

# Trianon, Baronielaan 228

Informele m.e.r.-beoordeling

## identificatie

projectnummer:

400390.20171039

projectleider:

D.J.E.M. Gooijers MSc.

auteur(s):

D.G. Koster MSc.

## planstatus

datum:

08-07-2019

opdrachtgever:

SoMa Vastgoed B.V

## Inhoud

|                                               |           |
|-----------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inleiding</b>                           | <b>3</b>  |
| 1.1. Aanleiding                               | 3         |
| 1.2. Wat houdt een m.e.r.- beoordeling in?    | 3         |
| 1.3. Leeswijzer                               | 4         |
| <b>2. Plaats en kenmerken van het project</b> | <b>5</b>  |
| 2.1. Plaats van het project                   | 5         |
| 2.2. Kenmerken van het project                | 8         |
| <b>3. Kenmerken van de milieueffecten</b>     | <b>11</b> |
| <b>4. Conclusie</b>                           | <b>16</b> |

# 1. Inleiding

## 1.1. Aanleiding

Villa Trianon is een villa van rijksmonumentale waarde en ligt aan de Baronielaan 228 in Breda. Het voornemen is om de villa te transformeren tot maximaal twee woningen, al dan niet gecombineerd met kantoorruimte. Naast de transformatie van de bestaande villa zal het koetshuis worden gesloopt. Hierdoor wordt een doorgang gecreëerd naar de nieuwbouw op het achterterrein in de vorm van één complex voor twaalf appartementen. Aan de Okeghemlaan worden drie grondgebonden stadswoningen gerealiseerd. Tot slot is het voornemen om het park overdag toegankelijk te maken voor recreanten. Dit wordt mede bereikt door de muur aan de Okeghemlaan te verwijderen, waardoor het park semi-openbaar wordt.

De gewenste ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Ginneken'. Daarom wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op 2000 of meer woningen of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer. De beoogde ontwikkeling blijft ruim onder deze drempelwaarden. Dit betekent dat kan worden volstaan met een zogenaamde 'informele m.e.r.-beoordeling'. Dit document bevat deze beoordeling.

## 1.2. Wat houdt een m.e.r.- beoordeling in?

De wettelijke regeling voor de m.e.r.-beoordeling gaat uit van het principe 'nee, tenzij'. Dat wil zeggen, een volwaardige m.e.r.-procedure is alleen noodzakelijk als er sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen' die het betreffende project voor het milieu kan hebben. Daarbij moet het bevoegd gezag rekening houden met de omstandigheden zoals aangegeven in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, te weten:

- de plaats van het project;
- de kenmerken van het project;
- de kenmerken van de potentiële milieueffecten (in samenhang met de eerste twee criteria).

Voor de ontwerp-bestemmingsplanfase moet door het bevoegd gezag (de gemeente Breda) een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

### **1.3. Leeswijzer**

Deze m.e.r.-beoordelingsnotitie:

- beschrijft in hoofdstuk 2 de plaats en kenmerken van het project;
- licht in hoofdstuk 3 de verwachte effecten voor de verschillende milieueffecten toe;
- geeft ten slotte in hoofdstuk 4 de conclusie weer voor de m.e.r.-beoordeling.

Bij de analyse in hoofdstuk 2 en 3 is gebruik gemaakt van de informatie uit het concept-ontwerp bestemmingsplan dat is opgesteld om de beoogde woningbouw mogelijk te maken.

## 2. Plaats en kenmerken van het project

### 2.1. Plaats van het project

Het plangebied ligt op de hoek van de Baronielaan en de Okeghemlaan. Het plangebied bevindt zich in het westen van de wijk Ginneken. Het Ginneken is gelegen ten zuiden van het centrum van Breda. Het Ginneken is een woonwijk met overwegend vooroorlogse woningbouw. In de directe omgeving van het plangebied liggen op de kruisingen met de Okeghemlaan en Burgemeester Pastoorsstraat verschillende andere functies. Ten oosten van het plangebied ligt op de hoek met de Burgemeester Pastoorsstraat bloemisterij 'Eijk Partners In Bloemen'. Daar tegenover is kinderdagverblijf 'Villa Kakelbont' gevestigd. Ten zuiden van het plangebied, op de hoek met de Okeghemlaan, ligt atelier 'Het Penseeltje'. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.

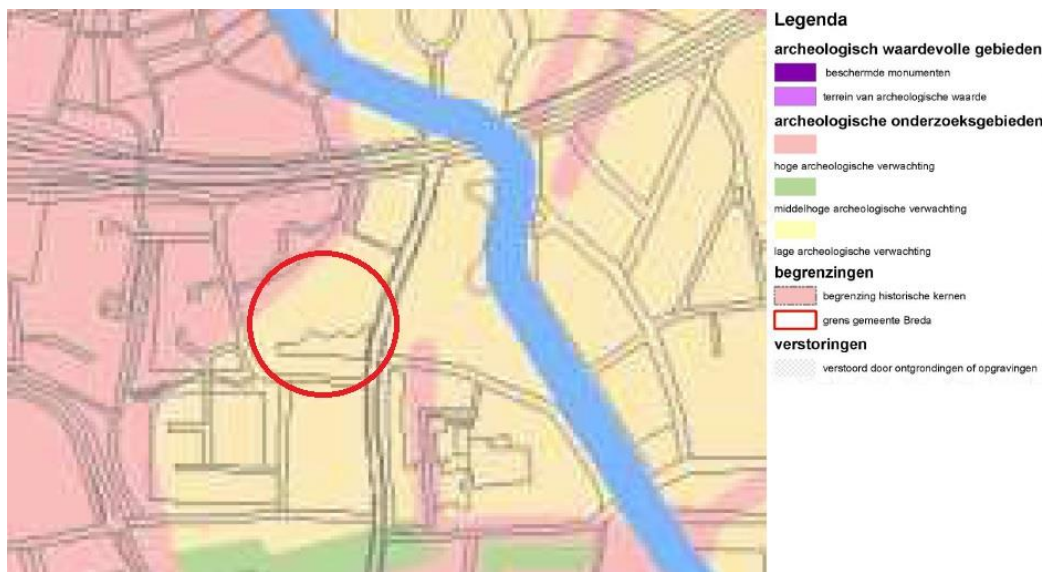


Figuur 1. Luchtfoto plangebied (rode markering) en omgeving

In het plangebied zijn twee aan elkaar verbonden gebouwen aanwezig. Dit betreft de rijksmonumentale villa 'Trianon' en de latere uitbreiding in de vorm van een koetshuis. Op het terrein liggen twee vijvers. Verder zijn er een groot aantal bomen aanwezig en laaggroeiende beplanting. Momenteel zijn de villa en de aangrenzende gebouwen in gebruik als kantoor. Tevens is één woning aanwezig en daarmee planologisch toegestaan. De omliggende tuin doet dienst als kantoortuin en is niet publiek toegankelijk.

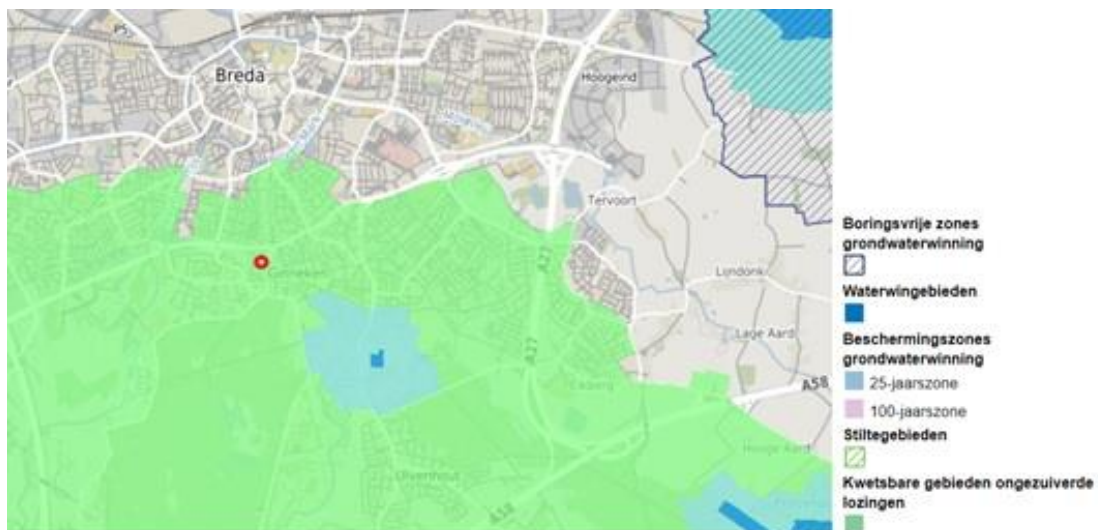
#### *Bijzondere gebieden en het opnamevermogen van het natuurlijk milieu*

Het plangebied heeft volgens de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Breda gedeeltelijk een middelhoge verwachtingswaarde en grotendeels een lage verwachtingswaarde. Dit houdt in dat archeologisch onderzoek alleen verplicht is indien de ontwikkeling groter is dan 100 m<sup>2</sup> en dieper gaat dan 0,3 meter onder maaiveld in het noordwesten van het plangebied.



Figuur 2. Fragment archeologische beleidsadvieskaart (bron: gemeente Breda)

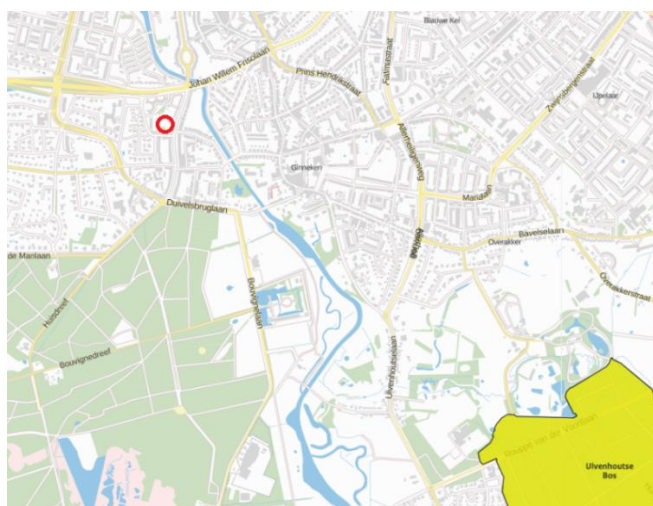
Overeenkomstig de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant (2010) ligt het plangebied in kwetsbaar gebied voor ongezuiverde lozingen (figuur 3). Het betreft ongezuiverde lozingen van huishoudelijk- en bedrijfsafvalwater. De beoogde woningen en het al dan niet aanwezige kantoor worden aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Er is dan ook geen sprake van ongezuiverde lozingen van afvalwater. Verder ligt het plangebied niet in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status (figuur 4-6).



Figuur 3. Kwetsbare gebieden in en nabij de planlocatie (rode cirkel)  
(bron: Provinciale milieuverordening Noord-Brabant, 2010)



Figuur 4. Zeer kwetsbare gebieden WAV nabij de planlocatie (rode cirkel).  
(bron: Provinciale milieuverordening Noord-Brabant, 2010)



Figuur 5. Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000-gebied Ulvenhoutse Bos (bron: Aeries Calculator)



Figuur 6. Ligging plangebied (rode cirkel) t.o.v. NNB gebieden (bron: provincie Noord-Brabant)

Het plangebied en omgeving ligt niet in een gebied waar de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen (EU-normen, bijvoorbeeld met betrekking tot luchtkwaliteit) inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden.

#### *Relatieve rijkdom aan/kwaliteit en re-generatievermogen van natuurlijke hulpbronnen in het gebied*

Het plangebied ligt in stedelijk gebied. Vanuit het oogpunt van ecosysteemdiensten wordt het gebied als volgt gekarakteriseerd:

- Het plangebied is geen verstrekker van een product door ecosystemen: het plangebied is geen producent van vernieuwbare hulpbronnen zoals biomassa (hout) of van milieuvorraden (zoals drinkwater);
- Het plangebied heeft in het huidige gebruik een lokale functie voor regulerende diensten (zoals bestuiving van gewassen);
- Het plangebied heeft een lokale functie voor diensten die de voorgaande diensten ondersteunen (zoals biodiversiteit).

Gelet op de beperkte omvang van de beoogde ontwikkeling (zie 2.2) blijft deze lokale functie grotendeels behouden.

## **2.2. Kenmerken van het project**

De ontwikkeling draait om het behoud van de rijksmonumentale villa en de toevoeging van één appartementengebouw voor twaalf woningen en drie grondgebonden stadswoningen. De latere aanbouw naast de villa, het zogenaamde koetshuis, wordt gesloopt, om zo een inrit naar de appartementen te creëren. Het terrein wordt semi-openbaar gemaakt voor publiek. De verschillende woningen worden op drie locaties gerealiseerd: drie grondgebonden stadswoningen in het zuiden aan de Okeghemlaan, twaalf appartementen in één complex in het noorden en twee woningen in de huidige rijksmonumentale villa (figuur 7). Naast wonen blijft in de villa de mogelijkheden voor kantoorruimte behouden.



Figuur 7. Rijksmonumentale villa en toekomstige bebouwing (bron: Grosfeld van der Velde architecten)

De groene parkachtige tuin bestaat momenteel voornamelijk uit gras, laaggroeiende beplanting met een groot aantal bomen van verschillende soorten die verschillende hoogtes en waarden hebben. Het streven is om deze bomen waar mogelijk te behouden en de tuin als openbaar park te versterken door aanplant van aanvullend groen. Door de nieuwbouw is dit echter niet op alle locaties mogelijk. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkelingen zullen 112 bomen gerooid moeten worden. Hiervoor wordt een separate procedure doorlopen.

Gezocht wordt naar een landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing in het plangebied, waarbij een afweging tussen het bestaande groen en het nieuw te bouwen complex gemaakt wordt. Het doel is dat de tuin overdag openbaar toegankelijk wordt voor publiek, om zo een stuk groen terug te geven aan de stad en bij te dragen aan de omgevingskwaliteit.

#### *Verkeer en parkeren*

De bestaande inrit aan de noordzijde van het plangebied, naast de villa, die aansluit op de Baronielaan blijft behouden. Deze inrit dient voor de ontsluiting van de villa, alsook voor de ontsluiting van het appartementencomplex en de onderliggende parkeerkelder. Hiervoor zal de inrit naar het westen toe worden verlengd.

De parkeerplaatsen voor de villa blijven op de huidige locatie, ten noorden van de villa naast de inrit. De ontsluiting van de drie grondgebonden woningen gebeurt rechtstreeks via de Okeghemlaan. Hier wordt per woning één interne parkeerplaats ingebouwd op de onderste laag van de woning en daarnaast één parkeerplaats voor de woning. In totaal worden 32 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein, waarmee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

De omliggende wegen zijn duurzaam veilig gecategoriseerd. De ontsluiting van het plangebied is voor alle modaliteiten goed. De feitelijke toename van verkeer bedraagt 130 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag. Er is geen sprake van een onafwikkelbare verkeerstoename als gevolg van de ontwikkelingen.

*Gebruik natuurlijke hulpbronnen en productie van afvalstoffen*

Voor de realisatie van de woningen en herinrichting van het terrein worden de gebruikelijke bouwmaterialen en natuurlijke hulpbronnen benut. Afvalstoffen zullen ontstaan tijdens de sloop-, aanleg- en gebruiksfase. Afvalstromen zullen zoveel mogelijk worden gescheiden ten behoeve van hergebruik.

*Verontreiniging, hinder, risico van zware ongevallen en rampen, risico's voor de menselijke gezondheid*

Deze thema's komen mede aan bod in het volgende hoofdstuk.

*Cumulatie met andere projecten*

In de nabije omgeving is de ontwikkeling aan de Mozartlaan 7 bekend en de ontwikkeling van het voormalig verzorgingstehuis De Werve aan de Cartier van Disselstraat. Ter plaatse van deze eerste locatie wordt het bestaande kantoorgebouw gesloopt en vervangen door een appartementengebouw met 19 appartementen en een half verdiepte parkeerkelder. Ten westen van de appartementen komen 4 vrijstaande villa's gesitueerd op individuele kavels. Ter plaatse van het voormalig verzorgingstehuis De Werve is sprake van transformatie van de bestaande bebouwing van De Werve en De Dissel naar eengezinswoningen appartementen. Daarnaast is nieuwbouw voorzien op het braakliggend terrein aan de Werfstraat en het binnengebied aan de Cartier van Disselstraat. Er is ruimte voor in totaal 62 woningen. De omvang van de ontwikkelingen ter plaatse van Villa Trianon, aan de Mozartlaan en bij De Werve en de daarmee samenhangende milieugevolgen zijn beperkt. Er is geen sprake van relevante cumulatie van effecten.

### 3. Kenmerken van de milieueffecten

#### **Algemeen**

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste milieueffecten van de beoogde ontwikkeling beschreven. De effectbeoordeling in dit hoofdstuk is gebaseerd op de informatie uit het ontwerpbestemmingsplan dat is opgesteld ten behoeve van de beoogde ontwikkeling. Voor een uitgebreidere analyse en onderliggende onderzoeksrapporten wordt verwezen naar het ontwerpbestemmingsplan.

#### **Geluid**

De verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling (zie hoofdstuk 2) is dusdanig beperkt dat de toename van verkeer niet zal leiden tot relevante uitstralingseffecten naar de omgeving.

#### **Luchtkwaliteit**

De beoogde ontwikkeling betreft de toevoeging van 16 woningen. Een dergelijke ontwikkeling valt onder het Besluit niet in betekenende mate onder de categorie woningbouw tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg. Dit betekent dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse en dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Daarnaast blijkt uit de NSL-monitoringstool dat ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer wordt voldaan.

#### **Risico's op zware ongevallen of rampen en risico's voor de menselijke gezondheid**

##### *Externe veiligheid*

De beoogde ontwikkeling betreft geen risicobron en zal dan ook geen negatief effect hebben op omliggende (beperkt) kwetsbare objecten.

Overeenkomstig de professionele risicokaart waarin relevante risicobronnen getoond worden, zijn in en nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen gelegen. Daarnaast vindt in de directe omgeving geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, water of door buisleidingen. Circa 2.600 meter ten noorden van het plangebied ligt het spoortraject Breda-Tilburg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het plangebied is gelegen in het invloedsgebied van het groepsrisico van dit traject. Gelet op de ruime afstand tot het spoor zal de beoogde ontwikkeling niet leiden tot een toename van het groepsrisico.

##### *Risico's op rampen door klimaat*

De ontwikkeling betreft de realisatie van woningen in stedelijk gebied. Hierdoor nemen de risico's op rampen door klimaatverandering niet toe.

##### *Risico's voor de menselijke gezondheid*

Uit toetsing van de verschillende milieuthema's op het gebied van leefomgevingskwaliteit en verkeer blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een belangrijke toename van risico's voor de menselijke gezondheid. Er wordt voldaan aan de normen voor geluid, externe veiligheid en luchtkwaliteit.

## **Bodem en water**

### *Bodem*

Ten behoeve van voorgenomen ontwikkeling is een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er bij enkele boringen puin aanwezig was in zowel de boven- als ondergrond. Tevens is er asbestverdacht plaatmateriaal aangetroffen op één locatie. Het verkennend bodemonderzoek is om deze reden uitgebreid met een verkennend onderzoek naar asbest in de bodem. Dit onderzoek heeft geen asbest in de bodem aangetroffen. Wel zijn asbestverdachte golfplaten waargenomen die afgevoerd moeten worden. In de bodem zijn verder geen ernstige verontreinigingen aangetroffen.

### *Water*

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen watergangen aanwezig. Ook is het plangebied niet gelegen binnen de kern- en beschermingszone van een regionale/primaire waterkering. In de toekomstige situatie neemt het totaal verhard oppervlak met circa 1.390 m<sup>2</sup> toe. Conform gemeentelijk beleid is compensatie noodzakelijk voor zowel het bestaand verhard oppervlak als toename van verharding. In totaal betreft de benodigde watercompensatie 122,6 en daarmee 123 m<sup>3</sup>. Om deze compensatie te garanderen is een verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. De ontwikkeling heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

## **Natuur**

### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland/Natuurnetwerk Brabant. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNN/NNB bevindt zich op circa 350 meter ten zuiden van het plangebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Ulvenhoutse Bos bevindt zich op circa 2,4 kilometer ten zuidoosten van het plangebied.

Het plangebied ligt niet in beschermde natuurgebieden, van areaalverlies en versnippering is derhalve geen sprake. Gezien de afstand en de stedelijke ligging kunnen ook effecten als verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. Met het programma AERIUS Calculator is een berekening uitgevoerd om de gevolgen voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden in beeld te brengen en te toetsen of de eventuele toename past binnen de eisen die gelden op grond van de Wet natuurbescherming. Uit de berekening blijkt dat er geen sprake is van rekenresultaten die significante negatieve effecten opleveren.

### *Soortenbescherming*

De ecologische waarden zijn vastgesteld aan de hand van een natuurtoets. De resultaten van de natuurtoets zijn weergegeven in bijlage 10 van het bestemmingsplan.

Uit de natuurtoets blijkt dat broedvogels met een jaarrond beschermd nest zijn uitgesloten in het plangebied. Wel komen broedvogels uit categorie 5 en algemeen voorkomende broedvogels in de tuin voor. Met de meeste broedvogels kan echter in het algemeen relatief eenvoudig rekening gehouden worden door werkzaamheden die invloed hebben op het broedbiotoop niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) en indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Wet natuurbescherming (soortbescherming) aan de orde.

De eekhoorn maakt gebruik van het plangebied. Twee oude nesten zijn aanwezig in de tuin, welke op dit moment onbewoond zijn door eekhoorns. Het leefgebied van de eekhoorn blijft deels behouden, ook wordt in de villatuin ingezet op een hogere natuurwaarde door meer biodiversiteit te realiseren met

behulp van inheemse planten en bomen. Het plangebied blijft hierdoor deels beschikbaar voor de eekhoorn. In oktober 2019 wordt nog een extra ronde uitgevoerd (na de bladval) om nesten van de eekhoorn waar te nemen. Eventuele vervolgstappen vanuit de Wet natuurbescherming zijn bekend na afloop van het najaaronderzoek.

In het plangebied zijn twee struikrovers en een mostela ingezet voor een periode van 20 dagen om onderzoek te verrichten naar kleine marterachtigen. In het plangebied zijn tot dusver geen kleine marterachtigen waargenomen. In juli/augustus 2019 wordt nog 4 weken aanvullend onderzoek uitgevoerd om te bepalen of eventuele vervolgstappen vanuit de Wet natuurbescherming noodzakelijk zijn.

In het plangebied is leefgebied aanwezig voor vleermuizen. Voorjaarsonderzoek conform het vleermuisprotocol 2017 heeft reeds plaatsgevonden. Tijdens de twee voorjaarsbezoeken zijn vijf soorten vleermuizen waargenomen. Het betreft de gewone dwergvleermuis, de ruige dwergvleermuis, de laatvlieger, de gewone grootoorvleermuis en de watervleermuis. Van essentieel leefgebied is vooralsnog geen sprake, wel is een (zomer)verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis geconstateerd in de villa. In augustus/september 2019 volgen nog twee ronden om te zoeken naar paarverblijfplaatsen en zwermgedrag in het kader van winterverblijfplaatsen. Na uitvoering van deze onderzoeksrondes wordt bepaald of eventuele vervolgstappen vanuit de Wet natuurbescherming noodzakelijk zijn.

In het plangebied komen beschermde amfibieën voor. Uit het onderzoek blijkt dat de alpenwatersalamander en de kamsalamander in de vijvers van de tuin aanwezig zijn. Op basis van eDNA onderzoek door RAVON (2019) blijkt echter ook de uitheemse Italiaanse kamsalamander aanwezig. Deze soort is niet gewenst in Nederland in verband met mogelijke kruisbesmetting met de inheemse kamsalamander. Van deze uitheemse salamandersoort is melding gemaakt bij de Nederlandse Voedsel- en Warenautoriteit (NVWA). De NVWA zal naar verwachting nader onderzoek doen naar de mogelijke hybridisatie die reeds heeft plaatsgevonden. Eventuele benodigde vervolgstappen in deze worden tevens aan de NVWA overgedragen.

Omdat uit het eDNA onderzoek blijkt dat ook van de inheemse kamsalamander (mogelijk reeds gehybridiseerd) DNA is vastgesteld, de alpenwatersalamander tevens is aangetroffen en er circa 763 m<sup>2</sup> aan geschikt landbiotoop verloren gaat als gevolg van het voornemen, wordt voor deze twee salamandersoorten een ontheffing op basis van de Wet natuurbescherming aangevraagd. Alternatief leefgebied blijft bestaan en dus verliest het plangebied niet volledig de functie als landbiotoop voor de salamanders. De voortplantingslocaties blijven behouden. Wel dient het ruimtebeslag op landbiotoop te worden gecompenseerd. Deze compensatie wordt verder uitgewerkt in een ontheffingsaanvraag Wet natuurbescherming.

### *Maatregelen*

Ten behoeve van de benodigde ontheffing(en) in het kader van de Wet natuurbescherming dient een Activiteitenplan opgesteld te worden om te komen tot passende compenserende dan wel mitigerende maatregelen. In overleg met het Natuurplein de Baronie, de landschapsarchitect van Bosch Slabbers en de ecooloog van Antea Group zullen deze maatregelen vormgegeven worden. Hierbij staat het ecologisch optimaliseren van het tuinontwerp centraal, met behoud van de historische elementen zoals verzocht door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Naast de wettelijk verplichte maatregelen vanuit de Wet natuurbescherming wordt tevens gezocht naar bovenwettelijke maatregelen zoals het toevoegen van meer inheemse beplantingssoorten. Dit alles sluit aan bij de ambitie uit het collegeakkoord: Breda, stad in een park. Ook wordt in overleg met de architect van de woningen (Grosfeld Bekkers van der Velde Architecten) bekeken of er mogelijkheden zijn om 'natuurinclusief' te bouwen.

De gemeente Breda heeft een bomenkaart opgesteld waarin alle vergunningplichtige houtopstanden zijn aangegeven. Het grootste gedeelte van het terrein is aangegeven als 'Groengebied'. Dit houdt in dat alle bomen met een stamomtrek van 65 cm of groter (op 1,3 meter gemeten boven maaiveld) vergunningplichtig zijn in het kader van eventuele rooiwerkzaamheden. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkelingen zullen 112 bomen gerooid moeten worden. Hiervoor wordt een separate procedure doorlopen.

## **Cultuurhistorie**

### *Archeologie*

In hoofdstuk 2 is beschreven dat het plangebied gedeeltelijk een middelhoge verwachtingswaarde en grotendeels een lage verwachtingswaarde heeft. Dit houdt in dat archeologisch onderzoek alleen verplicht is indien de ontwikkeling groter is dan 100 m<sup>2</sup> en dieper gaat dan 0,3 meter onder maaiveld in het noordwesten van het plangebied. Na afstemming met de gemeente Breda blijkt dat het toekomstig bouwvlak voor minder dan 100 m<sup>2</sup> in de zone ligt met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Ten behoeve van de toekomstige bescherming van mogelijk aanwezige archeologische resten is in dit bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde - Archeologie ter hoogte van deze locatie wel behouden.

### *Historische geografie en gebouwd erfgoed*

Het plangebied ligt op de grens van de wijken Ginneken en Ruitersbis. Het Ginneken is ontstaan als nederzetting in het beekdal van de Mark. Aanvankelijk was het Ginneken een langgerekt dorp. Het bestond een eeuw geleden nog maar uit enkele straten, die bijna allemaal op de Markt uitkwamen. Rond 1900 was het dorp een echte toeristenplaats, met vele hotels en pensions. De Baronielaan ligt aan de rand van het Ginneken en heeft als oorspronkelijk naam Boulevard Breda Mastbosch.

De bestaande bebouwing van Villa Trianon staat er sinds 1906/1907. Het pand is een rijksmonument en is daardoor op de Ordekaart van Breda aangemerkt als 'bijzonder'. Het te slopen koetshuis heeft geen bijzondere waarde. De bestaande villa wordt intern getransformeerd tot woningen waarbij ruimte blijft voor het houden van een kantoor. Bij deze transformatie blijven behoudenswaardige en monumentale elementen zo veel mogelijk behouden.

## **Sloop- en aanlegwerkzaamheden**

Gelet op de tijdelijkheid van de sloop- en aanlegwerkzaamheden kunnen blijvende negatieve milieueffecten uitgesloten worden. Tevens zal vanwege de kleinschaligheid ook geen sprake zijn van significante negatieve milieueffecten, zoals geluid- en stofoverlast, ten tijde van de werkzaamheden.

## **Duurzaamheid**

Voor woningen geldt een EPC-eis vanuit het Bouwbesluit. Aan deze norm zal bij de beoogde ontwikkeling voldaan worden. Verder zullen maatregelen getroffen worden ten behoeve van de benodigde watercompensatie. In het tuinontwerp wordt rekening gehouden met een relatief diepe wadi die circa 140 m<sup>3</sup> water kan bergen. Aanvullend wordt gekeken of het toepassen van waterdoorlatende verharding of waterbergingskratten noodzakelijk dan wel wenselijk is. Rondom de woningen wordt daarnaast zoveel mogelijk ruimte vrijgehouden om de bestaande bomen en het bestaande groen te behouden dan wel te versterken ten behoeve van de gewenste parkachtige omgeving. Het behoud en de versterking van groen levert tevens een bijdrage aan het tegengaan van hittestress. Dit alles sluit aan bij de ambitie uit het collegeakkoord: Breda, stad in een park. De nieuwe woningen worden verduurzaamd door toepassing van gasloos bouwen en het aanbrengen van pv-panelen op het dak van het appartementengebouw. Door daarnaast een bestaand pand te transformeren is er deels sprake van hergebruik van bestaande constructies en materialen. Naast minder sloopafval hoeft er minder materiaal en mankracht ingezet te worden om de gewenste woningen te realiseren.

**Mitigerende maatregelen**

Uit de voorgaande sectorale analyses blijkt dat een ontheffing Wet natuurbescherming nodig is voor de alpenwatersalamander en de kamsalamander. Mogelijk is een ontheffing tevens noodzakelijk voor één of meerdere vleermuissoorten, de eekhoorn en kleine marterachtigen. Indien noodzakelijk wordt dan tevens een ontheffing aangevraagd. Daarnaast is 123 m<sup>3</sup> watercompensatie noodzakelijk.

## 4. Conclusie

Uit de informatie in deze notitie blijkt dat het plan is gelegen in kwetsbaar gebied voor ongezuiverde lozingen. De beoogde woningen en het al dan niet aanwezige kantoor worden aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Er is dan ook geen sprake van ongezuiverde lozingen van afvalwater. Uit hoofdstuk 3 blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen onder voorwaarden dat eventuele maatregelen die voortkomen uit de ontheffingsaanvraag Wet Natuurbescherming worden opgevolgd. Daarnaast is door de aanleg van extra verharding watercompensatie benodigd voor ten minste 123 m<sup>3</sup>. Hiervan uitgaande is het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure niet noodzakelijk.