

Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling

Markendaalseweg 70-78 te Breda

Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling

Markendaalseweg 70-78 te Breda

Opdrachtgever : V.O.F. Residential I Breda

Projectnummer : 20170030

Status rapport / versie nr. : Definitief 01

Datum : 5 oktober 2018

Opgesteld door : T-E van Dalen

Gecontroleerd door : drs. ing. K. Jansen

Voor akkoord : mr. ir. H. Wenting

Paraaf :



Versie nr.	Datum	Omschrijving	Opgesteld door	Gecontroleerd door
D01	05-10-2018	Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling	TED	KJ



INHOUD

blz.

1	INLEIDING.....	4
1.1	Aanleiding en doel.....	4
1.2	De mer-beoordeling	4
2	KENMERKEN VAN HET PROJECT.....	7
2.1	Omvang	7
2.2	Cumulatie met andere projecten	7
2.3	Natuurlijke hulpbronnen	7
2.4	Productie van afvalstoffen	8
2.5	Verontreiniging en hinder	8
2.6	Risico van zware ongevallen en/of rampen	8
3	PLAATS VAN HET PROJECT	9
3.1	Ligging plangebied	9
3.2	Bestaand grondgebruik.....	9
3.3	Rijkdom en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen	10
3.4	Opnamevermogen van het natuurlijk milieu	10
4	KENMERKEN VAN HET POTENTIELE EFFECT	11
4.1	Archeologie	11
4.2	Natuur.....	11
4.3	Geohydrologie	12
4.4	Bodem	13
4.5	Verkeer	13
4.6	Luchtkwaliteit	13
5	CONCLUSIE.....	14

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De voormalige UWV-locatie aan de Markendaalseweg 70-78 in Breda wordt herontwikkeld tot een locatie voor woningen en commerciële ruimtes. De realisatie van dit initiatief past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de woningbouw mogelijk te maken.

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De vormvrije mer-beoordeling voor activiteiten beneden de grenswaarde is vervangen door de mer-beoordelingsplicht. De mer-beoordelingsplicht is van toepassing indien:

1. de activiteit onder één van de categorieën van activiteiten in kolom 1 valt (ongeacht de omvang van die activiteit) én
2. sprake is van een aangewezen besluit in kolom 4, waaronder het bestemmingsplan.

De herontwikkeling van de UWV-locatie voldoet aan deze voorwaarden. De initiatiefnemer dient op grond van het Besluit m.e.r. een aanmeldingsnotitie op te stellen. Voorliggende notitie voorziet hierin. Deze aanmeldingsnotitie geeft een overzicht en verantwoording van de milieueffecten. In de toelichting bij het bestemmingsplan is een uitgebreide verantwoording opgenomen. De in deze notitie genoemde onderzoeksrapporten zijn als bijlage bij de toelichting gevoegd.

1.2 De mer-beoordeling

1.2.1 Waarom een mer-beoordeling?

De milieueffectrapportage-procedure (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie, bestemmingsplan of vergunning. De wettelijke eisen ten aanzien van m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer en in het Besluit m.e.r. In de Wet milieubeheer en in het Besluit m.e.r. wordt een onderscheid gemaakt in activiteiten die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten) en activiteiten die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten).

De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject is vermeld in bijlage D van het Besluit m.e.r. onder D 11.2. Hieronder valt onder andere de bouw van woningen. De voorziene woningbouw op in het plangebied blijft ruim onder de drempelwaarde voor deze activiteit; deze drempelwaarde betreft namelijk een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen. Voor het plan geldt dan ook een mer-beoordelingsplicht.

1.2.2 Procedure

De procedure voor een aanmeldingsnotitie is als volgt:

1. de initiatiefnemer dient voordat het ontwerpbestemmingsplan in het college wordt behandeld een mer-aanmeldingsnotitie in;
2. het bevoegd gezag neemt uiterlijk 6 weken na ontvangst van de mer-aanmeldingsnotitie de mer-beslissing met als uitkomst: er geldt wel of geen mer-plicht;

3. indien de mer-beslissing inhoudt dat geen merplicht geldt, maar voor die beslissing mitigerende maatregelen een randvoorwaarde zijn, dient de uitvoering van die mitigerende maatregelen als voorschrift aan de vergunning of het bestemmingsplan te worden opgenomen;
4. indien de mer-beslissing inhoudt dat wel een mer-plicht geldt, moet de mer-procedure worden doorlopen;
5. mer-beslissing wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan bekend gemaakt;
6. tegen de beslissing dat geen mer-plicht geldt, staat geen beroep open, tegen de beslissing dat wel een mer-plicht geldt, staat alleen beroep open voor de initiatiefnemer.

1.2.3 Werkwijze

Voor het opstellen van deze aanmeldingsnotitie en de toets aan de verschillende criteria is gebruik gemaakt van de documenten die zijn vervaardigd ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad, Markendaalseweg 70-78', waaronder een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en een quickscan natuurwetgeving.

Of er mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, moet worden beoordeeld op basis van het toetsingskader van bijlage III van de Europese Richtlijn Milieueffectbeoordeling (85/337/EEG en latere wijzigingen). Bijlage III noemt drie hoofdthema's:

1. de kenmerken van het project (waaronder omvang, verontreiniging, hinder en risico van ongevallen);
2. de plaats van het project (in relatie tot de kwetsbaarheid van het milieu);
3. de kenmerken van het potentiële effect (waaronder het bereik, de orde van grootte en waarschijnlijkheid van het effect).

Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling
Markendaalseweg 70-78
Gemeente Breda

20170030
oktober 2018
blad 6

Tabel Overzicht criteria "belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu" (samengevat)

Criteria	Beoordelingscriterium
Kenmerk van het project	• omvang en ontwerp van het gehele project • cumulatie met andere projecten • gebruik van natuurlijke hulpbronnen • productie van afvalstoffen • verontreiniging en hinder • risico van zware ongevallen en/of rampen
Plaats van het project	• bestaand grondgebruik • relatieve rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen en het regeneratievermogen daarvan • opnamevermogen van het natuurlijk milieu (gevoelige gebieden) • landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang
Kenmerk van het potentiële effect (belangrijke nadelige gevolgen)	• de orde van grootte van het effect • de aard van het effect • grensoverschrijdend karakter • intensiteit en complexiteit van het effect • waarschijnlijkheid van het effect • omkeerbaarheid en frequentie van het effect • cumulatie van effecten • mogelijkheid om effecten te verminderen

2 KENMERKEN VAN HET PROJECT

2.1 Omvang

Het plangebied bestaat uit het voormalige UWV-kantoor en bevindt zich aan de zuidrand van het centrumgebied van Breda, aan de Markendaalseweg 70-78. Het plan is een mooi voorbeeld van een herontwikkelingslocatie waarbij een (voormalige) kantoorlocatie wordt omgezet naar voornamelijk woningbouw aangevuld met een beperkt aantal commerciële functies.

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 7.500 m². Voor het plangebied is een stedenbouwkundig plan gemaakt. Hierin zijn de ambities en uitgangspunten op gebied van beeldkwaliteit voor het plangebied beschreven en weergegeven.

De plannen zijn om maximaal 170 woningen te realiseren; in een mix van (sociale) huur- en koopwoningen. Daarnaast worden in de gebouwdelen op de begane grond, naast de woningen, ook commerciële ruimten gepland met een oppervlakte van 685 m². Daarnaast wordt een horecavoorziening met een oppervlakte van maximaal 325 m² mogelijk gemaakt.

Onder het gebouw wordt een parkeergarage gerealiseerd. Deze biedt ruimte voor circa 184 parkeerplaatsen.

De omvang van het plangebied is niet zodanig groot, dat dit een milieueffectrapportage rechtvaardigt.

2.2 Cumulatie met andere projecten

Op en direct nabij het plangebied spelen diverse ontwikkelingen, waaronder de realisatie van de visie Gasthuisvelden door een stadspark te realiseren op het terrein van de Seeligkazerne en het doortrekken van de Nieuwe Mark. Daarnaast wordt aan de overzijde aan de Markendaalseweg voorzien in de herontwikkeling van het voormalig Rabobank-gebouw naar appartementen. Deze projecten zijn echter niet van een dergelijke aard en omvang dat deze in samenhang met het onderhavige initiatief leiden tot wezenlijke effecten op de omgeving.

De mer-beoordeling ziet primair op cumulatie met andere ontwikkelingen, er kan uiteraard ook sprake zijn van cumulatie met bestaande activiteiten. Die cumulatie is voornamelijk verkeersgerelateerd doordat de realisatie van de nieuwe woningen extra verkeersbewegingen genereert, waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande infrastructuur.

2.3 Natuurlijke hulpbronnen

Onder natuurlijke hulpbronnen worden onder andere niet vernieuwbare bronnen, zoals fossiele brandstoffen verstaan, maar ook vernieuwbare bronnen, zoals hout, rubber, drinkwater en zuurstof. Voor de realisatie van het plan is gebruik maken van natuurlijke hulpbronnen onontkoombaar. Het betreft hier echter niet een gebruik om een dermate grote schaal dat het doorlopen van een milieueffectrapportage aan de orde is.

2.4 Productie van afvalstoffen

De productie van afvalstoffen als gevolg van het plan blijft beperkt tot de toekomstige huishoudelijke afvalstoffen door maximaal 170 huishoudens. De commerciële ruimtes zijn voorzien voor kantoren, dienstverlening en/of detailhandel waardoor het de stroom bedrijfsmatige afvalstoffen beperkt blijft. Deze categorie vormt naar aard en omvang geen aanleiding voor het doorlopen van een milieueffectrapportage.

2.5 Verontreiniging en hinder

Relevante verontreiniging en hinder als gevolg van het toekomstig gebruik van het plangebied – een combinatie van wonen, kantoren en dergelijke, is niet aan de orde.

2.6 Risico van zware ongevallen en/of rampen

Dit aspect ziet met name op bedrijfsprocessen en is in het geval van deze ontwikkeling naar voornamelijk een woongebied niet aan de orde.

3 PLAATS VAN HET PROJECT

3.1 Ligging plangebied

Het plangebied Markendaalseweg 70-78 bevindt zich aan de zuidrand van het centrum van Breda en ligt binnen een dynamisch ontwikkelingsgebied. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Markendaalseweg. Aan de westzijde liggen de terreinen van de voormalige Seeligkazerne. Zowel aan de noord- als de zuidzijde vormt andere bebouwing de begrenzing van het plangebied.



Luchtfoto Breda met ligging plangebied rood omkaderd

3.2 Bestaand grondgebruik

Het bestaande grondgebruik bestaat uit verouderde (massieve) kantoorgebouwen met jaren '80 architectuur en achter deze gebouwen gelegen (verharde) parkeerplaatsen. Het toekomstig gebruik verandert aanzienlijk. Dat deze verandering in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, is aangetoond en onderbouwd in de stukken die zijn opgesteld in het kader van het (ontwerp)bestemmingsplan. Die gebruiksverandering is geen aanleiding voor het doorlopen van een milieueffectrapportage.

3.3 Rijkdom en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen

Het plangebied ligt niet binnen een als waardevol aangeduid gebied. Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Breda en wordt omringd door bebouwde gebieden en wegenstructuur. Er is derhalve geen sprake van een grote rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen.

3.4 Opnamevermogen van het natuurlijk milieu

Hierbij dient in het bijzonder aandacht te worden besteed aan de volgende typen gebieden:

- Wetlands;
- Kustgebieden;
- Berg- en bosgebieden;
- Reservaten en natuurparken;
- Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijngebieden;
- Gebieden waarin milieukwaliteitsnormen al overschreden worden;
- Gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid en
- Landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen van de hierboven genoemde (potentieel) waardevolle gebieden, met uitzondering van landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.

Voor het plangebied geldt een hoge archeologische verwachting waarvoor binnen het opgestelde (ontwerp)bestemmingsplan een planologische bescherming is opgenomen (dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'). Het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is hierdoor uitsluitend mogelijk wanneer archeologisch onderzoek is uitgevoerd en de resultaten positief zijn beoordeeld door het bevoegd gezag.

Het centrum van Breda en het westen en zuiden van het plangebied zijn aangewezen als 'beschermd stads- en dorpsgezicht'. Het plan heeft geen negatieve effecten op de waarden van het beschermd stads- en dorpsgezicht.

De aspecten cultureel en archeologisch belang geven geen aanleiding voor het doorlopen van een milieueffectrapportage.

4 KENMERKEN VAN HET POTENTIELE EFFECT

De effecten van het project voor het plangebied en de directe omgeving zijn onderzocht voor een scala aan (mogelijk relevante) thema's en aspecten.

4.1 Archeologie

Zoals hiervoor al aangegeven heeft het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde. In het nieuwe bestemmingsplan is de planologische bescherming van eventueel aanwezige archeologische restanten geborgd doordat een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' is opgenomen. Het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is hierdoor uitsluitend mogelijk wanneer archeologisch onderzoek is uitgevoerd en de resultaten positief zijn beoordeeld door het bevoegd gezag.

Op grond hiervan zijn ten aanzien van de herontwikkeling geen aanvullende maatregelen noodzakelijk voor wat betreft het behoud van archeologische waarden. Wel geldt als er tijdens de graafwerkzaamheden toch zaken aan het licht komen, deze op grond van de Monumentenwet artikel 51 bij de gemeente dienen te worden gemeld.

4.2 Natuur

AGEL adviseurs heeft een quickscan natuurwetgeving¹ uitgevoerd in het kader van het (ontwerp)bestemmingsplan, waaruit het volgende blijkt:

Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Op een afstand 3,5 kilometer ten zuiden van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied "Ulvenhoutse bos". Het Natura 2000-gebied betreft een habitatrictlijngebied en PAS-gebied. Het plangebied is gelegen binnen de mogelijke effectenafstand voor stikstofdepositie. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een toename in uitstoot van stikstofdepositie door cv-ketels en verkeersbewegingen. Op basis hiervan zijn significant negatieve effecten door stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied niet uit te sluiten. Derhalve is dit onderzocht middels een AERIUS berekening. Hieruit is gebleken dat de beoogde ontwikkeling in het kader van stikstofdepositie als niet significant dient te worden beschouwd.

Andere versturende factoren zoals oppervlakteverlies, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid zijn met de voorgenomen planontwikkeling midden in het centrum van Breda niet van toepassing.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuur Netwerk Brabant. Het dichtstbijzijnde gebied dat behoort tot het NNB betreft de Aa of Weerij van het type: 'Beek en bron (N03.01)' gelegen ten zuiden van het plangebied. Met de voorgenomen planontwikkeling is er geen sprake van directe vernietiging of aantasting van het NNB.

¹ AGEL adviseurs, Quickscan Wet natuurbescherming Markendaalseweg 78A te Breda, maart 2017

Aangezien het beoogde plan geen directe relatie heeft met een gebied dat is aangewezen als NNB, geen verbindende functie vervult en gezien het toekomstige gebruik zijn negatieve effecten uit te sluiten. Van negatieve uitstralingseffecten door geluid, licht en verdroging op het NNB is geen sprake.

Soortenbescherming

Uit de hiervoor genoemde quickscan is naar voren gekomen dat uitsluitend voor de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen en gierzwaluwen aanvullend onderzoek noodzakelijk was. Aan de achterzijde van het gebouw is een paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis geconstateerd. Aangezien het pand in de toekomst zal worden gesloopt waarbij deze verblijfplaats zal worden vernietigd is een ontheffing aangevraagd bij de provincie Noord-Brabant. Bij de ontheffingsaanvraag is aangegeven wat de maatregelen zijn ten gunste van de vleermuizen. Deze mitigerende maatregelen zijn in een mitigatieplan opgenomen.

Aan de achterzijde van het UWV-kantoor bevinden zich twee nesten van de gierzwaluw achter de gevelbetimmering. Aangezien deze eveneens bij de sloop van het pand worden vernietigd, is hiervoor een ontheffing aangevraagd bij de provincie Noord-Brabant. Ook hierbij is aangegeven wat de maatregelen zijn ten gunste van de gierzwaluwen. Gedacht kan worden aan gierzwaluwkasten en slopen buiten de broedtijd. Ook deze mitigerende maatregelen zijn in het mitigatieplan opgenomen.

Op basis van de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat voorafgaand aan de sloop een ontheffing aangevraagd dient te worden ten behoeve van de hier aanwezige verblijfplaatsen van vleermuizen en gierzwaluwen. De aanvraag van deze ontheffing is inmiddels in gang gezet. Voorafgaand aan de sloop van het UWV-kantoor zal aan alle voorwaarden op basis van de Wet natuurbescherming zijn voldaan.

Het aspect natuur geeft geen aanleiding voor het doorlopen van een milieueffectrapportage.

4.3 Geohydrologie

De ontwikkeling leidt tot een geringe afname van het verhard oppervlak binnen het plangebied. Voor wat betreft de afkoppeling van het hemelwater en een te realiseren berging van 35 m³, is het voornemen van de initiatiefnemer en gemeente dit af te koppelen op/in te brengen in de realisatie van de Nieuwe Mark. Hierover wordt in overleg getreden met het waterschap.

Het plan voorziet in een parkeerkelder onder het gebouw die ruimte biedt voor circa 184 parkeerplaatsen. De realisatie van deze kelder onder maaiveld heeft tot gevolg dat tijdens de bouwfase tijdelijk grondwater dient te worden weggemalen om de bouwput droog te houden. De exacte hoeveelheid af te voeren grondwater kan nu nog niet worden bepaald. Wel is duidelijk dat dit slechts tijdens een beperkte periode hoeft te gebeuren. Na de bouw van de parkeerkelder is het bemalen niet meer nodig.

De ontwikkeling heeft geen tot zeer beperkte effecten op dit thema.

4.4 Bodem

Ten behoeve van de functiewijziging van kantoor naar (hoofdzakelijk) een woonfunctie, is inzicht verkregen in eventuele bodem- en/of grondwaterverontreinigingen. In het verleden zijn reeds bodemonderzoeken uitgevoerd. In het kader van deze herontwikkeling is een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd.² Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat, zoals werd verwacht gezien de voormalige aanwezigheid van een autobedrijf, er sprake is van vervuiling. Op verschillende locaties van het voormalige garagebedrijf, is sterk verontreinigde grond en grondwater aangetroffen.

In het kader van de realisatie wordt een saneringsplan opgesteld, waardoor de grond geschikt wordt gemaakt voor de bouwwerkzaamheden en de uiteindelijke woonfunctie en commerciële functies.

De uitvoering van het project heeft een positief effect op het aspect bodem en vormt geen aanleiding voor het doorlopen van een milieueffectrapportage.

4.5 Verkeer

Voor een stedelijke ontwikkeling is veelal de ontsluiting, de invloed op het verkeerssysteem en de verkeersstromen een belangrijke factor. Deze verdienen aandacht vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid, verkeershinder, geluid en luchtkwaliteit.

De woningbouwontwikkeling resulteert in een toename van de verkeersgeneratie. De gemeente Breda is aangeduid als 'sterk stedelijk gebied', waarbij het plangebied zich kenmerkt als 'centrum'. Voor wat betreft extra verkeersgeneratie als gevolg van het plan, blijkt dat deze als beperkt kan worden aangemerkt in relatie tot de totale verkeersgeneratie binnen het plangebied en de capaciteit van de Markendaalseweg.

Gezien de capaciteit van de Markendaalseweg die de functie van gebiedsontsluitingsweg heeft en als zodanig is ingericht, worden ten aanzien van de verkeersstromen geen belemmeringen voorzien. Op basis hiervan wordt gesteld dat ten aanzien van het aspect geen wezenlijke nadelige effecten worden veroorzaakt.

4.6 Luchtkwaliteit

Gezien de omvang van de ontwikkeling is het (ontwerp)bestemminsplan geconcludeerd dat deze onder de NIBM-regeling valt. Op dit aspect zijn er daardoor geen significante negatieve effecten voor het milieu zodat geen milieueffectrapportage doorlopen hoeft te worden.

² NIPA, Actualiserend bodemonderzoek Markendaalseweg 78a te Breda, maart 2017

5 CONCLUSIE

De voorgenomen realisatie van de herontwikkeling van de locatie Markendaalseweg 70-78 in Breda kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals omschreven in het Besluit milieueffectrapportage onder D 11.2. Hiervoor geldt een mer-beoordelingsplicht.

De conclusie van deze mer-beoordeling is dat het plan op zich en in samenhang met andere plannen geen belangrijke negatieve gevolgen zal hebben voor de kenmerken van het gebied zelf en voor het woon- en leefmilieu in de omgeving. Er worden geen negatieve effecten verwacht vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een mer-plicht.