

MEMO

Aan Gemeenteraad
Van College van burgemeester en wethouders
Datum 20 juli 2021
Betreft: Kloostergoed Theresia: beantwoording participatiereactie Stichting Boom & Bosch d.d. 16 juli op gebiedsvisie Kloostergoed Theresia, aanvulling raadsvoorstel”

Inleiding

Ten behoeve van de gebiedsvisie Kloostergoed Theresia is door ontwikkelaar BPD een participatietraject doorlopen en verantwoord met diverse verslagleggingen. Inmiddels is uw raad voor de vaststelling van de definitieve gebiedsvisie een raadsvoorstel voorgelegd. De participatiereacties maakten onderdeel uit van het voorstel.

Het raadsvoorstel wordt met dit memo aangevuld m.b.t. de op 16 juli jl. ontvangen schriftelijke reactie van stichting Boom & Bosch. Onderstaand is de reactie van het college opgenomen met daarbij de overwegingen om de voorliggende vast te stellen gebiedsvisie niet aan te passen. Ook wordt aangegeven welke onderdelen nadrukkelijk wel een plek kunnen krijgen in de uitwerking van de gebiedsvisie tot een volwaardig stedenbouwkundig plan, inrichtingsplan en bestemmingsplan.

Inhoudelijk

Samenvatting reactie Stichting Boom & Bosch (zie tevens bijlage bij dit memo):

Algemeen/inleiding:

- Er is waardering voor de inspanningen om de waardevolle bomen in te passen. Tegelijkertijd wordt gevraagd de ambitie hoger te leggen voor de bomen die niet als waardevol zijn gekwalificeerd. Dit kan door alle bomen te inventariseren en ook struiken mee te nemen in het ontwerp en inrichtingsplan.

Conclusies:

- Bouw geconcentreerd in de kloostertuin met respect voor het aanwezige groen.
- Maak alle bomen leidend en niet alleen de waardevolle exemplaren.
- Inventariseer vóór de ontwerpfase de aanwezige bomen en meet ze in. Daar ligt het eerste afweegmoment in de vorm van een inpasbaarheidsonderzoek. Dat kan aan de hand van een kleuren pallet.
- Pas de bomen optimaal in, met een ruime groeiplaats. Geen functies binnen de kroonprojecties van waardevolle en monumentale bomen. Dat zorgt voor verdichting van de bodem en wortelverlies waardoor de bomen een lagere levensverwachting krijgen. Pas waar nodig groeiplaatsverbetering toe (hoort bij het inrichtingsplan).

- Laat de bos-zone ongemoeid en maak en geef hier de natuur de ruimte. Alleen extensieve recreatie in de vorm een ommetje of speelplek (bijvoorbeeld boomhut). Bebouwen en aanleggen, in en nabij deze bos-zone, zal leiden tot het verlies van veel bomen en biodiversiteit. Dat geeft niet alleen versnippering van deze groene kraag, maar ook zullen andere, eerdergenoemde kwaliteiten verloren gaan. Zoek het bouwvolume, dat hierdoor niet kan worden gerealiseerd, in het centrale deel van de kloostertuin.
- Op het moment dat het voorlopig ontwerp een fase verder is een BEA (Bomen Effect Analyse) opstellen om de laatste knelpunten in beeld te brengen.
- Voor bomen die in particuliere tuinen terug komen dienen regels te worden opgesteld, zoals de gemeente destijds heeft gedaan bij de herontwikkeling van locatie De Braacken. In de koopactie dient dat juridisch te worden verankerd met een kettingbeding. Dit om onnodig verlies aan bomen, na oplevering en wisseling van woning, te voorkomen.
- Tot slot dient er in het bestek een uitgewerkt boombeschermingsplan te worden opgenomen en door de aannemer een gecertificeerde bomenwacht aangesteld.

Reactie gemeente:

Algemeen/bouwen:

Er is waardering voor de goed geformuleerde en uitgebreide reactie van de stichting.

Uiteraard is het vanuit ecologisch oogpunt altijd beter om niet te bouwen in groene gebieden. Voor deze locatie ontwikkeling zijn echter eerder duidelijke ruimtelijke kaders gesteld (Interim Omgevingsverordening, Structuurvisie 2013, Visie Theresiapark 2017), waarbinnen het is toegestaan te bouwen in het gebied en waarmee dit ook op verantwoorde wijze mogelijk is:

Structuurvisie Vught (2013)

In de structuurvisie is aangegeven dat in het gebied ‘Theresiapark’ onder voorwaarden woningbouw beoogd is, aansluitend op het al bestaande woonzorgcentrum Theresia. Het aanwezige landgoedachtige karakter dient behouden of versterkt te worden.

De structuurvisie stelt dat de grootste groene kwaliteiten van het gebied niet goed toegankelijk zijn. Ook wordt op sociaal vlak een echte ontmoetingsplek in de wijk gemist. Met de voorgestelde ontwikkeling wordt het groen kwalitatief verbeterd en het gebied meer open en toegankelijk.

Visie Theresiapark (2017)

Deze visie is als bijlage bij het bestemmingsplan “Vughterstede, locatie Merpatistraat” in december 2017 vastgesteld. Deze visie is destijds ook met de provincie afgestemd. In de visie zijn de gemeentelijke ambities voor nieuwe stedelijke en landschapsontwikkelingen beschreven voor het gebied. Deze ambities komen voort uit de aanwezige kernkwaliteiten en zijn gecombineerd met de kaders vanuit het vigerende beleid (onder andere de rood-groen-blauw benadering uit de Interim verordening Ruimte). De visie biedt een ontwikkelingsrichting en toetsingskader voor toekomstige ontwikkelingen in het gebied.

Bomen/struiken:

Daarnaast is BPD vanuit de rood-groen-blauw benadering gestart met een uitgebreide inventarisatie van de aanwezige bomen. Dit is gebeurd voorafgaand aan de ontwerpfase (met de rapportage van Pius Floris) en meteen beschikbaar gesteld aan de gemeente Vught. De voorgenomen bouwvlakken uit het ontwerp zijn in het werk in samenspraak met de gemeente uitgezet en het wegverloop en aanpassing van bouwvlakken heeft vervolgens in het veld plaats gevonden. Deze meetpunten zijn opnieuw vastgelegd en in de tekening verwerkt. Daarbij is naar alle bomen gekeken en is een zorgvuldige afweging gemaakt om tot een optimale afstemming te komen tussen bebouwing, infrastructuur en aanwezige bomen.

Conform de visie Theresiapark en de concept gebiedsvisie is daarbij bouwen in de bosrand een uitgangspunt. Aanvankelijk werden zelfs meer vrije bouwkvakels ingepland. De eerder uitgevoerde bomeninventarisatie heeft daarbij al geleid tot een forse reductie in aantal woningen in de bosrand, waar aanvankelijk door BPD werd gedacht aan 16 tot 20 woningen (vrijstaand en geschakeld). Bij het uitzetwerk op locatie werd tot de conclusie gekomen dat er maximaal 12 vrije kvakels mogelijk zijn.

Struiken

Voor de aanwezige struiken is er geen hoge urgentie om deze nu te inventariseren. De enige ingreep die in de struikenlaag wordt gedaan is het pleksgewijs weghalen van opslag van Amerikaanse vogelkers en Amerikaanse eik, om inlandse eik te bevoordelen. Ook hier geldt: het is geen doel om Amerikaanse eik volledig uit het plangebied te vegen. In alle overige bosranden wordt juist stevig herplant met struiken. Op enkele plekken is dat zelfs al gedaan in het afgelopen jaar. Hier is gekozen voor soorten die passen bij de omgeving.

Bij de verdere uitwerking van de gebiedsvisie in een definitief stedenbouwkundig plan zal waar noodzakelijk een Boom Effect Analyse opgesteld worden.

Uitwerking cultivatievlak op kavelniveau

Om te voorkomen dat de boszone sterk gecultiveerd wordt, wordt in de verdere planuitwerking gewerkt met een tweedeling voor elke kavel: een cultivatievlak en een bos-zone. Daarmee worden de verharde delen beperkt tot een deel van de kavel, het cultivatievlak. Daarbuiten, in de bos-zone, mag geen verharding toegevoegd worden maar is het onderdeel van de natuurlijke/zachte inrichting van de bosrand. De erfafscheidingen zullen zo veel als mogelijk natuurlijk worden aangebracht.

Uitwerking bestemmingsplanvoorschriften

Ook zullen we, analoog aan het door Boom & Bosch aangehaalde bestemmingsplan voor de locatie De Braacken, specifieke planvoorschriften in het bestemmingsplan opnemen om toekomstig behoud en zorgvuldig beheer van de bomen en de bos-zone op de kvakels te verankeren.

We onderzoeken met BPD daarnaast wat de privaatrechtelijke mogelijkheden zijn om dit ook (zo goed als mogelijk) te borgen in de koopcontracten. En uiteraard neemt BPD communicatief de kopers in de achterliggende planconcepten en uitgangspunten mee.

Behoud exoten/naaldbomen

Het uitgangspunt in de visie is om zoveel mogelijk bomen te behouden, ook exoten. Op plekken waar onverhoopt toch nog mogelijke knelpunten ontstaan tussen bomen en bouw wordt een Bomen

Effect Analyse uitgevoerd. Daar waar echter sprake is van blijvende knelpunten blijft het standpunt dat het dan de voorkeur verdient om exoten weg te halen in plaats van inheemse bomen.

Met betrekking tot naaldbomen is het zo dat zeker niet alle naaldbomen exoten zijn. Als voorbeeld geldt de aanwezigheid van de inheemse grove dennen.

Het klopt ook dat mede als gevolg van langdurige, droge en hete zomers (in combinatie met aantastingen door letterzetter) al bomen sneuvelden. Het ging hierbij alleen om fijnspar, Douglasspar en levensboom.

Het ligt zeer in de lijn der verwachting dat de komende jaren meer uitheemse naaldbomen in het plangebied afsterven als gevolg van droogte. Dat maakt dat ze in mindere mate toekomstbestendig zijn dan andere bomen in het projectgebied. En om die reden zal er eerder een keuze gemaakt worden voor behoud van bv. beuken dan voor fijnspar of douglasspar.

Dat alles is ook een afweging geweest bij de totstandkoming van de gebiedsvisie. In het afgelopen jaar zijn in het plangebied al diverse naaldbomen en coniferen gekapt. In de praktijk heeft dit geleid tot kwarrende (in groei beperkt) bomen, maar niet tot massale sterfte zoals bijvoorbeeld bij fijnspar en douglasspar.

Aanwezigheid fauna/paddenstoelensoorten

Door BPD is reeds in een vroegtijdig stadium een uitgebreid flora en fauna onderzoek¹ uitgevoerd om zodoende ook vroegtijdig in de planontwikkeling hiermee rekening te houden. Dit is ook daadwerkelijk gebeurd, bv. door het alsnog anders situeren van de kavels tegen de bosrand en in de bosrand.

In het gebied bevinden zich al twee roofvogelhorsten in naalddhout. Verwijderen van deze bomen is ook niet aan de orde. De aanwezigheid van paddenstoelensoorten waarop wordt gewezen klopt eveneens. Het is echter niet helemaal duidelijk op welke soorten precies wordt gedoeld. Voor zover ons bekend gaat het vooral om soorten die gedijen in een bosmilieu dat wordt gedomineerd door naalddhout. Daar is in het plangebied geen sprake van.

Afsluitend

Het college zal het voorgaande ambtelijk terugkoppelen aan de stichting, vooruitlopend op de behandeling van de visie in de commissie Ruimte en raadsvergadering van 30 september as. Tevens wordt de stichting uitgenodigd om in het kader van de uitwerking tot een definitief stedenbouwkundig plan nogmaals samen met het projectteam het gebied in te gaan en meer in detail te kijken naar het bomenbestand en de bouwvlakken. En daarbij een toelichting te ontvangen op de keuzes voor behoud al dan niet kap van meer specifieke houtopstanden.

¹ Flora en Fauna onderzoek “Resultaten vervolgonderzoek Wet natuurbescherming Theresiapark, Vught, BRO, augustus 2020.

