te worden bepaald. In de bijlage 3 is een figuur opgenomen waarin eenvoudig de compensatiewaarde van een potentiële levensverwachting kan worden bepaald. Daarbij is aangegeven hoe de compensatie moet worden berekend (rekenvoorbeeld). Aanvullend hierop, volgt uit het schema toetsing compensatieverplichting (welke onderdeel uitmaakt van hoofdstuk 6 van de "Richtlijn bomencompensatie 2009") dat indien er sprake is van een boom die onderdeel is van structurerende groenobjecten (lees; onderdeel is van de wijkgroenstructuur of hoofdgroenstructuur) er een compensatieverplichting geldt van 1:1, waarbij de compensatieboom tenminste een potentiële levensverwachting heeft van 60 jaar. Er is sprake van bomen in de wijkgroenstructuur en hoofdgroenstructuur. Uit het toetsingsschema uit de richtlijn Bomencompensatie zoals dat hier is overgenomen (zie figuur 4), volgt een compensatieverplichting van 1:1 met tenminste een potentiële levensverwachting van 60 jaar. Het compensatieplan voorziet in de aanplant van acht bomen in de hoofdgroenstructuur. Daarbij zal de inrichting van de openbare ruimte zo worden aangepast dat sprake is van een groeiplaats die een technische levensverwachting van tenminste 60 jaar waarborgt.

SCHEMA TOETSING COMPENSATIEVERPLICHTING



Figuur 4: Schema toetsing compensatieverplichting 'Richtlijn bomencompensatie 2009'

- 7 Er is geen compensatielijst; de compensatieverplichting wordt gekoppeld aan de werkzaamheden die nopen tot velling. Op projectbasis moet, in geval van velling, worden voorzien in compensatie. De initiatiefnemer tot velling is tevens de partij die zorgdraag voor compensatie. Als blijkt dat compensatie niet mogelijk is of alleen onder onevenredige inspanningen mogelijk is, mag van de richtlijn worden afgeweken. Die bevoegdheid is echter voorbehouden aan het college. Er wordt geen compensatielijst opgesteld omdat deze geen toegevoegde waarde heeft. Als compensatie niet plaats kan vinden op de aangewezen locaties, heeft compensatie geen doel. De aanplant van bomen in nieuwbouwgebieden of andere locaties heeft geen (verstorende) invloed op compensaties elders. In dit geval maakt de compensatie onderdeel uit van de gehele herontwikkeling (en daarmee de werkzaamheden). Daarmee resteert geen compensatieopgave die elders moet worden ingericht. Conform de richtlijn wordt er dan ook geen compensatielijst opgesteld. Daarnaast zijn er geen redenen om af te wijken van de richtlijnen. De uitvoering van de compensatie is geborgd in de planregels (artikel 4.2.8).
- 8 Registratie en rapportage; omdat mutaties in het areaal openbaar groen worden verwerkt in het groenbeheersysteem, kan vanuit dat systeem jaarlijks een overzicht worden gegenereerd van bomen die zijn verdwenen en bomen die zijn bijgeplant. Bij deze gegevens kan een aanvullend kenmerk worden opgenomen waaruit de potentiële levensverwachting blijkt. Op deze wijze kan de compensatie worden geadmistreerd en gerapporteerd zonder noemenswaardige extra inspanning. In het groenbeheersysteem zullen de mutaties van kap en compensatie worden verwerkt zodra deze zijn uitgevoerd.

Conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat er wordt voldaan aan de "Richtlijn bomencompensatie 2009", als er 8 bomen worden gecompenseerd en deze een levensverwachting hebben van minimaal 60 jaar. Deze compensatie zal plaats vinden daar waar deze gezien de Blauw-GroenStructuurvisie het meest wenselijk is, hetgeen is geborgd in de planregels (artikel 4.2.8).

Blauw-GroenStructuurvisie

Op 4 juli 2023 heeft de raad het beleidskader "Blauw-GroenStructuurvisie 2023" vastgesteld. Omdat er bij vaststelling van dit beleidskader niet is voorzien in een overgangsrecht (zoals bij het bomencompensatiebeleid), is deze van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

Uit paragraaf Bomencompensatieregeling blijkt dat er totaal acht bomen in het openbaar gebied (twee langs de Keiweg en zes langs de Ridderstraat) door de onderhavige ontwikkeling niet in stand kunnen worden gehouden.

Deze bomen zijn alle gelegen in de zogenaamde lijnvormige hoofdgroenstructuur. Het beleidskader stelt dat lijnvormige objecten in de groenstructuur langgerekte groenobjecten zijn, die vaak bestaan uit enkele of dubbele bomenrijen en/of houtsingels. Deze lineaire groenobjecten vallen veelal samen met landschappelijke en stedenbouwkundige patronen zoals reliëf, bebouwing, wegen, water en verkavelingspatronen. Ze zorgen meestal voor geleiding en/of verbinding tussen grotere groenobjecten. In het onderhavige geval betreft het bomen die stedenbouwkundige patronen (de Keiweg en de Ridderstraat) begeleiden.

Ten aanzien van de instandhouding van lijnvormige groenstructuren stelt de Blauw- GroenStructuurvisie 2023 dat de vormgeving en inrichting van deze structuren niet statisch is. Ontwikkelingen in die structuren zullen steeds integraal moeten worden gezien. Voorkomen moet worden dat de meest bepalende elementen in de structuur worden aangetast of verloren gaan. Bij aantasting van deze structuren zal in compensatie moeten worden voorzien, zodat de ruimtelijke en functionele samenhang ter plaatse wordt hersteld. In de hoofdstructuur is dit herstel tenminste één op één (volwaardige herstel). In de wijkstructuren kan de herstelopgave lager zijn.

Op figuur 5 is te zien dat in het onderhavige geval sprake is van een lijnvormige groenstructuur die is gekwalificeerd als hoofdgroenstructuur. Dit betekent dat er moeten worden voorzien in een één op één compensatie, waarmee de ruimtelijke en functionele samenhang ter plaatse wordt hersteld.



Figuur 5: Uitsnede Blauw-GroenStructuurvisie, detailkaart kern Oosterhout

Toetsing Ridderstraat

Beschrijving huidige groenstructuur

In de lijnvormige groenstructuur langs de Ridderstraat is een tweedeling te maken. Er is sprake van een duidelijke laanstructuur vanaf Tilburgseweg tot aan de Keiweg en vanaf de Bredaseweg tot aan het westelijke Slotpark. De laanstructuur is redelijk compleet en de aanwezige onderbrekingen zijn niet storend. Wel is ter plaatse van die onderbrekingen versterking mogelijk door de aanplant van bomen.

Vanaf de Keiweg tot aan het eind van het westelijke Slotpark heeft de groenstructuur een parkachtig karakter die aansluit bij de achterliggende grote parken. De beplanting langs de weg bestaat uit solitaire bomen en grote boomgroepen met her en der open plekken. Van een duidelijke laanbeplanting met een duidelijk ritme is geen sprake.

Het plangebied bevindt zich aan het begin van het parkachtige deel. De bomen die direct grenzen aan het plangebied, een boomgroep en een solitaire boom, markeren het begin van de parkzone aan de noordzijde van de Ridderstraat. De solitaire boom (nummer 47) staat het meest op de hoek van de kruising met de Keiweg. Deze boom heeft daarmee een duidelijke bijdrage aan zowel de groenstructuur van de Ridderstraat als die van de Keiweg.

Effect herontwikkeling op de huidige groenstructuur

Vier bomen aan de Ridderstraat kunnen niet worden gehandhaafd. Daarnaast zijn er twee bomen reeds afgestorven of reeds verdwenen, en in afwachting van de herontwikkeling nog niet vervangen. Eén boom (nummer 70) is van ondergeschikt belang voor de lijnvormige groenstructuur; hij is beperkt van omvang (3e orde) en niet beeldbepalend. Drie bomen (nummers 71, 46 en 47) vormen vanuit het oosten gezien het begin van de robuuste parkzone langs de Ridderstraat en zijn daarmee dan ook beeldbepalend. Door het wegnemen van deze bomen wordt dit begin weliswaar aangetast en minder groen, maar gaat de lijnstructuur niet geheel verloren; de combinatie van bomen (en overig groen) verder in westelijke richting in de Ridderstraat, in combinatie met park aan de zuidzijde, zijn voldoende robuust om de structuur te dragen. Wel verandert de aanzet van karakter. Er worden beeldbepalende elementen aangetast. Er zal dus een herstel van de functionele en ruimtelijke samenhang moeten plaats vinden. Behalve dat er bomen moeten verdwijnen vervalt er een ook relatief smalle strook openbaar groen langs de Ridderstraat (zie paragraaf Omvang aantasting groen). Die strook bestaat uit lage beplanting en gras. Deze heeft echter geen bepalende waarde voor de lijnvormige groenstructuur. Compensatie daarvan is daarom niet aan de orde.



Figuur 6: Luchtfoto met de lijnvormige hoofdgroenstructuur in de Ridderstraat

Compensatiemaatregelen

De beeldbepalende groep aan het begin van de groenstructuur kan worden hersteld door de aanplant van drie bomen, waarvan één zo veel mogelijk op de hoek met de Keiweg, maar op voldoende afstand van het nieuwe gebouw. De twee andere kunnen dan in de resterende ruimte worden aangebracht (zie figuur 7). De compensatie zijn bomen van de 1e orde die groot kunnen uitgroeien, zoals een linde of een iep. De boom (nummer 70), die niet bepalend is voor de hoofdgroenstructuur en volgens de BEA reeds een beperkte restlevensverwachting heeft, moet (in verband met het bomencompensatiebeleid, zie paragraaf) worden gecompenseerd. Ook voor deze boom zal compensatie plaats vinden nabij de kruising Keiweg-Ridderstraat. Een vijfde boom wordt gecompenseerd aan de overzijde van de Keiweg op de hoek van de Ridderstraat-Keiweg. Daarmee wordt het oostelijke deel van de structuur meer verbonden met het westelijke deel en het middendeel. Voor de zesde boom wordt er voorzien in compensatie door de aanplant van een boom op de hoek van Ridderstraat en de Pastoor de Bresserstraat. Hier staan nu berken met een bescheiden omvang met een beperkte levensduur. Dat is een voorbeeld van een onderbreking in de structuur zoals die eerder is benoemd. Door de aanplant van een boom die groter (en ouder) kan worden dan deze berken, wordt daar de groenstructuur versterkt en voor de lange termijn behouden.



Figuur 7: Luchtfoto met compensatie in de lijnvormige hoofdgroenstructuur Ridderstraat

Toetsing Keiweg

Beschrijving huidige groenstructuur

De lijnvormige groenstructuur aan de Keiweg bestaat in hoofdzaak uit circa 20 bomen aan de oostzijde van deze weg. Dat zijn overwegend vrij jonge bomen. Deze structuur aan de oostzijde van de weg is in ontwikkeling en nog niet compleet. Aan de westzijde staan enkele min of meer solitaire bomen die samen met de boom op de kop van de Keiweg (hoek met de Ridderstraat) de structuur versterken, door aan die westzijde voor een ritme in de begeleiding te zorgen. Vanwege het ontbreken van ondergrondse of bovengrondse ruimte mist de oostzijde van de Keiweg, op verschillende plekken in de structuur, een aantal bomen. Ter hoogte van de kruising met de Ridderstraat wordt dat deels opgevangen door de huidige twee bomen aan de westzijde van de Keiweg. Deze twee bomen vormen de opmaat van de lijnvormige hoofdgroenstructuur van de Keiweg die zich daarna, vooral aan de oostzijde van de Keiweg, voortzet.

Effect herontwikkeling op de huidige groenstructuur

Door de herontwikkeling zullen aan de westzijde van de Keiweg twee bomen wegvallen (boomnummer 73 en 74, in figuur 8 weergegeven met rode omcirkeling). Dit zal echter niet leiden tot een onevenredige aantasting van de lijnvormige hoofdgroenstructuur in de Keiweg; deze twee bomen vormen weliswaar onderdeel van die structuur maar zijn niet de meest bepalende elementen. Het zijn nog vrij jonge bomen en beperkt van omvang. Ze maken geen onderdeel uit van de meer bepalende groenstructuur aan oostzijde van de Keiweg. En ze zijn niet bepalend voor "het ritme" aan de westzijde van de Keiweg. Compensatie wordt echter wel vereist.



Figuur 8: Groenstructuur kruising Keiweg

Uit paragraaf Omvang aantasting groen blijkt dat een strook openbaar gebied wordt overgedragen om de ontwikkeling van de nieuwbouw mogelijk te maken. Deze strook grond is verhard en daarmee niet bepalend voor de hoofdgroenstructuur. Er is dan ook geen sprake van compensatie van dit oppervlak.

Compensatiemaatregelen

Voor de groenstructuur zou het toevoegen van bomen aan de (voor de groenstructuur meest bepalende) oostzijde van de straat het wenselijk zijn. Met een dergelijke toevoeging kan op termijn een aaneengesloten rij straatbomen ontstaan. Dit bezien voorziet de compensatie aan de oostzijde van de Keiweg in één boom aan de oostzijde, halverwege de Keiweg. Daarnaast kan het ritme aan de westzijde van de Keiweg worden versterkt door een boom halverwege de Keiweg te plaatsen. In figuur 9 is de wijze van compenseren in de Keiweg weergegeven.



Figuur 9: Luchtfoto met compensatie in de lijnvormige hoofdgroenstructuur Keiweg

Conclusie

Uit vorenstaande blijkt dat er wordt voldaan aan de "Blauw-GroenStructuurvisie 2023", indien de hiervoor beschreven compensatiemaatregelen worden uitgevoerd, hetgeen is geborgd in de planregels (artikel 4.2.8).