

Prinsenbeek, Vijverstraat 1

Informele m.e.r.-beoordeling

identificatie

projectnummer:

20171600

projectleider:

D.J.E.M. Gooijers

auteur(s):

MSc. D.G. Koster

planstatus

datum:

05-09-2018

opdrachtgever:

Maas-Jacobs Vastgoed BV

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Wat houdt een m.e.r.- beoordeling in?	3
1.3. Leeswijzer	3
2. Plaats en kenmerken van het project	5
2.1. Plaats van het project	5
2.2. Kenmerken van het project	8
3. Kenmerken van de milieueffecten	11
4. Conclusie	14

1.1. Aanleiding

Het Michaël College aan de Vijverstaat 1 in Prinsenbeek is begin 2017 verhuisd naar de Emerweg in Breda. Het schoolgebouw aan de Vijverstraat 1 is verouderd en staat sinds het vertrek van het Michaël College deels leeg. Op deze locatie bestaat het voornemen om een appartementencomplex met 36 woningen te bouwen.

De gewenste ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Kom Prinsenbeek'. 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. De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 36 woningen en blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde. Dit betekent dat kan worden volstaan met een zogenaamde 'vormvrije 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 ontwerp bestemmingsplan dat is opgesteld om de beoogde woningbouw mogelijk te maken.

2. Plaats en kenmerken van het project

5

2.1. Plaats van het project

Het plangebied ligt in het oosten van de kern Prinsenbeek, ten zuidoosten van de Markt (figuur 1). Het plangebied omvat de gebouwen en het buitenterrein voormalig behorend bij het Michaël College. Het pand wordt zowel aan de Haverdijk als Vijverstraat omzoomd door een ruime groenstrook voorzien van verschillende bomen en laagopgaand groen. Ook aan de achterzijde van het voormalige schoolgebouw, tussen het schoolplein en het kinderdagverblijf staan circa zeven bomen. De ingang van het voormalige schoolgebouw en de ontsluiting van het schoolplein bevinden zich beiden aan de Vijverstraat. Hier ligt ook een parkeerstrook met circa dertien parkeerplaatsen.



Figuur 1. Luchtfoto plangebied (rode omlijning) en omgeving

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de achtertuinen van de woningen gelegen aan de Valdijk en kinderdagverblijf Belle Fleur. In het oosten grenst het plangebied aan de gronden waar voorheen het museum De Rijf van de Heemkundekring Op de Beek gevestigd was. Dit museum is verhuisd naar de Brielsedreef in Prinsenbeek. Ook op deze locatie is woningbouw voorzien in de vorm van 14 appartementen. Voor deze ontwikkeling wordt een separate juridisch-planologische procedure doorlopen. In het zuiden en westen wordt het plangebied begrensd door de Vijverstraat en de Haverdijk. Verder ten oosten van het plangebied ligt Park Overbos met aansluitend de snelweg A16 met daarlangs het spoor van de hogesnelheidslijn. Aan de westzijde van het plangebied, aan de overkant van

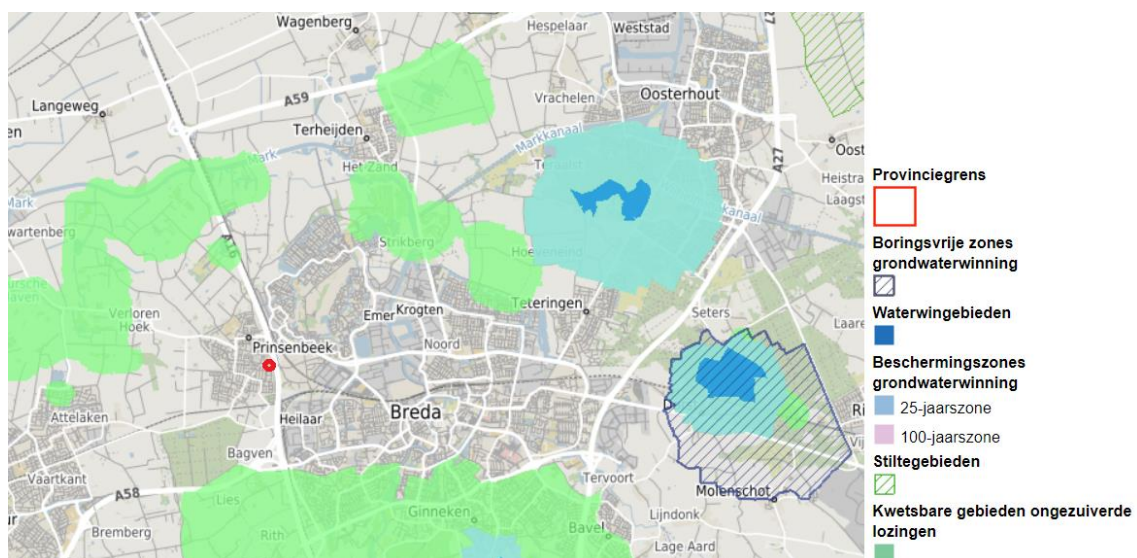
de Haverdijk, ligt een detailhandelslocatie met daarnaast tankstation Total. Voor het overige wordt het plangebied met name omringd door woningen.

Het plangebied heeft een hoge verwachting volgens de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Breda (figuur 2). Dit houdt in dat archeologische onderzoek verplicht is als een ontwikkeling groter is dan 100 m² en dieper gaat dan 0,3 meter onder maaiveld.

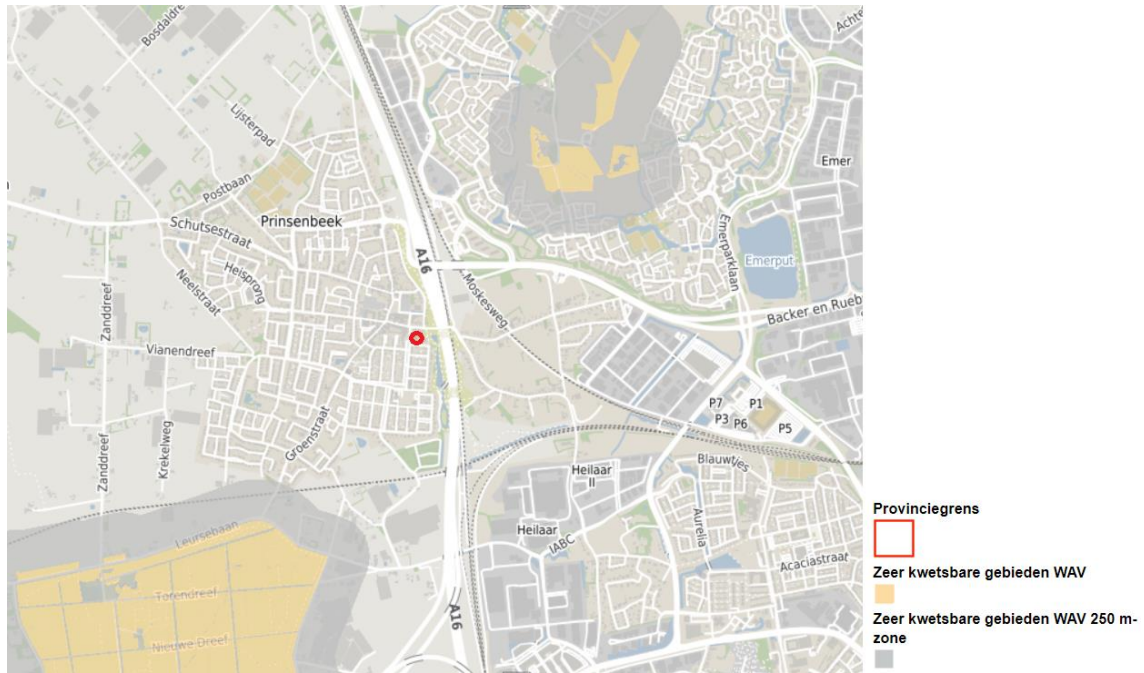


Figuur 2. Fragment archeologische beleidsadvieskaart (bron: gemeente Breda)

Overeenkomstig de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant (2010) is het plangebied niet gelegen in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status.

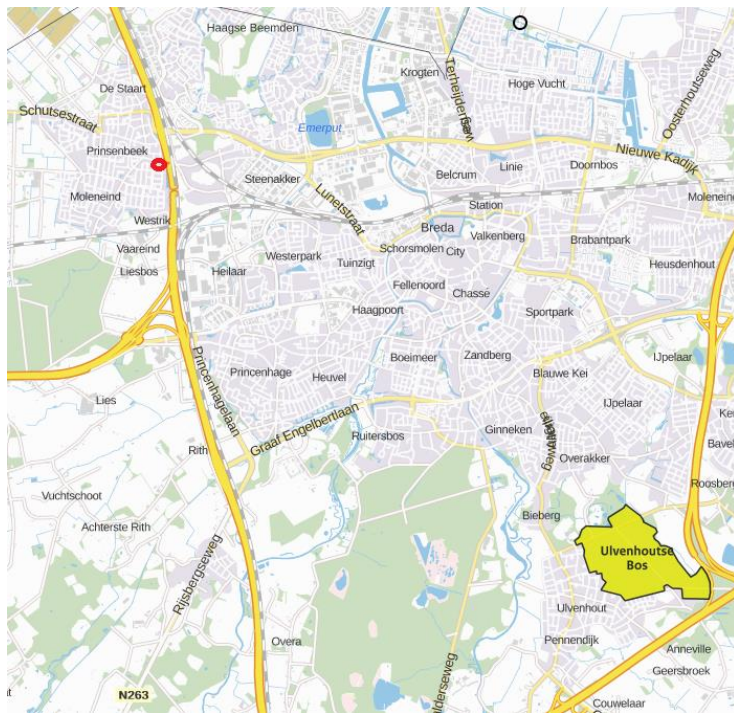


Figuur 3. Kwetsbare gebieden in en nabij de planlocatie (rode cirkel) (bron: Provinciale milieuverordening Noord-Brabant, 2010)



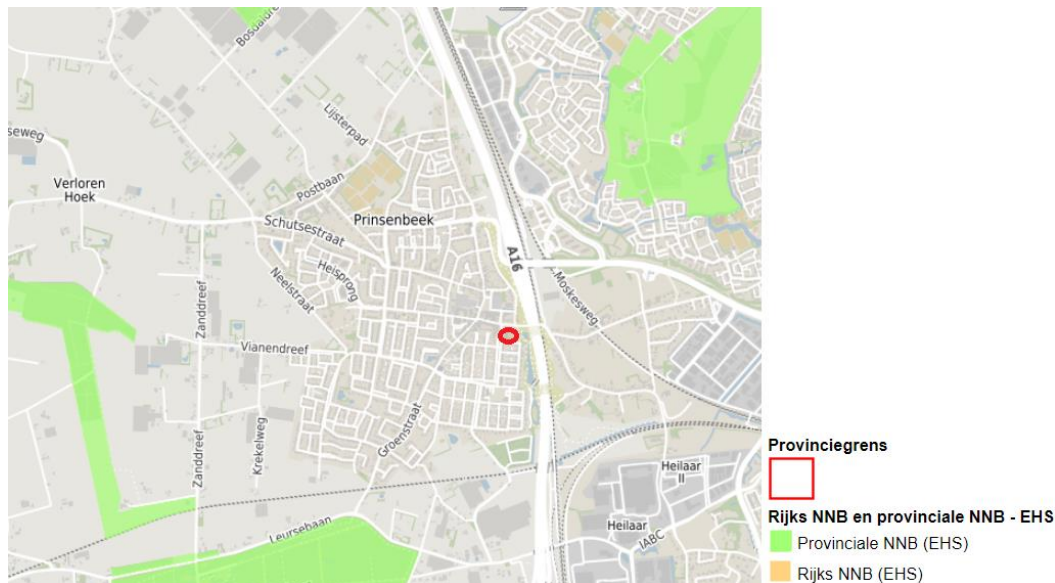
Figuur 4. Zeer kwetsbare gebieden WAV nabij de planlocatie (rode cirkel).
(bron: Provinciale milieuverordening Noord-Brabant, 2010)

Het plangebied ligt op circa 7 kilometer afstand van Natura 2000-gebied Ulvenhoutse Bos (zie figuur 5).



Figuur 5. Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000-gebied Ulvenhoutse Bos

Het plangebied ligt niet binnen Natuurnetwerk Brabant (NNB). Het dichtstbijzijnde NNB gebied is op circa 1 km afstand gelegen (figuur 6).



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

2.2. Kenmerken van het project

De beoogde ontwikkeling betreft de sloop van het bestaande schoolgebouw en realisatie van een appartementencomplex met 36 woningen. Het nieuwe wooncomplex bestaat uit twee aaneengesloten bouwvolumes. Eén volume parallel aan de Haverdijk bestaande uit vier bouwlagen en één volume aan de Vijverstraat bestaande uit drie bouwlagen. Alle woningen worden voorzien van een eigen buitenruimte in de vorm van balkons en (dak)terrassen. Aan de noordzijde van het plangebied worden bergingen gerealiseerd die zowel vanuit de Haverdijk als vanuit de achterkant van het wooncomplex betreden kunnen worden. Voor iedere woning wordt er voorzien in een eigen bergingsruimte of gemeenschappelijke berging. De beoogde ontwikkeling zal nog verder worden uitgewerkt.



Figuur 7. Impressie toekomstig appartementengebouw

Door de bouwvolumes iets terug te leggen en nagenoeg aan te laten sluiten op de bestaande rooilijn aan de Haverdijk en Vijverstraat ontstaat er rondom het gebouw een forse voorruimte om de reeds aanwezige groenstrook te behouden en te versterken.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkelingen worden meerdere bomen op het terrein gerooid. Op het perceel staat drie waardevolle bomen, aangewezen op de Bomenkaart Breda. Onderzocht is in welke conditie de bomen zich bevinden en/of ze handhaafbaar zijn op basis van de voorgenomen plannen. Uit het onderzoek blijkt dat twee van de bomen behouden kunnen blijven. De derde boom (aan de Haverdijk) staat zeer dicht op de gevel van het nieuwe gebouw en kan door de positie van het gebouw niet gehandhaafd blijven.

Ontsluiting en parkeren

Circa 29 parkeerplaatsen worden aangelegd op het eigen binnenterrein. De parkeerplaatsen aan de voorzijde, aan de Vijverstraat, worden tevens behouden en worden in de toekomst openbare parkeerplaatsen. Deze parkeerstrook wordt wel opnieuw ingericht zodat ruimte ontstaat voor 18 parkeerplaatsen. Volgens de gemeentelijke parkeernormen zijn 54 parkeerplaatsen benodigd, in totaal worden 47 parkeerplaatsen gerealiseerd. Alhoewel een te kort aan parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig is, zal dit te kort ten opzichte van de huidige situatie afnemen. Voor het schoolgebouw geldt volgens de gemeentelijke parkeernormen een parkeerbehoefte van 133 parkeerplaatsen terwijl in de huidige situatie slechts 13 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Ten gevolge van de beoogde ontwikkeling zal de parkeerdruk naar verwachting afnemen.

De verkeersgeneratie bedraagt 200 mvt/etmaal op basis van een weekdag. Voor een maatgevende werkdag wordt de verkeersgeneratie (volgens het CROW) vermenigvuldigd met de factor 1,11. Op een gemiddelde werkdag bedraagt de verkeersgeneratie 222 mvt/etmaal. Daarnaast zal er ook sprake zijn van een verkeersafname door de sanering van de voormalige school. Per 100 leerlingen bedraagt de verkeersgeneratie 17,6 mvt/etmaal. Op de school zaten circa 300 leerlingen, waardoor de verkeersafname circa 52 mvt/etmaal bedraagt. Per saldo bedraagt de verkeerstoename circa 170 mvt/etmaal.

De verkeersgeneratie zal grotendeels worden ontsloten richting het hoger gelegen wegennet, zoals omschreven onder het kopje 'ontsluiting gemotoriseerd verkeer'. Voor de verdeling van het verkeer is een aanname gedaan. Naar verwachting zal 80% van het verkeer via het centrum ontsluiten op de Beeksestraat / Backer en Ruebweg. Van de overige 20% zal 10% in zuidelijke richting op de Haverdijk opgaan in het heersende verkeersbeeld en 10% in het heersende verkeersbeeld van de Schoolstraat (via de Valdijk). De 80% in de richting van de Backer en Ruebweg bedraagt circa 178 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag. Op het drukste moment van een dag, de spits, bedraagt de verkeerstoename op deze route circa 18 motorvoertuigen. Dit is gemiddeld 1 motorvoertuigen per 3 minuten in het drukste uur van een dag, wat naar verwachting niet zal leiden tot belemmeringen in de verkeersafwikkeling.

Voor de Valdijk zijn in het verleden tellingen uitgevoerd waaruit bleek dat er op een gemiddelde weekdag 5.522 motorvoertuigen (afgerond 5.500 motorvoertuigen) passeerden. In februari 2018 is op de Middenweg tussen de Vliet en de Bongerd ook een telling uitgevoerd. Deze telling is daarmee ook representatief voor de Haverdijk aangezien het verkeer grotendeels de doorgaande route vanuit of richting de Haverdijk volgt. Uit deze telling blijkt dat op een gemiddelde weekdag 4.515 motorvoertuigen passeren. Wijkontsluitingswegen zijn zodanig ingericht dat er 4000 mvt/etmaal tot ongeveer 15.000 mvt/etmaal afgewikkeld kunnen worden, afhankelijk van de daadwerkelijke inrichting. De extra verkeersgeneratie richting de Haverwijk en Valdijk zal derhalve niet leiden tot belemmeringen in de verkeersafwikkeling.

3. Kenmerken van de milieueffecten

11

Algemeen

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste milieueffecten van de beoogde ontwikkeling beschreven. Daarnaast worden cumulatieve effecten met ontwikkelingen in de omgeving nader onderzocht.

Het is gebruikelijk de milieueffecten van de beoogde situatie te vergelijken met de referentiesituatie. De referentiesituatie bestaat uit de huidige situatie inclusief de effecten van ontwikkelingen in de omgeving waarvan de realisatie zeker is (autonome ontwikkelingen). In het oosten grenst het plangebied aan de gronden waar voorheen het museum De Rijf van de Heemkundekring Op de Beek gevestigd was. Dit museum is verhuisd naar de Brielsedreef in Prinsenbeek. Op deze locatie is woningbouw voorzien in de vorm van 14 appartementen. Deze ontwikkeling wordt meegenomen in onderstaande effectbeschrijving. Verder zijn geen vaststaande autonome ontwikkelingen voorzien die van invloed kunnen zijn op de effectbeoordeling van de beoogde ontwikkeling(en).

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 woningen bedraagt per saldo 170 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal). Ook wanneer rekening wordt gehouden met de 14 beoogde woningen naast het plangebied zal de verkeersgeneratie dusdanig beperkt zijn dat de beoogde ontwikkelingen geen relevante geluidsoverlast zal veroorzaken ter plaatse van omliggende geluidgevoelige functies.

Bodem en water

Bodem

Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem reeds geschikt is voor de beoogde woningen. Tevens zullen de woningen geen negatief effect hebben op de bodem.

Water

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het plangebied ligt ook niet binnen de beschermingszone van een waterkering. Ten gevolge van de beoogde ontwikkeling neemt verharding toe met 56 m². Watercompensatie is niet vanuit het waterschap noodzakelijk, maar wel vanuit gemeentelijk beleid. Op basis van dit beleid betreft de benodigde watercompensatie 23 m³. In het bestemmingsplan zal een regeling worden opgenomen die waarborgt dat bij de verdere uitwerking van de bouwplannen maatregelen getroffen worden om te voldoen aan de bovenstaande compensatie-eis. De woningen worden aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem zullen duurzame, niet-uitlogbare materialen gebruikt worden.

Natuur

Gebiedsbescherming

De realisatie van de woningen zou enkel kunnen leiden tot een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden in de omgeving. Met het programma AERIUS Calculator is een berekening uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat geen sprake is van rekenresultaten die hoger zijn dan de drempelwaarde van 0,05 mol N/ha/jr. Ook wanneer rekening wordt gehouden met de 14 beoogde woningen ten oosten van het plangebied zal vanwege de ruime afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Ulvenhoutse Bos (circa 7 km), geen sprake zijn van relevante toename van stikstofdepositie.

Soortenbescherming

De huidige ecologische waarden zijn vastgesteld aan de hand van een quickscan ecologie. Uit deze quickscan blijkt dat de aanwezigheid van vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen kan worden uitgesloten. Er zijn gedurende het veldonderzoek geen geschikte (potentiële) nestlocaties aangetroffen. Wel kunnen er in het opgaand groen algemene vogels broeden. De aanwezigheid van internationaal beschermde amfibieën kan tevens worden uitgesloten. Voor algemene soorten zoals de gewone pad en de bruine kikker bestaat een algemene provinciale vrijstelling.

Verder kan de aanwezigheid van vleermuizen (verblijfplaatsen en vliegroutes) niet worden uitgesloten, effecten op deze soortgroepen kunnen dan ook niet worden uitgesloten. In de bebouwing van het nieuwere deel zijn geschikte openingen voor deze soorten in de muren vastgesteld. De bebouwing is daarnaast een lijnvormig landschapselement waarop vleermuizen zich kunnen oriënteren. De bebouwing kunnen vleermuizen gebruiken als begeleidend element in een eventuele vliegroute. De bebouwing wordt gesloopt waardoor vleermuizen zich, in ieder geval in de aanlegfase, niet of minder goed kunnen oriënteren. Op grond van bovenstaande is een gerichte veldinventarisatie naar de aanwezigheid van vleermuizen van belang.

Door het treffen van effectief bewezen maatregelen waarbij het ecologische functioneren van een verblijfplaats kan worden gewaarborgd, is geen sprake van overtreding van de Wet natuurbescherming volgens provincie Noord-Brabant.

Luchtkwaliteit

De beoogde ontwikkeling (36 woningen) zal niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie luchtverontreinigende stoffen. Ook wanneer rekening wordt gehouden met de 14 beoogde appartementen ten oosten van het plangebied zal alsnog niet in betekenende mate worden bijgedragen aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Tevens blijkt uit de NSL-monitoringstool dat ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer wordt voldaan.

Externe veiligheid

De beoogde ontwikkeling betreft geen risicobron en zal dan ook geen negatief effect hebben op omliggende (beperkt) kwetsbare objecten. Overeenkomstig de risicokaart worden over de A16, op een afstand van circa 130 meter ten oosten van het plangebied, gevaarlijke stoffen vervoerd. Over het spoor vindt tevens vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het spoor ligt circa 400 meter ten oosten van het plangebied en 770 meter ten zuiden van het plangebied. Het plangebied is gelegen in het invloedsgebied van het groepsrisico van de A16 en deze spoorlijnen. Gelet op de beperkte omvang van de beoogde ontwikkeling, ruime afstand tot de risicobronnen en omdat in de huidige situatie reeds een school aanwezig was, zal het groepsrisico niet relevant toenemen.

Cultuurhistorie

Archeologie

In hoofdstuk 2 is beschreven dat ter plaatse van het plangebied een hoge archeologische verwachting geldt. Archeologisch onderzoek is vanwege de omvang van de graafwerkzaamheden noodzakelijk. Ten behoeve van het benodigde proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen opgesteld en ter goedkeuring overlegd aan het bevoegd gezag. Dit Programma van eisen is op 19 januari 2018 goedgekeurd. Omdat het proefsleuvenonderzoek pas kan plaatsvinden na sloop van het huidige pand, is ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden, de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen in het bestemmingsplan. De uitkomsten van het proefsleuvenonderzoek dienen volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologisch erfgoed in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering.

Historische geografie

De oude linten van Prinsenbeek zijn richtinggevend geweest voor de huidige stedenbouwkundige opbouw. Achter de linten is het agrarisch gebied in de loop der tijd bebouwd met in hoofdzaak woningen in de vorm van bouwblokken. De bebouwing rondom het plangebied dateert uit de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw.

Gebouwd erfgoed

Ter hoogte van het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig zoals monumenten.

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. Het toepassen van halfverharding of het afkoppelen van het hemelwater zijn opties die daarbij mogelijk zijn. Rondom het nieuwe pand wordt daarnaast een forse voorruimte vrijgehouden om de reeds aanwezige groenstrook te behouden en te versterken. Met deze groene buffer wordt een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Tevens kan deze groenstrook dienen als infiltratiemogelijkheid voor regenwater en levert dit groen een bijdrage aan het tegengaan van hittestress. Bij de technische uitwerking van de bouwplannen zal tot slot onderzocht worden welke mogelijkheden er zijn om het pand te verduurzamen, bijvoorbeeld door middel van het toepassen van een sedumdak en/of zonnepanelen. Tot slot worden ter plaatse van twee openbare parkeerplaatsen universele elektrische laadpalen ingepast.

Mitigerende maatregelen

Uit de voorgaande sectorale analyses blijkt dat ten aanzien van soortenbescherming de aanwezigheid van vleermuizen (verblijfplaatsen en vliegroutes) niet kan worden uitgesloten. Daarom is een gerichte veldinventarisatie naar de aanwezigheid van vleermuizen van belang. Eventuele mitigerende maatregelen die uit dit onderzoek naar voren komen dienen te worden opgevolgd. Verder is watercompensatie voor 23 m³ benodigd.

4. Conclusie

Uit de informatie in deze notitie blijkt dat de omvang van het project, bestaande uit de sloop van een voormalig schoolgebouw en realisatie van 36 appartementen beperkt is. Ter plaatse van het plangebied geldt wel een hoge archeologische verwachting waardoor archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Dit onderzoek dient volledig in de belangenafweging te worden betrokken. Ook is nader onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen noodzakelijk. Eventuele maatregelen die daaruit voortkomen dienen te worden opgevolgd. Tot slot dient 23 m³ aan watercompensatie gerealiseerd te worden. Met inachtneming van deze randvoorwaarden is het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure niet noodzakelijk.