

**BESCHIKKING VAN  
GEDEPUTEERDE STATEN VAN NOORD-BRABANT**

**ons kenmerk  
Z/116873**

Op de op 13 maart 2020 ontvangen aanvraag van SoMa Vastgoed B.V. om een ontheffing krachtens artikel 3.8, eerste lid, en artikel 3.10, tweede lid, van de Wet natuurbescherming voor de herontwikkeling van de villatuin Trianon, het slopen van het koetshuis, het renoveren van de villa en het realiseren van nieuwbouw, gelegen aan de Baronielaan 228, 4837 BG te Breda.

**plaats / datum  
's-Hertogenbosch,  
20 november 2020**

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,  
namens deze,



De heer J. Reijnen  
Teammanager Omgevingsdienst Brabant Noord

## BESLUIT

### Onderwerp

Op 13 maart 2020 hebben wij van SoMa Vastgoed B.V. een aanvraag ontvangen voor een ontheffing voor het overtreden van verboden ten aanzien van beschermde soorten, dit als gevolg van de herontwikkeling van de villatuin Trianon, het slopen van het koetshuis, renoveren van de villa en het realiseren van nieuwbouw, gelegen aan de Baronielaan 228, 4837 BG te Breda.

### Besluit

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant besluiten, gelet op de overwegingen die zijn opgenomen in deze ontheffing,

- I. aan SoMa Vastgoed B.V., De Ambachten 31, 4881 XZ te Zundert, de gevraagde ontheffing te verlenen, op grond van artikel 3.8, eerste lid, en artikel 3.10, tweede lid, juncto artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming, van de bepalingen als bedoeld in:
  - artikel 3.5, eerste lid, van de Wet natuurbescherming, voor het opzettelijk vangen van individuen van:
    - **kamsalamander** (*Triturus cristatus*);
  - artikel 3.5, tweede lid, van de Wet natuurbescherming, voor het opzettelijk verstoren van individuen van:
    - **gewone dwergvleermuis** (*Pipistrellus pipistrellus*), **kamsalamander** (*Triturus cristatus*);
  - artikel 3.5, vierde lid, van de Wet natuurbescherming, voor het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van:
    - **gewone dwergvleermuis** (*Pipistrellus pipistrellus*), **kamsalamander** (*Triturus cristatus*);
  - artikel 3.10, eerste lid, onder a, van de Wet natuurbescherming, voor het opzettelijk vangen van individuen van:
    - **alpenwatersalamander** (*Mesotriton alpestris*);
  - artikel 3.10, eerste lid, onder b, van de Wet natuurbescherming, voor het opzettelijk beschadigen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van:
    - **alpenwatersalamander** (*Mesotriton alpestris*), **eekhoorn** (*Sciurus vulgaris*);voor de periode van 1 september 2021 tot en met 30 september 2026;
- II. dat de beschrijving van de activiteiten in de aanvraag, het activiteitenplan en de aanvullende gegevens van 20 oktober 2020, 30 oktober 2020 en 3 november 2020 voor zover deze betrekking heeft op de soorten als bedoeld onder I, deel uitmaken van deze ontheffing;
- III. aan deze ontheffing voorschriften te verbinden die zijn opgenomen onder onderdeel 'voorschriften', alsmede dat de volgende delen van de aanvraag onderdeel uitmaken van de deze ontheffing:
  - Bijlage 1: overzichtstekening van het project
  - Bijlage 2: locatie(s) van de mitigerende maatregelen
  - Bijlage 3: meldingsformulier start werkzaamheden (zie voorschrift 1)

## Rechtsmiddelen

### *Bezwaar*

Als u het met dit besluit niet eens bent, kunt u binnen zes weken schriftelijk bezwaar maken bij ons college. De termijn voor het indienen van het bezwaarschrift gaat in op de dag na verzending van dit besluit. U kunt het bezwaarschrift richten aan:

Het College van Gedeputeerde Staten  
t.a.v. het secretariaat van de Hoor- en Adviescommissie  
Postbus 90151  
5200 MC 's-Hertogenbosch

Wij vragen u om op de linkerbovenhoek van de envelop het woord "bezwaarschrift" te vermelden. Het secretariaat van de hoor- en adviescommissie is bereikbaar op telefoonnummer (073) 6808304 en via [bezwaar@brabant.nl](mailto:bezwaar@brabant.nl). Wij wijzen u erop dat het op dit moment nog niet mogelijk is om bezwaarschriften per e-mail in te dienen, omdat dan de wettelijk voorgeschreven handtekening op het bezwaarschrift ontbreekt.

### *Voorlopige voorziening*

Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat uw bezwaarschrift in behandeling is. Als u dit niet wilt, bijvoorbeeld omdat het besluit onherstelbare gevolgen voor u heeft, dan kunt u een schriftelijk verzoek om voorlopige voorziening indienen. U kunt in dat geval de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant vragen een voorlopige voorziening te treffen. Dit kan alleen als u binnen de termijn een bezwaarschrift heeft ingediend.

Het adres van de rechtbank is Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Voor de behandeling van een verzoek om voorlopige voorziening moet u griffierecht betalen. Wanneer u zo'n verzoek heeft ingediend, ontvangt u bericht van de rechtbank over de betaling van het griffierecht. Beschikt u over een elektronische handtekening (DigiD), dan kunt u uw verzoek om een voorlopige voorziening te treffen ook digitaal bij de Rechtbank Oost-Brabant indienen. Kijk voor de voorwaarden op <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.

## INHOUDSOPGAVE

Besluit.....	2
Voorschriften.....	5
Procedurele overwegingen .....	7
Inhoudelijke overwegingen.....	8
1.    Wettelijk kader - Wet natuurbescherming .....	8
1.1 <i>Beschermingsregimes</i> .....	8
1.2 <i>Interim omgevingsverordening Noord-Brabant</i> .....	8
2.    Toetsing effecten ruimtelijke ingreep .....	9
2.1 <i>Aangevraagde activiteiten</i> .....	9
2.2 <i>Onderzoek soorten</i> .....	9
2.3 <i>Mogelijke effecten</i> .....	9
2.4 <i>Alternatievenafweging</i> .....	10
2.5 <i>Belang van de aanvraag</i> .....	12
2.6 <i>Mitigerende maatregelen en staat van instandhouding</i> .....	14
3.    Conclusie.....	19
Bijlage 1. Overzichtstekening van de planlocatie.....	20
Bijlage 2. Locatie van de mitigerende maatregelen.....	21
Bijlage 3. Meldingsformulier start handelingen beschermde soorten .....	27

## VOORSCHRIFTEN

### Algemene voorschriften

1. De ontheffinghouder dient, zodra de datum waarop de werkzaamheden aanvangen bekend is, doch uiterlijk 2 weken voor aanvang van de activiteiten, het bijgevoegde meldingsformulier volledig in te vullen en naar ons op te sturen.
2. De ontheffinghouder dient onmiddellijk contact met ons op te nemen via [info@odbn.nl](mailto:info@odbn.nl) indien bij het uitvoeren van de activiteiten andere beschermde soorten dan de genoemde worden aangetroffen, of andere handelingen als bedoeld in onderdeel I en II van het besluit noodzakelijk zijn.
3. Deze ontheffing kan uitsluitend gebruikt worden door (medewerkers van) de ontheffinghouder of haar rechtsopvolgers of in opdracht van de ontheffinghouder handelende (rechts-)personen. De ontheffinghouder of haar rechtsopvolgers blijven daarbij verantwoordelijk en aansprakelijk voor de juiste naleving van de aan deze ontheffing verbonden voorschriften.
4. De in voorschrift 3 genoemde (rechts-)personen dienen op de hoogte te zijn van de inhoud en het doel van deze ontheffing en de daaraan verbonden voorschriften, zodanig dat zij daar ook invulling en uitvoering aan kunnen geven
5. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient een (digitaal) afschrift van deze ontheffing op de locatie van de werkzaamheden aanwezig te zijn en op eerste verzoek te worden getoond aan de daartoe bevoegde toezichthouder of opsporingsambtenaar.
6. De ontheffinghouder dient, met inachtneming van de hier genoemde voorschriften, de mitigerende maatregelen uit te voeren zoals beschreven in de aanvraag, het activiteitenplan (hoofdstuk 6) en de aanvullende gegevens van 20 oktober 2020, 30 oktober 2020 en 3 november 2020.
7. De activiteiten en hier genoemde voorschriften dienen te worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecologisch deskundige<sup>1</sup> op het gebied van de soorten waarvoor ontheffing is verleend.

### Specifieke voorschriften

8. De ontheffinghouder dient een ecologisch werkprotocol op te stellen op basis van de aanvraag en de hier genoemde voorschriften. Alle betrokken partijen, met name ook de uitvoerenden op de initiatieflocatie, dienen, voorafgaand aan het uitvoeren van de werkzaamheden, van de inhoud van het werkprotocol op de hoogte gesteld te worden en dienen dit aantoonbaar na te leven.
9. Dit ecologisch werkprotocol dient ter informatie aan ons te worden toegezonden uiterlijk twee weken voorafgaand aan de start van de werkzaamheden, via [info@odbn.nl](mailto:info@odbn.nl), onder vermelding van het zaaknummer Z/116873.
10. Vóór de werkzaamheden aan de noordelijke vijver starten moet onder ecologische begeleiding eerst de nog aanwezige amfibieën in de vijver worden afgevangen met fuiken. Vervolgens dient de vijver met een amfibievriendelijke pomp te worden leeggepompt tot een diepte van 40 cm. Daarna kan de vijver worden leeggeschept, waarbij alle aanwezige dieren en planten worden overgeplaatst. Na het verplaatsen van de noordelijke vijver dient de oorspronkelijke vegetatie en macrofauna weer teruggeplaatst te worden.

---

<sup>1</sup> Zie toelichting op:

[https://www.brabant.nl/applicaties/producten/wet\\_natuurbescherming\\_ontheffing\\_beschermde\\_soorten\\_16411](https://www.brabant.nl/applicaties/producten/wet_natuurbescherming_ontheffing_beschermde_soorten_16411)

11. Bij het uitvoeren van renovatiewerkzaamheden aan de zuidelijke vijver dient rekening gehouden te worden met de mogelijke aanwezigheid van salamanders in de vijver, omdat individuen zich mogelijk jaarrond in het waterbiotoop kunnen bevinden. Door hier bedacht op te zijn kan voorkomen worden dat deze individuen verwond of gedood worden als gevolg van het uitvoeren van de renovatiewerkzaamheden.
12. De vegetatie en waterkwaliteit van beide vijvers dienen geschikt te blijven voor de kamsalamander en alpenwatersalamander.
13. Het kennisdocument 'Kamsalamander' van BIJ12 geeft aan dat half juni ook een geschikte periode is voor het vaststellen van eitjes van de kamsalamander. Om te voorkomen dat bij het verwijderen van bladafval/vegetatie uit de vijvers eieren van de kamsalamander worden weggenomen mag in de periode van de ei afzet, de periode van maart – half juni geen vegetatie uit de vijvers worden verwijderd.
14. Het door RAVON uitgevoerde onderzoek in 2019, zoals beschreven staat in de bij de aanvraag gevoegde rapportage 'Inventarisatie Kamsalamander Baronielaan, Breda', dient 3 jaar na afronding van het project (volgens de planning 2029) herhaald te worden. Dit dient uitgevoerd te worden om een goed beeld te krijgen van de effecten van de genomen maatregelen op de populatie kamsalamanders en alpenwatersalamanders in de villatuin en om de gunstige staat van instandhouding van deze soorten te kunnen waarborgen. De verslaglegging van het vervolgonderzoek dient ter info aan ons kenbaar gemaakt te worden via het mailadres [info@odbn.nl](mailto:info@odbn.nl) onder vermelding van het zaaknummer Z/116873.
15. Op het moment dat de villa wordt gecontroleerd met een hoogwerker en endoscoop op de aanwezigheid van vleermuizen dient tegelijkertijd een inspectie van de zolder naar de aanwezigheid van vleermuizen te worden uitgevoerd.
16. Er moet aangetoond kunnen worden dat bij de gebruikte werkwijze voor het ongeschikt maken van de villa geen vleermuizen opgesloten worden.
17. De te renoveren villa dient ten minste 3 dagen voorafgaand aan de werkzaamheden, bij een avondtemperatuur van minimaal 10°C, ongeschikt gemaakt te worden. Dit dient te gebeuren in het actieve seizoen van vleermuizen, globaal lopend van 1 april tot 1 november, omdat het gaat om een zomer- en paarverblijf welke mogelijk jaarrond in gebruik zijn. Een vleermuisdeskundige dient het geschikte moment van ongeschikt maken te bepalen. Na het ongeschikt maken dient na tenminste 3 dagen een controle uitgevoerd te worden om te kijken of de vleermuizen daadwerkelijk vertrokken zijn. Gestart kan pas worden na de expliciete toestemming van de ecooloog.
18. De controleronde dient te worden uitgevoerd onder de weersconditie zoals gesteld worden in het Vleermuisprotocol 2021.
19. Voor de gewone dwergvleermuizen dienen tenminste vier permanente inbouwvoorzieningen type IB VL 06 of vergelijkbaar verspreid in het nieuwe appartementencomplex te worden gerealiseerd. Indien vleermuiskasten worden geschakeld rekenen wij dit als één permanente inbouwvoorziening voor de gewone dwergvleermuis.
20. De inbouwvoorzieningen dienen op tenminste twee verschillend georiënteerde gevels ingebouwd te worden. Dit om te zorgen dat er verschillende microklimaten aanwezig zijn, waaruit vleermuizen kunnen kiezen.
21. De tijdelijke voorzieningen dienen in stand te blijven totdat de permanente voorzieningen zijn gerealiseerd en beschikbaar zijn, waarbij rekening dient te worden gehouden met de gewenningsperiode. Daarnaast mogen de tijdelijke voorzieningen pas verwijderd worden op het moment dat deze niet in gebruik zijn door beschermde soorten, dit buiten de meest kwetsbare periodes en de winterperiode. De tijdelijke voorzieningen mogen enkel verwijderd worden onder begeleiding van een ecologisch deskundige.

## **PROCEDURELE OVERWEGINGEN**

### **Aanvraag**

Op 13 maart 2020 hebben wij van SoMa Vastgoed B.V. een aanvraag voor een ontheffing ingevolge 3.8, eerste lid, en artikel 3.10, tweede lid, juncto artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) ontvangen.

De aanvraag is op 20 oktober 2020, 30 oktober 2020 en 3 november 2020 aangevuld. Een uitgebreide projectomschrijving is opgenomen in de aanvraag en het activiteitenplan. De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer Z/116873.

### **Gedragscode**

Er wordt geen gebruik gemaakt van een gedragscode.

### **Bevoegd gezag**

Omdat de activiteit wordt verricht in de provincie Noord-Brabant zijn Gedeputeerde Staten (verder: GS) op grond van artikel 1.3 van de Wnb bevoegd om op de aanvraag te beslissen. Indien aan de orde betrekken wij tevens de gevolgen van de activiteit voor de soorten buiten onze provinciegrens bij ons besluit.

### **Reguliere voorbereidingsprocedure**

In deze procedure wordt de reguliere voorbereidingsprocedure overeenkomstig het bepaalde in hoofdstuk 4 van de Algemene wet bestuursrecht toegepast.

### **Ontvankelijkheid**

Ten aanzien van de aspecten van de aanvraag waarvoor een ontheffing ingevolge de Wnb is vereist, hebben wij beoordeeld of de aanvraag volledig is en voldoende gegevens bevat. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van die aspecten waarvoor een ontheffing is gevraagd.

### **Overige regelgeving**

Bij de beoordeling van deze aanvraag zijn andere aspecten dan gerelateerd aan soortenbescherming op grond van de Wnb en de daarbij behorende regelgeving niet betrokken. Een toestemming op basis van andere wet- en regelgeving kan daarom aan de orde zijn, onder andere voor ruimtelijke ordening of bouwen.

Deze aanvraag is niet getoetst aan het onderdeel Natura 2000 van de Wnb. Mogelijk is hiervoor ook een vergunningplicht op grond van de Wnb aan de orde. Indien dit het geval is dient de aanvrager ook deze bij de provincie aan te vragen. Wij maken u attent op de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019, dat voor een (toename van) stikstofdepositie, hoe klein ook, een vergunningplicht geldt.

## INHOUDELIJKE OVERWEGINGEN

### 1. Wettelijk kader - Wet natuurbescherming

#### 1.1 Beschermingsregimes

Op basis van de Wet natuurbescherming zijn er drie beschermingsregimes. Het eerste regime geldt voor vogels op grond van de Vogelrichtlijn. Artikelen 3.1, 3.2 en 3.4 van de Wnb hebben betrekking op verschillende verbodsbepalingen voor vogelsoorten, waarvoor GS ontheffing kunnen verlenen. Artikelen 3.3 en 3.4 geven de voorwaarden voor het kunnen verlenen van de ontheffing.

Het tweede beschermingsregime geldt voor planten en dieren op basis van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn. Artikelen 3.5 en 3.6 van de Wnb hebben betrekking op verschillende verbodsbepalingen voor deze plant- en diersoorten, waarvoor GS ontheffing kunnen verlenen. De artikelen 3.8 en 3.9 geven de voorwaarden voor het kunnen verlenen van een ontheffing.

Het derde regime beschrijft de bepalingen voor andere (nationaal beschermde) soorten. Artikel 3.10 van de Wnb heeft betrekking op verschillende verbodsbepalingen voor deze plant- en diersoorten en geeft de voorwaarden waaronder GS ontheffing kunnen verlenen.

Voor alle soorten geldt in alle gevallen de algemene zorgplicht (artikel 1.11 van de Wnb). Het gaat dan zowel om beschermd als onbeschermd dier- en plantensoorten. De zorgplicht geldt ongeacht of er een vrijstelling geldt of een ontheffing is verleend. Hierin wordt bepaald dat eenieder zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, schade aan deze soorten dient te voorkomen.

In artikel 5.4 van de Wnb zijn gronden opgenomen waarop een verleende ontheffing kan worden ingetrokken of gewijzigd. De ontheffing kan in elk geval worden ingetrokken indien blijkt dat de ontheffinghouder zich niet houdt aan de voorschriften.

#### 1.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben ten aanzien van soortbescherming aanvullende kaders vastgesteld. Deze zijn neergelegd in paragraaf 2.6.1 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Voor bepaalde soorten en handelingen zijn vrijstellingen opgenomen.



## 2. Toetsing effecten ruimtelijke ingreep

### 2.1 Aangevraagde activiteiten

In de villatuin wordt ten westen van de villa een aangrenzend deel van de bebouwing (het huidige koetshuis) gesloopt. Nieuwe woongelegenheden worden hier ten westen van de villa gerealiseerd in de vorm van een appartementencomplex met een verdiepte parkeergarage en bergingen. Aan de zuidzijde worden aan de Okeghemlaan drie grondgebonden stadswoningen gerealiseerd. De zuidelijke vijver wordt opgeknapt en de noordelijke vijver verplaatst. De villatuin zal opnieuw worden ingericht met meer inheemse beplanting en krijgt een parkfunctie met een openstelling van zonsopkomst tot zonsondergang. Ten behoeve van de realisatie van het bouwplan alsmede het tuinplan dienen 90 bomen geroid te worden en wordt bestaand opgaand groen deels verwijderd. Een uitgebreide omschrijving van de activiteiten is opgenomen in de aanvraag.

### 2.2 Onderzoek soorten

Het uitgevoerde onderzoek naar beschermde soorten is beschreven in de bij de aanvraag gevoegde rapportages 'Natuurtoets Trianon Breda' (Kooijman, 2020) en 'Inventarisatie kamsalamander Baronielaan, Breda' (Lambrixx & Spitz, 2019), in hoofdstuk 2 en 3.2 van het activiteitenplan en de aanvullingen van 20 oktober 2020.

Als vooronderzoek heeft literatuuronderzoek plaatsgevonden (NDFP/verspreidingsatlassen). Het nader onderzoek naar vleermuizen en marterachtigen heeft plaatsgevonden in 2019 door Antea Group, op basis van het Vleermuisprotocol 2017 en de Handreiking Kleine Marters in relatie tot soortbescherming. Het vleermuisonderzoek naar gewone dwergvleermuis is conform het Vleermuisprotocol uitgevoerd. Voor overige vleermuissoorten is het onderzoek niet geheel conform het Vleermuisprotocol uitgevoerd. Ook heeft Antea Group in 2019 aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van de eekhoorn binnen het plangebied. Daarnaast is door RAVON op 16 april 2019 onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van voortplantingswater van kamsalamander door een visuele inspectie (eitjes/larven/volwassen individuen) middels een schepnet en het gebruik van eDNA. Hierbij is ook de aanwezigheid van alpenwatersalamander vastgesteld. Het landbiotop van kamsalamander en alpenwatersalamander is onderzocht middels een ochtendbezoek op 7 juni 2019.

### 2.3 Mogelijke effecten

Binnen het plangebied zijn voortplantingswater en landbiotop van kamsalamander en alpenwatersalamander aangetroffen. Het voortplantingswater bestaat uit de twee vijvers, aanwezig binnen het plangebied, zie figuur 1 en 2 van de rapportage 'Inventarisatie kamsalamander Baronielaan Breda'. Het landbiotop is weergegeven in figuur 5.11 van de rapportage 'Natuurtoets Trianon'. Op basis van waarnemingen tijdens de onderzoeken binnen het plangebied wordt het aantal kamsalamanders geschat op 40-50 dieren en het aantal alpenwatersalamanders op circa 100 dieren.

Verder zijn drie nesten van de eekhoorn aangetroffen, zie figuur 5.2 van de rapportage 'Natuurtoets Trianon'. Een eekhoorn maakt gemiddeld gebruik van 4 à 5 nesten<sup>2</sup>. Om deze reden zijn mogelijk slechts één of enkele eekhoorns aanwezig in de villatuin.

Daarnaast is binnen het plangebied één zomerverblijfplaats van één individu van de gewone dwergvleermuis aangetroffen onder één van de ramen in de villa, zie figuur 5.7 van de rapportage 'Natuurtoets Trianon'. In de praktijk worden zomerverblijfplaatsen regelmatig ook gebruikt als paarverblijfplaats.

---

<sup>2</sup> Verbeylen, G. (2002). Monitoring van aantallen en verspreiding van de Rode eekhoorn (*Sciurus vulgaris*) in Vlaanderen.

In het najaar is tijdens de eerste onderzoeksrunde een baltsende gewone dwergvleermuis in de zone om het eerder aangetroffen zomerverblijf waargenomen van aannemelijk hetzelfde dier. Gedurende de tweede ronde in het najaar is een baltsende vleermuis waargenomen bij de vila. Het dier tikte tweemaal de verblijfplaats aan waar ook het zomerverblijf aanwezig is. Het gaat hierbij dan ook om één zomer- en paarverblijfplaats van één gewone dwergvleermuis. De houten constructie aan de buitenkant van de villa biedt geen goede verblijfplaats voor een strenge winterperiode. De soort maakt hoogstwaarschijnlijk van begin maart tot oktober gebruik van de verblijfplaats. Bij strenge vorst zal de vleermuis vertrekken naar een (massa)winterverblijfplaats. Het gebruik van de verblijfplaats als (mild)winterverblijf is niet uitgesloten.

De aanvrager geeft aan dat door het uitvoeren van de activiteiten:

- De voortplantings-, vaste rust- en verblijfplaatsen van kamsalamander en alpenwatersalamander worden vernietigd.
- Individuen van kamsalamander en alpenwatersalamander worden gevangen en verplaatst binnen het plangebied.
- Drie nesten van de eekhoorn worden vernietigd, waarvan één fysiek wordt vernietigd en de andere twee zeer waarschijnlijk als gevolg van verstoring hun functie zullen verliezen.
- Één zomer- en paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis wordt vernield.

Dit zijn overtredingen van de bepalingen zoals bedoeld in artikel 3.5, eerste, tweede en vierde lid, en artikel 3.10, eerste lid onder a en b, van de Wnb.

Door het uitvoeren van de activiteiten worden individuen van kamsalamander en gewone dwergvleermuis verstoord.

#### *2.4 Alternatievenafweging*

Het project is locatie gebonden door de aanwezigheid en koppeling met de Rijksmonumentale villa en de cultuurhistorisch waardevolle tuin. De villa is in verval geraakt. Door het planvoornemen komen voldoende financiële middelen vrij om deze villa te restaureren en te behouden voor de toekomst. Dit is vanuit cultuurhistorie een erg belangrijk argument en maakt het project ook locatie gebonden. In het bestemmingsplan is met een voorwaardelijke verplichting vastgelegd dat de omgevingsvergunning voor het bouwen voor de beoogde appartementen pas mag worden verleend nadat de omgevingsvergunning voor de restauratie van de bestaande villa is verleend en dat pas gestart mag worden met de bouw indien eerder of minimaal gelijktijdig is/wordt gestart met de restauratiewerkzaamheden. Voor de tuin geldt hetzelfde de opbrengsten van de woningen worden ook gebruikt voor een ecologische opwaardering van de villatuin en het openstellen met een parkfunctie voor de leefbaarheid en recreatie. De cultuurhistorische waardevolle elementen zoals de vijvers en pergola zijn in verval geraakt en worden in ere hersteld met de financiële middelen die vrijkomen door de ontwikkeling.

Daarnaast is het provinciale beleid al jaren gericht op het concentreren van de verstedelijking. In de Brabantse Omgevingsvisie vormt een duurzame verstedelijkingsbeleid één van de hoofdpogaven voor de toekomst. De gemeente Breda voert regio op het stedelijk programma via de Structuurvisie Breda 2030. Omdat een groei van de woningvoorraad noodzakelijk blijft, zullen de veranderingen in de woonvraag de komende periode vooral moeten worden opgevangen binnen de bestaande woningvoorraad en met name binnen het stedelijk concentratiegebied. De grenzen zoals door de provincie vastgelegd voor het stedelijk concentratiegebied liggen bij de stad Breda direct om het bestaand bebouwd gebied, en daarmee de stad, heen. Voor de meer dan 8.000 woningen die er komende jaren gebouwd moeten worden in de stad wordt daarom ingezet op inbreiding in de stad zelf. Het bouwen in het buitengebied of de rand met het landelijk gebied wordt door de provincie zelf als niet wenselijk beschouwd en deze delen van de gemeente vormen daarmee geen alternatieve locatie.

Voorliggende projectlocatie is gelegen in het zuiden van Breda en voorziet in woningbouw passend bij de toekomstige behoefte in dit deel van Breda. De wijken Ruitersbos en Ginneken zijn beide wijken met een dichte stedenbouwkundige structuur. Er is daarmee weinig ruimte om de benodigde woningen voor dit deel van de stad bij te bouwen. Daarnaast grenst dit deel van Breda aan het Natuurnetwerk Brabant, landelijk gebied met veelal de specificatie Groenblauwe Mantel en Natura 2000 gebied (Ulvenhoutse Bos), waardoor een uitbreiding van de stad richting het zuiden niet mogelijk is. Alternatieve locaties in de direct omgeving worden op dit moment al herontwikkeld en zijn dus niet voorhanden.

In het project Trianon is veel aandacht besteed aan de natuur en de ambitie is ook om dit te blijven doen middels een beheersplan voor de Vereniging van eigenaren. Bij de inrichting van het plangebied is rekening gehouden met de plaatsing van het appartementengebouw. Deze wordt geplaatst op de minst cultuurhistorisch waardevolle plek in de tuin (oude tennisbanen). Vanwege het vrijzetten van de villa vanuit cultuurhistorie is daarnaast een minimaal afstand van 16 meter tot de villa noodzakelijk. Met deze gegevens komt het appartementengebouw zo in de hoek van de villatuin terecht. In de afweging is meegenomen om in plaats van het appartementengebouw, woningbouw op de hoek van de Baronielaan en Okeghemlaan te plaatsen (locatie van de huidige speeltuin), maar dit is vanuit cultuurhistorie niet toegestaan, omdat deze hoek vrij moet blijven vanwege zichtlijnen op de villa.

De inrichting van de villatuin en de compenserende maatregelen voor beschermde soorten zijn daarnaast besproken met vereniging 'Natuurplein de Baronie'. Dit heeft geleid tot een herziening van de inrichting van het plangebied waarbij een deel van het appartementencomplex aan de westzijde tot minder ruimtebeslag leidt. Aan de hand van verschillende afwegingen is het gebouw van 14 meter, naar 11 meter terug gezet (minder schaduwwerking). Gekozen is voor een stramien waarbij 6.4 meter van het bouwwerk is afgehaald om zo meer bomen en een natuurzone langs het complex te behouden. Dankzij deze herziening blijft een groot deel van het landbiotoop voor amfibieën behouden (circa 250 m<sup>2</sup> na planwijziging) en kunnen de bomen in deze hoek tevens behouden blijven.

Het behoud van de zomer- en paarverblijfplaats in de villa is niet mogelijk. Achterstallig onderhoud aan de villa gaf in deze situatie ruimte aan de vleermuis om hier een verblijfplaats te vinden. Vanuit het belang cultuurhistorie is behoud en onderhoud van de villa noodzakelijk. Hierbij kan de verblijfplaats van de vleermuis niet gehandhaafd worden. Daarnaast is een plan ontstaan waardoor de villatuin zal worden ingericht als een 'biodiversiteitstuin' met parkfunctie, welke opengesteld wordt van zonsopkomst tot zonsondergang. De villatuin wordt ingericht met meer inheems beplanting en voorzieningen om de biodiversiteit te verhogen. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de cultuurhistorische waarde van enkele exotische beplanting zoals de rododendron. Er is in dit project zorgvuldig afgewogen welke bomen te kappen en welke te behouden (zie figuur 1.3 van het activiteitenplan). Er heeft uitgebreid onderzoek plaatsgevonden in de vorm van twee boomeffectenanalyses. Gestreefd is naar het behoud van zoveel mogelijk gezonde bomen waarbij zoals aangegeven de te kappen bomen minimaal vervangen worden door een gelijk aantal en daarbij tevens expliciet gekozen wordt de vele uitheemse soorten te vervangen door inheemse soorten.

Verschillende werkzaamheden zijn met het oog op natuur gerealiseerd:

- het inzetten op biodiversiteit in de villatuin;
- aanpassen van het ontwerp;
- uitwisseling naar de tuinpercelen mogelijk maken middels hagen;
- realiseren van uittredenplaatsen uit de vijvers voor amfibieën;
- duidelijke verantwoording voor het wel- of niet kunnen behouden van bomen.

Het plan dat is gevormd heeft verschillende aanpassingen verkregen en dient onder deze voorwaarden te worden gerealiseerd.

Bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden is zoveel mogelijk rekening gehouden met de kwetsbare periodes van de aangetroffen soorten. Door de aanwezigheid van verschillende soorten is de meest efficiënte methode uiteengezet om zo min mogelijk te hoeven werken in kwetsbare periodes van beschermde soorten. Op benoemde wijze kan zonder significante aantasting gewerkt worden binnen de werkterreinen doordat het ontoegankelijk is voor amfibieën en ongeschikt zal worden gemaakt buiten de kwetsbare periodes van andere beschermde soorten. De renovatie van de villa staat hierbuiten en zal na ongeschikt maken (onder ecologische begeleiding) van de verblijfplaats in de minst kwetsbare periode uitvoerbaar zijn. Er worden geen werkzaamheden uitgevoerd in het donker. Mogelijk enkel in de winter, vroeg beginnen (ca 7 uur), maar in de winter zijn vleermuizen niet tot weinig actief.

Gezien het bovenstaande is ons gebleken dat er geen redelijke alternatieven mogelijk zijn, die zouden leiden tot een kwalitatief gelijkwaardig resultaat. De alternatievenafweging is hiermee dan ook voldoende onderbouwd.

## 2.5 Belang van de aanvraag

De ontheffing is gevraagd op grond van het belang 'de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten zoals genoemd in artikel 3.8, vijfde lid, onder b en in het kader van 'de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden of van kleinschalige bouwactiviteiten, met inbegrip van het daarop volgend gebruik van het gebied, zoals genoemd in artikel 3.10, tweede lid, onder a, van de Wnb.

De gemeente Breda heeft een grote woningbouwopgave. In de Brabantse Agenda Wonen en de Regionale Agenda Wonen 2017 zijn actuele ontwikkelingen op de woningmarkt in Noord-Brabant beschreven. Ook is de regionale plancapaciteit tot en met 2025 vastgelegd. Zoals blijkt uit paragraaf 3.4.2 ligt er voor de gemeente Breda tot 2025 een woningbouwopgave van 8.275 woningen. De regionale opgave is circa twee keer zo groot. De behoefte aan extra woningen wordt veelvuldig bevestigd in de meest actuele bevolkings- en woningbehoefteramingen die de provincie Noord-Brabant naar buiten brengt. Voor Breda alleen al is de verwachting dat de bevolking toe zal nemen met 15.510 personen tussen 2015 en 2029. Om de bevolkingsgroei van de gehele provincie te kunnen opvangen moet de Brabantse woningvoorraad tot 2030 nog maar 120.000 woningen groeien. Met de toevoeging van 16 woningen wordt een bijdrage geleverd aan de voortdurende groeiende provinciale, regionale en gemeentelijke woningbehoefte. Deze toevoeging is een noodzakelijke aanvulling op de harde plancapaciteit die de regio nu kent. De gemeente Breda kijkt voor het realiseren van deze woningen naar alle delen van de stad, in iedere wijk zullen er woningen gerealiseerd moeten worden om de komende jaren in deze behoefte te voorzien. Het realiseren van appartementen en grondgebonden woningen van diverse grootte voor diverse doelgroepen sluit daarnaast goed aan bij de gewenste differentiatie in woonmilieus.

In de structuurvisie is beschreven dat het woonaanbod in Breda ook in de toekomst geschikt moet zijn voor elke doelgroep en leefstijl. De diversiteit in woonmilieus en leefstijlen moet versterkt worden (Breda Mozaïek). Daarbij is het van belang dat waar mogelijk de historische en karakteristieke Bredase panden en monumenten worden gekoesterd als karakteristieke woonplekken en identiteitsdrager van het woonmilieu. Hoewel een groei van de woningvoorraad noodzakelijk blijft, zullen de veranderingen in de woonvraag de komende periode vooral moeten worden opgevangen binnen de bestaande woningvoorraad. In de nieuwe situatie worden in totaal worden 12 appartementen gerealiseerd. De verwachting is dat de appartementen worden verkocht aan senioren, die uit de wijk komen en in de wijk willen blijven wonen. De appartementen worden gerealiseerd voor deze doelgroep om de doorstroom in de wijk te bevorderen. Daarnaast worden drie grondgebonden stadswoningen gerealiseerd, welke bedoeld zijn voor gezinnen met kinderen.

Met het bestemmingsplan wordt kantoorruimte planologisch uit de markt gehaald. Dit is een focuspunt van de gemeente Breda, vastgelegd in het bestuursakkoord Lef en Liefde 2018-2022 en het programma 'Versneld Bouwen'. De bestemmingsplannen voor leegstaande bedrijventerreinen en/of kantoorpanden die geen toekomst hebben, moeten snel beschikbaar worden voor woningen. Dit alles binnen het programma 'Versneld Bouwen'.

Daarnaast wordt de Rijksmonumentale villa met cultuurhistorische tuin, welke beide in verval zijn geraakt, door de uitvoering van het project gerestaureerd en worden cultuurhistorisch waardevolle elementen in ere hersteld. Er wordt vooral ingezet op cultuurhistorie een dwingende reden van groot openbaar belang.

Verder wordt het nu afgesloten terrein een semi-openbaar park wat beleefbaar en te gebruiken is door omwonenden. Toevoegen van een park in dit deel van de stad (waar dit weinig aanwezig is) is goed voor de leefbaarheid en sociale cohesie. Dit geldt ook voor de speeltuin die gerenoveerd wordt met de gelden die met dit project verdiend worden. Breda heeft als speerpunt ook de slogan 'Breda stad in een park'. Vergroenen en groen behouden is een expliciet beleidsuitgangspunt.

Ook is er in het plangebied sprake van een hoge grondwaterstand die geregeld tot problemen in de omgeving leidt. Door het aanleggen van een wadi wordt er ruimte in de tuin gecreëerd voor een betere natuurlijke afwatering. Ook deze inpassing is locatie gebonden.

Tot slot is het ecologisch opwaarderen van de tuin door het projectvoornemen ook een streven die bijdraagt aan gunstige milieueffecten. Exoten worden deels vervangen voor inheems beplanting en deels aangeplant ten behoeven van de cultuurhistorische waarde. De tuin wordt ingericht middels het plaatsen van een bijenhotel en inheemse bloemrijke graszones wat leidt tot een hogere biodiversiteit. Aanvullend worden voorzieningen geplaatst voor algemene broedvogels en vleermuizen waarmee de villatuin bijdraagt aan natuurbeleving, biodiversiteit en groene ruimte. Het geheel draagt daarnaast bij aan het versterken van de ecologisch potentien in de stad welke op veel plekken minimaal lijkt.

Naast de economische impuls wordt er ook een sociale impuls aan het project gegeven. Nieuwe bewoners zullen niet alleen de lokale economie versterken, maar ook bijvoorbeeld de scholen, verenigingen en het culturele leven. De nieuwe wooninrichting behoudt met de ontwikkeling een groen karakter, voorkomt verloedering en geeft de villatuin ter plaatse een kwaliteitsimpuls.

Gelet op de naar voren gebrachte omstandigheden zijn wij van oordeel dat het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten voldoende onderbouwd is om de ontheffing te kunnen verlenen.

## 2.6 Mitigerende maatregelen en staat van instandhouding

In de aanvraag, het activiteitenplan (hoofdstuk 6 en 7), de memo bovenwettelijk en wettelijke maatregelen ecologie en de aanvullende gegevens van 20 oktober 2020, 30 oktober 2020 en 3 november 2020 is beschreven welke maatregelen worden genomen om de effecten voor de kamsalamander, alpenwatersalamander, eekhoorn en gewone dwergvleermuis zoveel mogelijk te voorkomen. In grote lijnen gaat het om de volgende maatregelen:

### Landbiotoop villatuin

- Voor de kamsalamander en alpenwatersalamander is in de huidige situatie 1800 m<sup>2</sup> geschikt landbiotoop aanwezig in de villatuin. In de toekomstige situatie wordt 1993 m<sup>2</sup> aan geschikt landbiotoop gerealiseerd door het aanleggen van nieuw landbiotoop en het optimaliseren van bestaande gebieden. Het landbiotoop wordt verbeterd door:
  - Plekken te realiseren waar overwinterd kan worden: steenhopen, takkenrillen, boomstronken en dergelijke (5 plaatsen).
  - Plantgemeenschappen kruidenrijker en meer divers van samenstelling en structuur te laten worden, ter verhoging van het voedselaanbod.
  - Hakhoutbeheer van bomen introduceren ter verhoging van het aantal overwinteringsplekken.

Het noordelijke deel van het plangebied is niet meegerekend in de mitigatieopgave, omdat de salamanders mogelijk in het eerste jaar nog geen gebruik maken van dit deel van het plangebied, vanwege de realisatie van het planvoornemen. Zie figuren 6.2 en 6.3 van het activiteitenplan, figuur 5.13 van de 'Natuurtoets Trianon' en bijlage 2 van dit besluit voor de toekomstige inrichting van het plangebied. De werkzaamheden aan het landbiotoop vinden plaats in de periode april tot en met juli. Dit is volgens het kennisdocument 'Kamsalamander' van BIJ12. Door het inrichten van de villatuin vóór uitvoering van de werkzaamheden aan het voortplantingswater hebben de salamanders alternatief leefgebied gedurende de uitvoering van de werkzaamheden aan de vijvers.

- Bij het realiseren van nieuw leefgebied (wettelijke verplichting) voor salamanders is het van belang dat een populatie niet geïsoleerd komt te liggen, waardoor verbindingen worden gemaakt met alternatieve leefgebieden. Op basis van de huidige kennis met betrekking tot de genetische diversiteit tussen de Europese- en Italiaanse kamsalamander wordt afgeraden om de populatie in verbinding te brengen met alternatieve gebieden. De populatie kamsalamanders binnen het Trianon terrein vormt om deze reden een potentieel risico voor de verspreiding van de Europese kamsalamander. Het is van belang dat de populatie voor nu geïsoleerd blijft van andere kamsalamander populaties. Om deze reden wordt enkel voldaan aan de wettelijke compensatie van het landbiotoop en uit voorzorg afgeweken van het doel 'verbinden'. Het afwijken van de maatregel 'verbinden' is echter een belemmerende factor voor de alpenwatersalamander. In de populatie alpenwatersalamanders is geen hybridisatie aanwezig. Echter, voor het belang van de kamsalamander (een Habitatrichtlijnsoort) is het van belang om de populatie geïsoleerd te houden. Ook de alpenwatersalamander zal om deze reden tijdelijk geïsoleerd zijn. Indien blijkt dat de genetische diversiteit binnen de populatie kamsalamanders ernstig is en verspreiding dient te worden voorkomen, kan worden overgegaan op het afvangen en elders uitzetten van alpenwatersalamanders zodat deze niet langer geïsoleerd blijven.
- Op 8 april 2020 zijn voor de eekhoorn zes alternatieve verblijfplaatsen (type ZK EE 01 Eekhoornkast) gerealiseerd binnen het plangebied. Door de werkzaamheden wordt één nest fysiek verwijderd en twee andere nesten, gelegen in bomen vlakbij het toekomstige appartementencomplex, zullen zeer waarschijnlijk hun functie voor de eekhoorn als gevolg van toekomstige verstoring verliezen. De eekhoornkasten zijn verspreid opgehangen hoog in de boom (circa 7-10 meter hoogte) in de bedekking van de boomkroon (beschaduwing). Ze zijn opgehangen op de hoofdstam en ontoegankelijk vanaf zijtakken door predatoren. Enkel de steenmarter en vos lopen sporadisch in de tuin rond en kunnen niet bij – of in het

nest komen. Zie voor de locaties van de alternatieve verblijfplaatsen figuur 6.4 van het activiteitenplan en bijlage 2 van dit besluit.

- Door het aanbrengen van alternatieve voorzieningen en de aanwezigheid van alternatieve nestbomen, kan de eekhoorn buiten de kwetsbare perioden worden verjaagd uit het nest en zich verplaatsen indien aanwezig. Dit wordt uitgevoerd onder ecologische begeleiding. Indien de werkzaamheden starten in augustus – september zal doormiddel van ecologisch begeleiding het werkterrein worden vrijgegeven. Vanaf februari in het volgende jaar dienen de werkterreinen ongeschikt te blijven voor broedvogels door de werkzaamheden zonder lange periodes stil te leggen tot de uiteindelijke afronding.
- Van de eekhoorn gaat circa 950 m<sup>2</sup> aan leefgebied verloren. Er komt geen aanvullend leefgebied voor terug, deze ruimte is er niet. Wel wordt het park geoptimaliseerd. In de huidige situatie is veel beplanting aanwezig van exotische afkomst, met name veel struikbegroeiing. In het park zullen in de toekomst meer inheemse bomen aanwezig zijn. Voor de eekhoorn is het van belang dat voldoende voedselaanbod aanwezig blijft in de villatuin. Bij de kap van bomen welke een functie hebben voor de eekhoorn, dienen alternatieve bomen te worden aangeplant. De volgende boomsoorten worden aangeplant als voedselbomen:
  - zomereik;
  - wintereik;
  - hazelaar;
  - en krentenboom.

Binnen het plangebied blijven te allen tijde voldoende bomen beschikbaar met voedsel, beschutting en verblijfplaatsen voor de eekhoorn, waardoor de gunstige staat van instandhouding en het voorkomen van de eekhoorn in de villatuin gewaarborgd blijft.

- Voorafgaand aan de bouw van de woningen zullen in de periode april – juli amfibieënschermen geplaatst worden, waardoor de amfibieën niet langer de werkterreinen kunnen betreden, zie figuur 6.1 van het activiteitenplan en bijlage 2 van dit besluit. Het plan is dat de dieren ten tijden van de plaatsing van de amfibieënschermen in het water aanwezig zijn. Na de sloop van het koetshuis wordt het amfibieënscherm doorgetrokken, zodat het aansluitend is. Ten zuidoosten van de villa is het scherm doorgetrokken tot aan het hek van de tuin (tussen het gebouw en het hek). Amfibieën kunnen gebruik maken van het overig landbiotoop, de noordelijke vijver, de zuidelijke vijver en er is uitwisseling mogelijk langs de westkant van het werkterrein tot het terrein van de buurman. In deze periode mag niet worden gewerkt vanwege de eekhoorn en broedvogels. Tuinafval en dood hout zal worden verwijderd uit de werkterreinen en onder ecologische begeleiding worden eventueel achtergebleven amfibieën overgezet naar de andere zijde van het scherm. Hierbij wordt tweemaal na afzetting van het werkterrein gecontroleerd op achtergebleven amfibieën. Indien tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch amfibieën worden aangetroffen wordt direct contact opgenomen met de begeleidende ecooloog en worden de dieren alsnog overgeplaatst naar de andere zijde van het scherm door een deskundige op het gebied van amfibieën. Hanteren van amfibieën gebeurt met handschoenen.
- Bij het bouwrijp maken van de werkterreinen is ecologische begeleiding aanwezig en de aangetroffen dieren worden gevangen en overgezet naar de andere kant van het amfibieënscherm, ver buiten het bereik van de werkzaamheden.
- Het werkterrein blijft afgeschermd middels een amfibieënscherm, waardoor amfibieën hier niet langer terug kunnen komen. De werkzaamheden kunnen doorgaan tot het is afgerond. Wat betreft de overige inrichting van de tuin worden landwerkzaamheden enkel uitgevoerd in de periode april – juli volgens het kennisdocument ‘Kamsalamander’ van BIJ12.

### Waterbiotoop villatuin

- Op het moment dat de werkzaamheden aan de noordelijke vijver worden uitgevoerd wordt na de migratie van de amfibieën (ca eind april – half mei) een extra amfibieënscherm geplaatst rondom de noordelijke vijver om te voorkomen dat amfibieën het werkterrein rondom de noordelijke vijver kunnen betreden. Er ontstaan dan dus twee werkruimtes, werkruimte vijver en werkruimte woningbouw. Binnen het amfibieënscherm rondom de vijver worden platen neergelegd (tapijttegels) en tot het najaar worden de tapijttegels regelmatig gecontroleerd op de aanwezigheid van amfibieën. De amfibieën worden dan overgeplaatst naar het landbiotoop buiten het werkveld.
- Vóór de werkzaamheden aan de noordelijke vijver starten wordt de vijver onder ecologische begeleiding leeggemaakt. Macrofauna wordt in een opstelling van verschillende potten/bakken tijdelijke opgeslagen en kan in de zuidelijke vijver worden uitgezet. Na de verplaatsing van de vijver kan vegetatie en macrofauna grotendeels in de verplaatste vijver worden teruggezet.
- Vervolgens wordt in het najaar de noordelijke vijver uitgegraven en verplaatst. Deze is in het nieuwe jaar weer beschikbaar voor de salamanders. Het uitgraven en aanleggen van de nieuwe vijver gebeurt dan ook volledig binnen het scherm, waar de dieren zijn afgevangen. Bij de werkzaamheden is ecologische begeleiding aanwezig, maar is maximaal ingezet om de dieren uit het terrein te krijgen. De verplaatsing van de noordelijke vijver dient uiterlijk in maart te worden opgeleverd en werkzaamheden worden enkel uitgevoerd bij temperaturen boven nul.
- De huidige vijver is circa 42 m<sup>2</sup> (ca 9 meter lang, ca 4.7 meter breed) en is een betonnen 'bak'. Er komt een nieuwe vijver (bak) van vergelijkbare afmeting. Vervolgens wordt een nieuwe waterpartij volgens de historische correcte stijlkenmerken gerealiseerd. Hierbij zal ook ruim aandacht besteed worden aan ecologie. Daarbij wordt gedacht aan:
  - Het realiseren van verschillende waterdieptes.
  - Het aanbrengen van amfibieën trappen.
  - Aanplanten van inheems sortiment water- en oeverplanten.
- De zuidelijke vijver wordt gerenoveerd, nadat de noordelijke vijver verplaatst is, buiten de kwetsbare periode van kamsalamander en alpenwatersalamander (oktober – januari). De werkzaamheden aan de zuidelijke vijver vinden plaats in oktober onder ecologische begeleiding. De zuidelijke vijver is onderdeel van de verdiepte tuin. Deze uit beton vervaardigde vijver is ontworpen als apotheose van dit tuindeel. Deze tuinen kenden een symmetrische opbouw rijkelijk voorzien van kleurrijke beplanting. Ook in de waterpartij werden voorzieningen getroffen om water en moerasplanten te laten groeien. Op architectonisch vlak is het bassin aan renovatie toe. Daarbij dient ook het eiland meegenomen te worden. Ecologisch gezien kent de vijver een rijk amfibieën leven. Daarom wordt de renovatie met zorg aangepakt waarbij de volgende maatregelen worden genomen:
  - Verwijderen bladafval.
  - Schoonspuiten betonrand.
  - Verwijderen onkruidgroei en rots.
  - Controleren waterdichtheid en herstellen waar nodig.
  - In werking brengen overloop en aansluiten op bodeminfiltratie.
  - Aanplanten van inheemse sortiment water- en oeverplanten.
  - Aanbrengen amfibieën trappen.
- Beide vijvers (noordelijke en zuidelijke vijver) blijven wat betreft bouw en inrichting hetzelfde en voldoen in de huidige situatie niet aan de eisen volgens het kennisdocument. Er zijn geen opgaande oevers of een vrije noordoever en aan het uiterlijk van de vijver mag vanuit cultuurhistorie niks veranderen. De zuidelijke vijver is zelfs geheel open met verticale muren waar de salamanders tegen opklimmen.



Ook in deze vijver vindt voortplanting plaats. Optimalisatie gaat in strijd met cultuurhistorie en hierdoor zijn de volgende compromissen gesloten:

- Uittredenplanken en aanbreng vegetatie aan de randen van de vijvers;
  - Midden-eiland zuidelijke vijver mag blijven;
  - Vegetatie wordt gedoogd, zolang de weerspiegeling zichtbaar blijft.
- Vanuit cultuurhistorie is het verplicht dat op het midden van het water een weerspiegeling van de villa te zien is. Het beheer van de vijver is nodig om overwoekering door lelies te voorkomen. Het beheer van de vijver zal worden uitgevoerd door de hovenier van de tuin, welke op de hoogte is van de aanwezigheid van de amfibieën. In de periode van de ei afzet (maart – eind mei) mag geen vegetatie uit de vijvers worden verwijderd.

#### **Verblijfplaats gewone dwergvleermuis in villa**

- Voor de gewone dwergvleermuis zijn op 20 maart 2020 vier op maat gemaakte tijdelijke vleermuiskasten geplaatst, welke gebaseerd zijn op het type VK MP 04 wat betreft afmetingen, circa 30\*45\*6.5 cm. Als toevoeging zijn de plankjes eronder fijner gefreesd. De vleermuiskasten zijn per twee binnen 200 meter van de oorspronkelijke verblijfplaats aan palen opgehangen, zie voor de locaties figuur 6.5 van het activiteitenplan en bijlage 2 van dit besluit. Omwonenden wensen de kasten niet aan hun woning bevestigd te hebben, waardoor gekozen is voor de plaatsing aan palen.
- Daarnaast zijn op 8 april 2020 twee bolkasten opgehangen aan beuken, welke behouden blijven, in de villatuin buiten het bereik van bestaande lichtbronnen, zie figuur 11 van de 'Memo wettelijke- en bovenwettelijke maatregelen'. Deze bolkasten (VK WS 04 Vleermuizenkast) zijn bedoeld voor boombewonende vleermuizen, maar zijn ook geschikt voor de gewone dwergvleermuis. De locaties van alle tijdelijke kasten voldoen aan de eisen gesteld in het kennisdocument 'Gewone dwergvleermuis' van BIJ12.
- Het ongeschikt maken van de verblijfplaats dient te gebeuren in de minst kwetsbare periode. Volgens het kennisdocument kan de verblijfplaats, onder ecologische begeleiding, ongeschikt gemaakt worden van 15 april – 15 mei en van 1 september – 15 oktober. Onder voorbehoud maken we de verblijfplaats ongeschikt in september 2021.
- Uit voorzorg wordt overdag met een hoogwerker een controle uitgevoerd naar mogelijke verblijfplaatsen (met een endoscoop om de geschiktheid te beoordelen) rondom de gehele villa. Diezelfde avond controleren we de aanwezigheid van de vleermuis en na uitvliegen maken we alle geschikte openingen dicht. De verblijfplaats met een exclusion flap, de overige openingen met purschuim.
- Voor de gewone dwergvleermuizen worden vier inbouwvoorzieningen type IB VL 06 gerealiseerd in het nieuwe appartementencomplex. Indien deze niet leverbaar zijn, kan worden uitgeweken naar de inbouwstenen van Schwegler (Veldshop).
- De inbouwvoorzieningen worden gerealiseerd aan de zuidwestgevels, met directe beschutting nabij van behouden bomen. Er is voedselaanbod in de directe omgeving en de locatie wordt niet verlicht (met uitzondering van verlicht uit het gebouw door bewoning). Zie voor de locaties van de permanente voorzieningen figuur 6.7 van het activiteitenplan en bijlage 2 van dit besluit.
- De tijdelijke kasten hoeven niet weg en kunnen blijven hangen. De bolkasten zijn houtbetonnen kasten en gaan circa 50 jaar mee. De tijdelijke kasten zijn van hout en dienen na circa 4-5 jaar gecontroleerd te worden op schade (tocht, vocht) en mogelijk vervangen. Dit kan de hovenier opnemen in zijn werkzaamheden.
- In de nieuwe situatie wordt het park 's avonds afgesloten met poorten en er zal geen extra verlichting worden aangebracht. De noodzakelijke verlichting nabij de panden wordt voorzien van een bewegingssensor, waardoor de verlichting enkel aan is indien dit noodzakelijk is in verband met de veiligheid.

- Het openstellen van het park is voor de aanwezige natuur niet gunstig. Om effecten op beschermde soorten zoveel mogelijk te voorkomen worden de volgende maatregelen genomen:
  - het plaatsen van een informatiebord 'verboden te vissen' (dus ook niet met schepnet);
  - honden enkel aangelijnd;
  - verboden te zwemmen voor honden;
  - park is gesloten van zonsondergang tot zonsopkomst;
  - houthopen en leefgebied voor beschermde soorten wordt afgeschermd met grote struikvormers;
  - betreding enkel op aangegeven plekken, zoals paden en open gras.

Daarnaast speelt ook educatie een rol. Er wordt bijvoorbeeld een insectenhotel geplaatst. Om deze redenen blijft de villatuin beschikbaar voor de aangetroffen soorten en is er sprake van een verbeterlag ten opzicht van de biodiversiteit in de tuin.

De voorgestelde maatregelen zijn in grote lijnen voldoende. Wij nemen ter borging van deze maatregelen extra voorschriften op om de gunstige staat van instandhouding van de kamsalamander, alpenwatersalamander, eekhoorn en gewone dwergvleermuis te kunnen waarborgen. Het betreft de volgende aanvullende mitigerende maatregelen:

- Vóór de werkzaamheden aan de noordelijke vijver starten moet onder ecologische begeleiding eerst de nog aanwezige amfibieën in de vijver worden afgevangen met fuiken. Vervolgens dient de vijver met een amfibievriendelijke pomp te worden leeggepompt tot een diepte van 40 cm. Daarna kan de vijver worden leeggeschept, waarbij alle aanwezige dieren en planten worden overgeplaatst. Na het verplaatsen van de noordelijke vijver dient de oorspronkelijke vegetatie en macrofauna weer teruggeplaatst te worden.
- Bij het uitvoeren van renovatiewerkzaamheden aan de zuidelijke vijver dient rekening gehouden te worden met de mogelijke aanwezigheid van salamanders in de vijver, omdat individuen zich mogelijk jaarrond in het waterbiotoop kunnen bevinden. Door hier bedacht op te zijn kan voorkomen worden dat deze individuen verwond of gedood worden als gevolg van het uitvoeren van de renovatiewerkzaamheden.
- De vegetatie en waterkwaliteit van beide vijvers dienen geschikt te blijven voor de kamsalamander en alpenwatersalamander.
- Het kennisdocument 'Kamsalamander' van BIJ12 geeft aan dat half juni ook een geschikte periode is voor het vaststellen van eitjes van de kamsalamander. Om te voorkomen dat bij het verwijderen van bladafval/vegetatie uit de vijvers eieren van de kamsalamander worden weggenomen mag in de periode van de ei afzet, de periode van maart – half juni geen vegetatie uit de vijvers worden verwijderd.
- Het door RAVON uitgevoerde onderzoek in 2019, zoals beschreven staat in de bij de aanvraag gevoegde rapportage 'Inventarisatie Kamsalamander Baronielaan, Breda', dient 3 jaar na afronding van het project (volgens de planning 2029) herhaald te worden. Dit dient uitgevoerd te worden om een goed beeld te krijgen van de effecten van de genomen maatregelen op de populatie kamsalamanders en alpenwatersalamanders in de villatuin en om de gunstige staat van instandhouding van deze soorten te kunnen waarborgen. De verslaglegging van het vervolgonderzoek dient ter info aan ons kenbaar gemaakt te worden via het mailadres [info@odbn.nl](mailto:info@odbn.nl) onder vermelding van het zaaknummer Z/116873.
- Op het moment dat de villa wordt gecontroleerd met een hoogwerker en endoscoop op de aanwezigheid van vleermuizen dient tegelijkertijd een inspectie van de zolder naar de aanwezigheid van vleermuizen te worden uitgevoerd.
- Er moet aangetoond kunnen worden dat bij de gebruikte werkwijze voor het ongeschikt maken van de villa geen vleermuizen opgesloten worden.

- De te renoveren villa dient ten minste 3 dagen voorafgaand aan de werkzaamheden, bij een avondtemperatuur van minimaal 10°C, ongeschikt gemaakt te worden. Dit dient te gebeuren in het actieve seizoen van vleermuizen, globaal lopend van 1 april tot 1 november, omdat het gaat om een zomer- en paarverblijf welke mogelijk jaarrond in gebruik zijn. Een vleermuisdeskundige dient het geschikte moment van ongeschikt maken te bepalen. Na het ongeschikt maken dient na tenminste 3 dagen een controle uitgevoerd te worden om te kijken of de vleermuizen daadwerkelijk vertrokken zijn. Gestart kan pas worden na de expliciete toestemming van de ecooloog.
- De controleronde dient te worden uitgevoerd onder de weersconditie zoals gesteld worden in het Vleermuisprotocol 2021.
- Voor de gewone dwergvleermuizen dienen tenminste vier permanente inbouwvoorzieningen type IB VL 06 of vergelijkbaar verspreid in het nieuwe appartementencomplex te worden gerealiseerd. Indien vleermuiskasten worden geschakeld rekenen wij dit als één permanente inbouwvoorziening voor de gewone dwergvleermuis.
- De inbouwvoorzieningen dienen op tenminste twee verschillend georiënteerde gevels ingebouwd te worden. Dit om te zorgen dat er verschillende microklimaten aanwezig zijn, waaruit vleermuizen kunnen kiezen.
- De tijdelijke voorzieningen dienen in stand te blijven totdat de permanente voorzieningen zijn gerealiseerd en beschikbaar zijn, waarbij rekening dient te worden gehouden met de gewenningsperiode. Daarnaast mogen de tijdelijke voorzieningen pas verwijderd worden op het moment dat deze niet in gebruik zijn door beschermde soorten, dit buiten de meest kwetsbare periodes en de winterperiode. De tijdelijke voorzieningen mogen enkel verwijderd worden onder begeleiding van een ecologisch deskundige.

Door het nemen van mitigerende maatregelen en de inrichting van het gebied na afloop van de werkzaamheden komt de gunstige staat van instandhouding van de kamsalamander, alpenwatersalamander, eekhoorn en gewone dwergvleermuis niet in het geding door het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden.

### **3. Conclusie**

Gelet op het voorgaande verlenen wij gevraagde ontheffing. De ontheffing wordt slechts voor de in het besluit genoemde soorten en beschreven activiteiten verleend. Deze ontheffing geldt alleen voor de activiteiten conform de aanvraag worden uitgevoerd, voor zover in deze ontheffing zelf niet anders is aangegeven.

Aan deze ontheffing zijn voorschriften verbonden.

## BIJLAGE 1. OVERZICHTSTEKENING VAN DE PLANLOCATIE



**Figuur 1.** Locatie Baronielaan 228, 4837 BG te Breda. De activiteiten vinden plaats binnen het rood gemarkeerde gebied.

## BIJLAGE 2. LOCATIE VAN DE MITIGERENDE MAATREGELEN

### Plaatsing amfibieënscherm

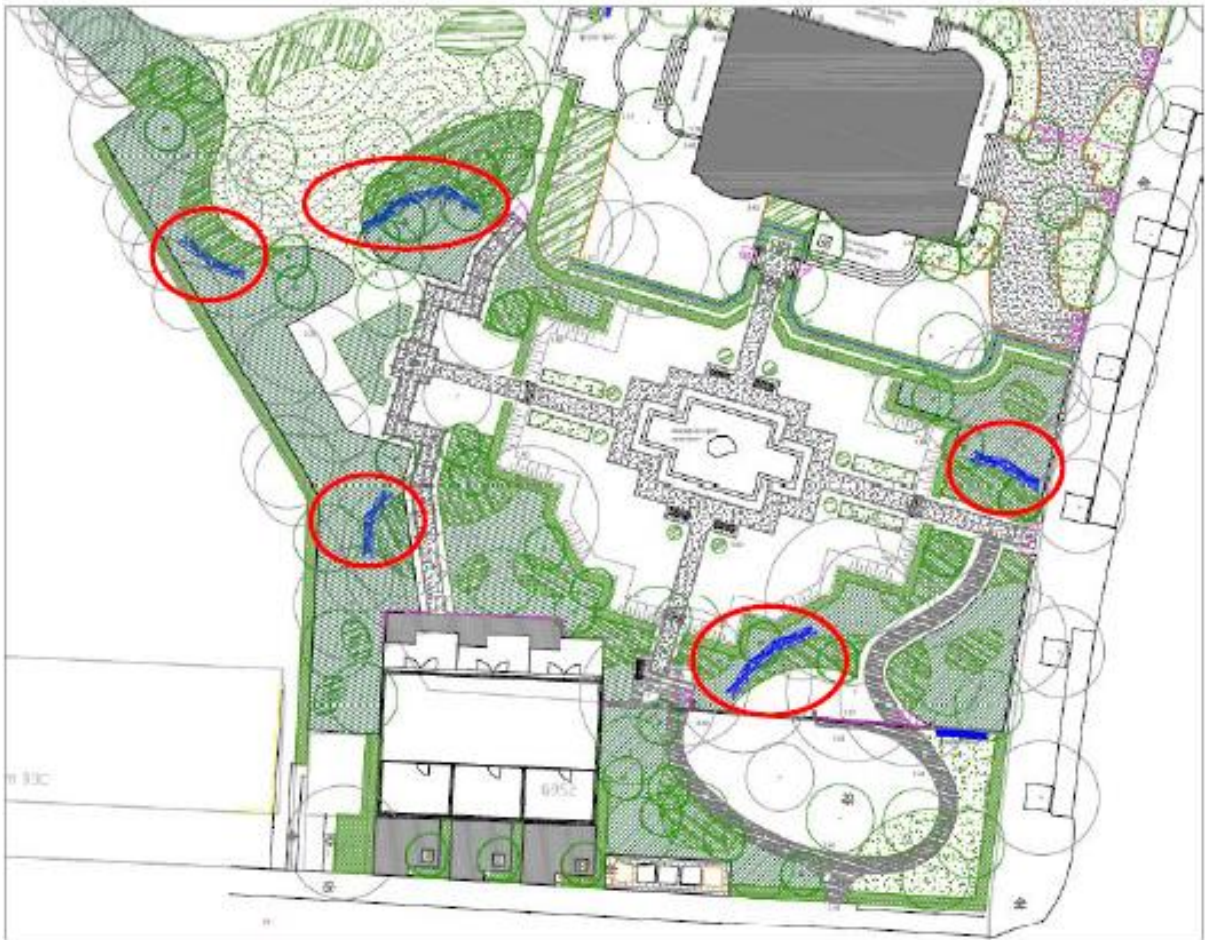


**Figuur 2.** Plaatsing van de amfibieënschermen in de villatuin Trianon. De noordelijke vijver blijft beschikbaar.



**Figuur 4.** *Compensatie/optimalisatie landbiotoop (in groen) voor de alpenwater- en kamsalamander.*

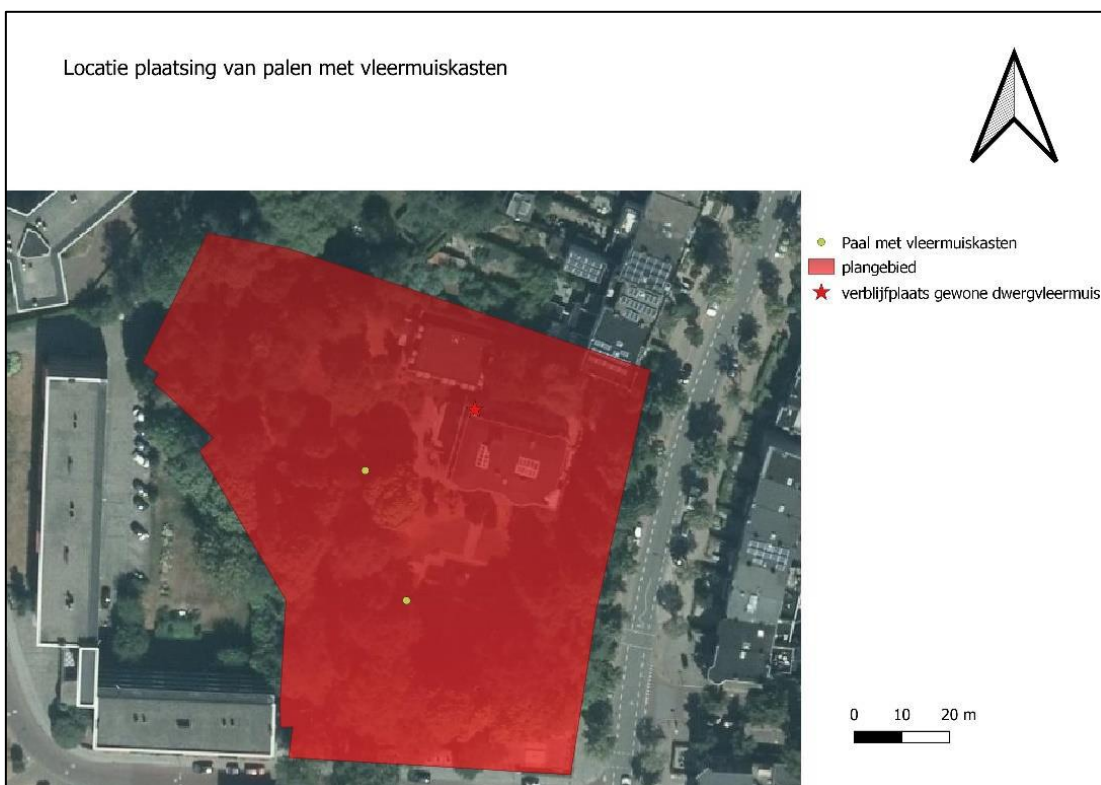




**Figuur 5.** Gebieden waar hout- en steenhopen worden gerealiseerd in de villatuin (in blauw binnen rode cirkels).

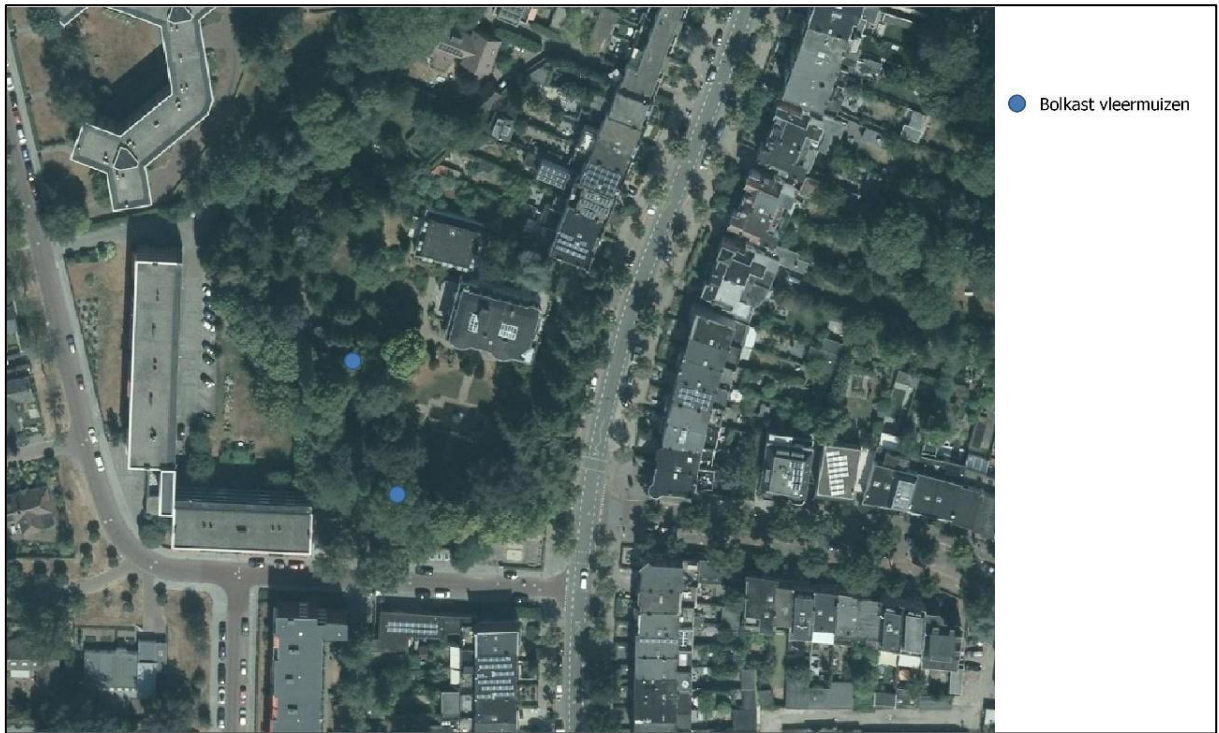


**Figuur 6.** Locaties van de aangetroffen eekhoornnesten t.o.v. de alternatieve verblijfplaatsen (eekhoornkasten) in de villatuin Trianon.



**Figuur 7.** Tijdelijke voorzieningen ter mitigatie van de zomer-/paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis.





**Figuur 8.** *Locaties van de tijdelijke vleermuiskasten aan bomen.*



**Figuur 9.** Aanduiding van inbouwvoorzieningen in het nieuwe appartementencomplex.

**BIJLAGE 3. MELDINGSFORMULIER START HANDELINGEN BESCHERMDE SOORTEN**

**Meldingsformulier start handelingen ten aanzien van beschermde soorten**  
 Ontheffing Wet natuurbescherming, onderdeel beschermde soorten

**Gegevens**

Aanvraagnummer Z/116873  
 Naam initiatief Herontwikkeling Villa Trianon  
 Ontheffingsperiode voor de periode van 1 september 2021 tot en met 30 september 2026  
 Ontheffinghouder SoMa Vastgoed B.V.  
 Naam aanvrager De heer S. Kant  
 Adres De Ambachten 31  
 PC-Woonplaats 4881 XZ Zundert

**Gegevens**

**werkzaamheden**

Contactpersoon uitvoering .....  
 werkzaamheden .....  
 Telefoonnummer (vast) .....  
 Telefoonnummer (mobiel) .....  
 Locatie(s) werkzaamheden .....  
 Datum gereedkomen .....  
 compensatiemaatregelen .....  
 Datum start .....  
 werkzaamheden .....  
 Naam en contactgegevens .....  
 begeleidend ecooloog .....  
 Overzicht planning .....  
 werkzaamheden .....

***Dit formulier dient zodra de aanvang van de handelingen met betrekking tot beschermde soorten bekend is, doch uiterlijk 2 weken van tevoren, te worden ingediend bij de Omgevingsdienst Brabant Noord***

Retouradres	Omgevingsdienst Brabant Noord Email: <a href="mailto:info@odbn.nl">info@odbn.nl</a>	
-------------	--	--

**KENNISGEVING WET NATUURBESCHERMING, SoMa Vastgoed B.V., Baronielaan 228, 4837 BG te Breda, Z/116873**

**Beschikking**

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant maken bekend dat zij op 20 november 2020 een ontheffing artikel 3.8, eerste lid, en artikel 3.10, tweede lid, van de Wet natuurbescherming hebben verleend (kenmerk: Z/116873) aan SoMa Vastgoed B.V., De Ambachten 31, 4881 XZ te Zundert, voor de herontwikkeling van de villatuin Trianon, sloop van het koetshuis, renovatie van de villa en nieuwbouw, voor de locatie Baronielaan 228, 4837 BG te Breda, in de gemeente Breda. De ontheffing is geldig voor de periode van 1 september 2021 tot en met 30 september 2026.

De aanvraag, het besluit en de bijbehorende stukken liggen vanaf 21 november 2020 tot en met 4 januari 2021 6 weken **ter inzage** bij de Omgevingsdienst Brabant Noord (ODBN), telefoonnummer 088-7430 000. Voor inzage in de bijbehorende stukken dient een afspraak gemaakt te worden. Het besluit is digitaal op te vragen via e-mail [info@odbn.nl](mailto:info@odbn.nl) of te vinden op de website [www.brabant.nl/loket/vergunningen-meldingen-en-ontheffingen](http://www.brabant.nl/loket/vergunningen-meldingen-en-ontheffingen).

**Bezwaar**

Belanghebbenden kunnen tot en met 4 januari 2021 ten aanzien van deze beschikking schriftelijk bezwaar in dienen. Het bezwaarschrift moet zijn voorzien van een handtekening, de naam en adres van de indiener, de dagtekening, ons kenmerk van het besluit, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar gericht is en de gronden van het bezwaar.

Het bezwaarschrift moet worden gericht aan het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, t.a.v. het secretariaat van de Hoor- en adviescommissie, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch. Wij verzoeken u om op de linkerbovenhoek van de envelop het woord 'bezwaarschrift' te vermelden.

Het secretariaat van de Hoor- en adviescommissie is bereikbaar op telefoonnummer (073) 680 83 04, faxnummer (073) 680 76 16 en e-mailadres [bezwaar@brabant.nl](mailto:bezwaar@brabant.nl). Wij wijzen u erop, dat het op dit moment nog niet mogelijk is om bezwaarschriften per e-mail in te dienen, omdat dan de wettelijk voorgeschreven handtekening op het bezwaarschrift ontbreekt.

Bovenstaand besluit treedt in werking, ook al wordt een bezwaarschrift ingediend. Het is daarom mogelijk om gelijktijdig met of na het indienen van een bezwaarschrift een 'voorlopige voorziening' te vragen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.

Een voorlopige voorziening is het nemen van een tijdelijke maatregel, bijvoorbeeld het schorsen van het besluit gedurende de tijd die nodig is om het bezwaar te behandelen. Voorwaarde om een dergelijke voorlopige voorziening te kunnen vragen is dat er sprake is van een spoedeisend belang. Voor het vragen van een voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd. De Rechtbank Oost-Brabant is bereikbaar op telefoonnummer (073) 620 2020.

Aan deze procedure is het kenmerk Z/116873 gekoppeld. Wij verzoeken u bij correspondentie dit kenmerk te vermelden.

's-Hertogenbosch, november 2020