

Aan: Gemeente Breda
Van: Isabella de Lange, namens Synchroon
Datum: 11 mei 2020
Project: Tuinen van Genta
Betreft: Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

1. Aanleiding

Tussen de Teteringsedijk en de spoorlijn Breda-Tilburg waren voorheen bedrijfspercelen (Loda, Genta en Molenschot) aanwezig met loodsen en overslag naar het spoor. Inmiddels zijn de bedrijfspanden gesloopt, met uitzondering van de voormalige sigarenfabriek Genta en restanten van het Lodagebouw, en ligt het terrein al enkele jaren braak. Op het binnen het plangebied opgenomen perceel Teteringsedijk 87-89 is thans nog bedrijfsbebouwing aanwezig die wordt verhuurd aan diverse kleine bedrijven.

De voormalige bedrijfspercelen worden getransformeerd naar een woongebied, waarbij maximaal 190 woningen worden gebouwd.

Conform de eisen van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage dient in het kader van de r.o.-procedure een zogenaamde "vormvrije m.e.r.-beoordeling" te worden doorlopen waarin het bevoegd gezag (gemeente Breda) moet besluiten of er sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen die het doorlopen van m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

De voorliggende notitie vormvrije m.e.r.-beoordeling bevat de informatie op basis waarvan het bevoegd gezag het m.e.r.-beoordelingsbesluit kan nemen.

2. Waarom een vormvrije m.e.r.-beoordeling?

In de Wet milieubeheer en in het Besluit m.e.r. wordt onderscheid gemaakt tussen 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). M.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten zijn activiteiten waarvoor de beslissing of de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen, niet bij wet vastligt, maar door het bevoegd gezag moet worden genomen. Bevoegd gezag moet bepalen of er sprake is van "belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu", die het doorlopen van de m.e.r.-procedure wenselijk/noodzakelijk maken. De voorgenomen activiteit is opgenomen in bijlage D categorie 11.2 van het Besluit m.e.r. "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen". Voor deze activiteit geldt een ondergrens voor een m.e.r.-beoordelingsplicht. De activiteit die met de herziening van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, blijft ruim onder deze drempelwaarden:

- de oppervlakte van de voorgenomen activiteit bedraagt minder dan 100 hectare;
- het plan is een aaneengesloten gebied en bevat de realisatie van minder dan 2.000 woningen;
- het plan bevat geen bedrijfsvloeroppervlakte.

Dit betekent dat er in dit geval geen m.e.r.-beoordeling, maar een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd.

3. Criteria voor het toetsen van activiteiten in een vormvrije m.e.r.-beoordeling

De toetsing is gedaan aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III, EU richtlijn 2014/52/EU. Dit betreffen:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van het potentiële effect.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn door verschillende partijen gebiedsonderzoeken uitgevoerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling maakt gebruik van de informatie uit de diverse rapporten en onderzoeken. Voor meer gedetailleerde informatie wordt verwezen naar de onderzoeken zelf. Deze zijn als bijlagen bij het ruimtelijk besluit (bestemmingsplan "Brabantpark, Tuinen van Genta") gevoegd.

4. Plaats en kenmerken van het project

Het plangebied heeft een omvang van ruim 4,65 hectare en is gelegen ten zuiden van de spoorlijn Breda-Tilburg tussen de Doornboslaan, de Teteringsedijk en de Kapittelweg. Tussen het plangebied en de Kapittelweg ligt een klein bedrijventerrein en heeft enkele jaren geleden een herontwikkeling plaatsgevonden in de vorm van studentenhuisvesting.



Begrenzing van het plangebied

Binnen het plangebied worden maximaal 190 woningen gebouwd, die worden ontsloten vanaf de Teteringsedijk. Daarnaast is het nieuwe woongebied aangesloten op de Goeseelsstraat die uitkomt op de Kapittelweg.

Tussen het plangebied en het stationsgebied (nog geen kilometer ten westen van het plangebied) vinden meer ontwikkelingen plaats, met name gericht op woningbouw.

Bijzondere waarden in het gebied

Cultuurhistorie

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd stadsgezicht. De nog aanwezige bebouwing ter plaatse van het gebied heeft geen monumentale of cultuurhistorische waarde. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is het thema cultuurhistorie beschouwd. Onder het kopje Cultuurhistorie onder 5 zijn de resultaten weergegeven.

Archeologie

In het bestemmingsplan "Brabantpark, Tuinen van Genta" zijn overeenkomstig de archeologische verwachtingswaarde beschermende dubbelbestemmingen opgenomen. Daar waar bodemingrepen plaatsvinden die groter zijn of dieper dan in deze dubbelbestemmingen is vastgelegd, worden voorafgaand aan deze bodemingrepen archeologische onderzoeken uitgevoerd.

Bodem

In kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn bodemonderzoeken uitgevoerd en zal nog een sanering plaatsvinden. Onder het kopje Bodem onder 5 zijn de resultaten van onderhavig plangebied weergegeven.

Water

Het plangebied is niet gelegen in de beschermingszone van een waterkering en er is geen sprake van grondwaterbeschermingsgebied. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een watertoets uitgevoerd. Onder het kopje Water onder 5 zijn de resultaten weergegeven.

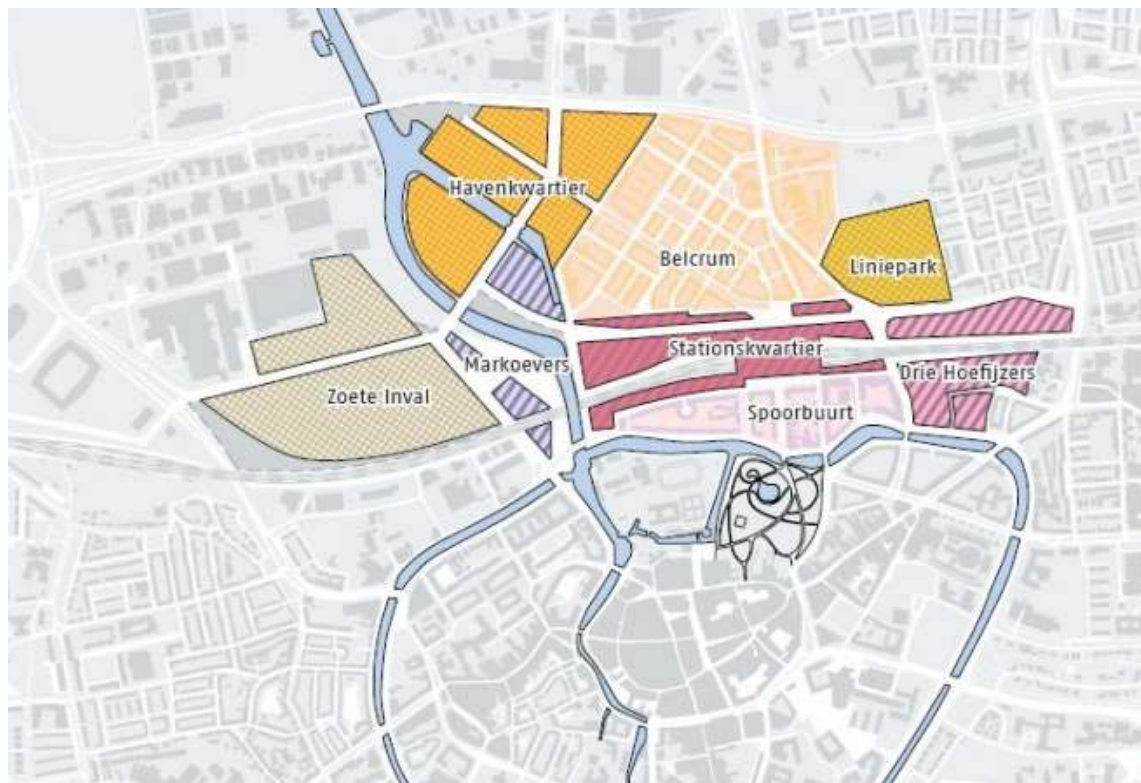
Natuur

In het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur), wetlands en nationale landschappen aanwezig. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een oriënterend veldonderzoek uitgevoerd waarin de aanwezigheid van (beschermde) soorten in het plangebied in beeld is gebracht. Daarnaast is een stikstofberekening uitgevoerd om de gevolgen voor Natura 2000-gebieden, die op afstand van de locatie zijn gelegen, in beeld te brengen. Onder het kopje Natuur onder 5 zijn de resultaten weergegeven.

Cumulatie met andere projecten

Doordat de ontwikkelingen in de directe omgeving van het plangebied ofwel door harde barrières (spoorlijn en Doornboslaan) worden gescheiden van het plangebied ofwel kleinschalig van aard zijn (studentenhuisvesting), is sprake van ontwikkelingen die onafhankelijk van elkaar tot stand komen. Voor wat betreft de verschillende milieuthema's is geen sprake van cumulatie van milieugevolgen.

Het plangebied Tuinen van Genta ligt net buiten het gebied waarvoor in 2005 de "Structuurvisie Via Breda Spoorzone 2025" is vastgesteld (Gemeente Breda, 2005). Voor de spoorzone is een MER op hoofdlijnen uitgevoerd. De bijdrage van het plan Tuinen van Genta aan de verschillende milieuthema's is in relatie tot de ontwikkelingen binnen de spoorzone verwaarloosbaar. De ontsluiting vindt plaats via infrastructuur die niet in gebruik is ter ontsluiting van projecten in de spoorzone.



Deelgebieden Via Breda

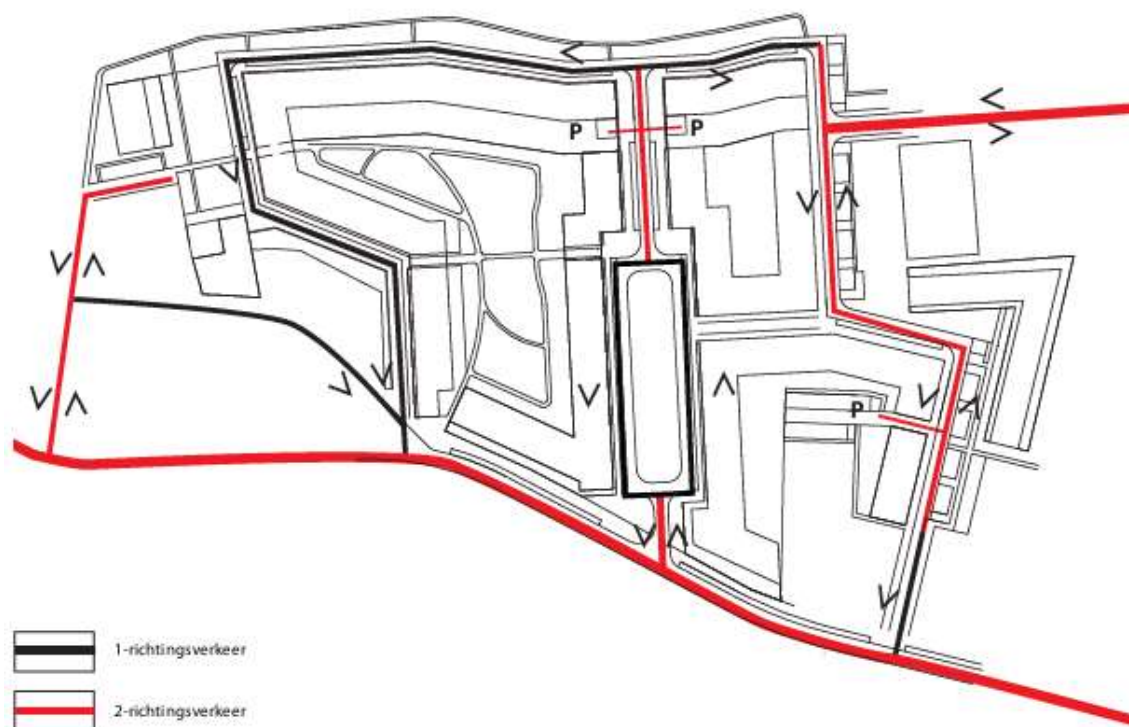
5. Kenmerken van het potentiële effect

De voorgenomen ontwikkeling kan invloed hebben op het milieu. Hierna zijn de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling weergegeven. Enerzijds worden de verkeersgerelateerde effecten beschouwd, zoals de geluidbelasting en luchtkwaliteit. Anderzijds worden meer locatie-gerelateerde effecten beschouwd die te maken hebben met de bouw en ingebruikname van de woongebieden. Dan gaat het bijvoorbeeld over de effecten op water en op flora en fauna.

Verkeer en parkeren

Het nieuwe woongebied Tuinen van Genta wordt op drie punten aangesloten op de Teteringsedijk en de woonstraat in noordoosten wordt aangesloten op de Goeseelsstraat. Het gebruik van de aansluiting op de Goeseelsstraat zal beperkt zijn door de inrichting van de nieuwe woonstraten (zie onderstaande afbeelding).

De Teteringsedijk sluit aan op zowel de Doornboslaan als de Kapittelweg, de Goeseelsstraat alleen op de Kapittelweg. Door de wijze waarop het woongebied aansluit op de omliggende (bestaande) infrastructuur is sprake van een spreiding van de verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwbouw van maximaal 190 woningen. De Doornboslaan en Kapittelweg zijn afgestemd op de stroomfunctie binnen de ontsluitingsstructuur van dit deel van Breda en hebben voldoende capaciteit om de relatief beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen te verwerken. De Teteringsedijk heeft momenteel nog een vrij ruim profiel vanwege de ontsluitingsfunctie die het voorheen had. De gemeente Breda is voornemens de maximum snelheid op deze weg te beperken tot 30 km/uur en de inrichting daarop af te stemmen. Vanzelfsprekend wordt daarbij rekening gehouden met de verkeersintensiteit op deze weg na realisatie van het woongebied Tuinen van Genta.



Verkeersstromen (bron: Stedenbouwkundig Plan Tuinen van Genta)

Geluid

Door Cauberg Huygen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hierna wordt beknopt ingegaan op de onderzoeksresultaten.

Spoorweglawaai

De geluidbelasting ten gevolge van het spoorweglawaai bedraagt ten hoogste 70 dB. De voorkeursgrenswaarde en de maximaal te verlenen ontheffingswaarde worden overschreden. Ten aanzien van het spoorweglawaai moeten de gevels, waarop de geluidbelasting hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 68 dB is, als dove gevels worden uitgevoerd. Het betreft de gevels van de verdiepingen van de woningen, die direct aan het spoor worden gebouwd en als afscherming dienen voor de achterliggende woningen.

Het plaatsen van een geluidsscherm is in stedenbouwkundig en financieel opzicht niet gewenst. De gemeente Breda heeft in haar beleid vastgelegd dat bij ontwikkelingen langs het spoor een spoorlandschap wordt gerealiseerd, waarbij een groene verbinding ontstaat tussen Liesbos en Boswachterij Dorst en de ontwikkelingen een representatieve zijde aan het spoor hebben en daarmee onderdeel worden van het spoorlandschap van Breda. De woningen zijn daarom gericht op het spoor. Voor de gevels met een geluidbelasting hoger dan 55 dB (en lager dan 68 dB) zullen door het college van burgemeester en wethouders hogere waarden worden vastgesteld.

Wegverkeerslawaai

Het plangebied is gelegen binnen de zones van de Kapittelweg, Doornboslaan en Goeseelsstraat. De maximale rij snelheid op de Teteringsedijk is bij verkeersbesluit van 7 juni 2019 aangepast naar 30 km/uur. Doordat de verkeersborden begin en einde 30 km/u zone op het kruispunt met de Doornboslaan worden geplaatst, behoort ook de Hoge Steenweg tot de 30 km/u zone. In het kader van goede ruimtelijke ordening is ook de geluidbelasting ten gevolge van deze wegen, alsmede van de Smalle Reep bepaald.

De berekende geluidbelasting ten gevolge van Kapittelweg en Goeseelsstraat voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. Vanwege de Doornboslaan wordt wel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. Omdat maximaal toelaatbare waarde niet wordt overschreden en maatregelen aan de bron, het overdrachtsgebied en de ontvangtzijde stedenbouwkundig ongewenst zijn, zullen door het college van burgemeester en wethouders hogere waarden worden vastgesteld.

Omdat de aaneengebouwde woningen aan het Gentaveld, in het noordwesten van het plangebied, door de combinatie van spoorweg- en wegverkeerslawaai niet beschikken over een geluidluwe gevel, wordt het terras op de begane grond voorzien van een glazen serre c.q. wintertuin met toegangsdeur of vouw wand inclusief permanente geluidgedempte openingen. Hiermee wordt een geluidluwe gevel op de begane grond gecreëerd.

De geluidbelasting ten gevolge van de Teteringsedijk, Hoge Steenweg en Smalle Reep is in het kader van goede ruimtelijke ordening toelaatbaar. Als gevolg van de Smalle Reep wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. De geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer op de Teteringsedijk en Hoge Steenweg voldoet niet overall aan de voorkeursgrenswaarde maar overschrijdt de maximaal toelaatbare waarde niet. Aangezien voor deze wegen niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder, zijn formeel geen maatregelen noodzakelijk. Aan de uiterste grenswaarde voor een goed woon- en leefmilieu van 63 dB (de maximaal toelaatbare waarde in het kader van de Wet geluidhinder) wordt voldaan.

Bedrijven Goeseelsstraat

In het akoestisch onderzoek is de geluidbelasting ten gevolge van de achterliggende bedrijven aan de Goeseelsstraat bepaald. Alleen op de achtergevel van het appartementengebouw dat evenwijdig aan de grens van het bedrijventerrein wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) overschreden.

Bij het plaatsen van een geluidwerende erfafscheiding tussen de bedrijven en het betreffende gebouw van 2,7 meter hoog, zal de geluidbelasting op de begane grond voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Door de galerijen te voorzien van een balustrade van 1,50 meter hoog (op de 1e verdieping) en 1,20 meter hoog (op de 2e verdieping), is de geluidbelasting ook op de woningen op de verdiepingen lager dan 50 dB(A).

Emplacement Breda

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van het Emplacement Breda. Door M+P is, op basis van het bij de vergunning van het emplacement behorende geluidmodel, de geluidbelasting op de maximale planologische mogelijkheden (de bouwvlakken op de verbeelding) voor de toekomstige woningen berekend. De hoogst optredende geluidbelasting is 52 dB(A) en treedt op bij de verdiepingen van de spoorwoningen. Dit heeft geen gevolgen omdat de gevels van deze verdiepingen al dof moeten worden uitgevoerd vanwege de geluidbelasting als gevolg van het spoorwegverkeer. De begane grond van de woningen wordt niet hoger dan 49 dB(A)

geluidbelast. Er wordt voor de begane grond voldaan aan het criterium van een goed woon- en leefmilieu van 50 dB(A).

Luchtkwaliteit

In juni 2019 is door LBP Sight een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Uit de rekenresultaten (op basis van een worst case situatie, de bouw van 200 (tussen/hoek) koopwoningen) blijkt dat hoogst optredende jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide, fijn stof en zeer fijn stof de grenswaarden niet overschrijden. Ook de grenswaarden voor het aantal overschrijdingen van de uurnorm voor stikstofdioxide en fijn stof worden niet overschreden. De berekende waarden ter plaatse van de entrees van beide parkeergarages zijn lager dan de hoogst berekende blootstelling in het hele gebied, waarmee automatisch ook aan de wettelijke luchtkwaliteitseisen wordt voldaan.

Het plan voldoet op basis van deze resultaten aan artikel 5.16 van de Wet milieubeheer.

Trillingen

In december 2018 is door Peutz een onderzoek verricht naar de trillingsniveaus binnen het plangebied. Op basis van de verrichte metingen kan worden geconcludeerd dat de in het kader van trillinghinder in woningen na te streven waarden zoals aangegeven in de Richtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn" van de Stichting Bouwresearch (SBR) van augustus 2006 zullen worden overschreden.

Op basis van ervaring dient de situatie te worden beoordeeld als kritisch maar nog wel technisch oplosbaar. De exacte maatregelen zullen in de uitwerkingsfase worden gedimensioneerd. Door middel van maatregelen kan een acceptabel woonklimaat worden gewaarborgd zodat de trillingniveaus geen belemmering zijn voor de beoogde planontwikkeling.

Externe veiligheid

Omdat over het spoor ten noorden van het plangebied vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, is door de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant een risicobeschoouwing uitgevoerd (zie Bijlage 5).

De plaatsgebonden risicocontour is gelegen binnen de sporenbundel en derhalve niet relevant.

Uit dit onderzoek blijkt dat de ontwikkeling van de Tuinen van Genta leidt tot een minimale toename van het groepsrisico (< 1%). Het groepsrisico stijgt van 1,58 naar 1,59 maal de oriënterende waarde. Het kleine verschil wordt veroorzaakt doordat in de huidige situatie het gebied voornamelijk als bedrijventerrein is gemodelleerd en dit transformeert naar wonen waarbij in de nacht meer mensen aanwezig zijn. De stijging is echter minimaal omdat het maximale groepsrisico voornamelijk wordt bepaald door de grote dichtheden in de directe omgeving. Het groepsrisico wordt verantwoord geacht.

Kwalitatieve benadering groepsrisico

In het bestemmingsplan wordt, in tegenstelling tot eerdere bestemmingsplannen in de spoorzone, voor wat betreft het groepsrisico gekozen voor een meer kwalitatieve benadering dan zoals eerder een meer kwantitatieve benadering, waarbij het in het kader van het Basisnet spoor berekende groepsrisico (van 2,8) als risicoplafond werd gehanteerd.

- De reden om een meer kwalitatieve aanpak te hanteren is omdat het steeds opnieuw toetsen aan het groepsrisico plafond van 2,8 enigszins begint te wringen, omdat:
- De spoorzone in fasen wordt ontwikkeld hetgeen (rekenkundige) afstemming tussen de deelprogramma's bemoeilijkt.
- Een in tijd eerder ontwikkeld deelprogramma kan rekenkundige veiligheidsruimte 'souperen' van een later te ontwikkelen programma.
- Omdat het dynamische (deel)programma's zijn waarbij bestemmingen variëren moet er steeds opnieuw worden gerekend.
- Een lager berekend groepsrisico leidt niet per se tot meer veiligheid.
- Er voor het groepsrisico sprake is van een oriëntatiewaarde; er is geen sprake van een grenswaarde, een (toename van het) groepsrisico moet worden verantwoord.
- Deze meer kwalitatieve benadering sluit aan bij de systematiek van de Omgevingswet.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving is voor wat betreft het groepsrisico het begrip 'aandachtsgebied' geïntroduceerd. Het gaat om 3 aandachtsgebieden, gekoppeld aan een incidentenscenario, te weten:

- Plasbrandaandachtsgebied, voor Basisnet hoofdspoorwegen: 30 meter
- Explosieaandachtsgebied, voor Basisnet hoofdspoorwegen: 200 meter
- Gifwolkaandachtsgebied

Als regel geldt dat voor beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties binnen een brandaandachtsgebied, een explosieaandachtsgebied en een gifwolkaandachtsgebied rekening gehouden moet worden met de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door een activiteit.

Daaraan wordt voldaan als er geen van dit soort objecten wordt toegestaan. Waar het bestemmingsplan beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties toelaat, waarborgt:

1. dat maatregelen zijn getroffen ter bescherming van personen in die gebouwen en op die locaties;
2. dat het aantal doorgaans aanwezige personen of de tijd dat die aanwezig zijn in die gebouwen en op die locaties beperkt is.

- Plasbrandaandachtsgebied

Een gedeelte van het plangebied bevindt zich in het plasbrandaandachtsgebied. Het betreft de zone langs het spoor, waarin bij het realiseren van kwetsbare objecten (zoals woningen) rekening dient te worden gehouden met een zogenaamde plasbrand. Deze plasbrand kan ontstaan door de ontsteking van uitgestroomde brandbare vloeistoffen. Het plasbrandaandachtsgebied is 30 meter vanaf de buitenste spoorstaaf. Een plasbrandaandachtsgebied geldt alleen voor nieuwe (nog te bouwen) kwetsbare objecten.

Het plasbrandaandachtsgebied is aangeduid op de verbeelding. Binnen het plasbrandaandachtsgebied zijn de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' opgenomen. Binnen deze bestemmingen zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten toegestaan.

- Explosieaandachtsgebied

Het plangebied is gelegen in het explosie aandachtsgebied (< 200 m van het spoor). Er worden geen zeer kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Wel worden er kwetsbare objecten (woningen) mogelijk gemaakt. Hierbij gaat het niet om (groepen van) verminderd zelfredzame personen.

De afstand van de dichtstbijzijnde bebouwing ten opzichte van het spoor bedraagt ten minste 30 meter.

Bij de inrichting van het gebied zal er rekening mee worden gehouden dat de bebouwing en de omgeving voldoende bescherming bieden. De gebouwen en het gebied zullen snel en veilig te verlaten zijn. Het gebied wordt zodanig toegankelijk gemaakt voor hulpdiensten dat er snel en effectief kan worden opgetreden. Daar waar mogelijk zullen de bewoners hierover worden geïnstrueerd.

In de verantwoording van het groepsrisico wordt hier nader op ingegaan.

- Gifwolkaandachtsgebied

Dit bestrijkt een groter gebied vanaf het spoor dat bij het vrijkomen van een gifwolk hieraan zal worden blootgesteld.

Ook dit (bestaand) gebied is goed bereikbaar en voldoende mogelijkheden tot ontvluchting. Bovendien kunnen de bewoners er via NL-alert worden bereikt en geïnstrueerd.

Bereikbaarheid

Bereikbaarheid gaat onder andere over de bereikbaarheid van het spoor bij een incident. Daarvoor kunnen aanvullende voorzieningen nodig zijn. Op basis van het stedenbouwkundig plan is er voorzien in een weg langs het spoor, waardoor hulpdiensten bij het spoor kunnen komen.

Daarnaast is er nog de bereikbaarheid van het gebied zelf. Hier is het aan te bevelen dat er meer dan één route het gebied uitgaat, zodat mensen makkelijk de wijk kunnen verlaten bij een calamiteit. Het plan voorziet in drie aansluitingen op de Teteringsdijk en één op de Goeseelsstraat, zodat er diverse mogelijkheden zijn om het

gebied te verlaten. Aandachtspunt voor de noordelijke bouwblokken is om de vluchtwegen zo te plaatsen dat mensen niet naar het spoor kunnen vluchten. Deze bebouwing staat zodanig dicht op het spoor, dat bij een calamiteit een vluchtroute langs het spoor niet mogelijk is.

Zelfredzaamheid

De personen in het plangebied zijn zelfredzaam. In het bestemmingsplan zijn kwetsbare groepen, zoals kinderdagverblijven uitgesloten.

Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Bodem

De afgelopen jaren zijn er binnen het plangebied diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. In de toelichting van het bestemmingsplan zijn een overzicht van de onderzoeken en een samenvatting van de verontreinigingssituatie opgenomen.

Het aspect bodemkwaliteit is voldoende onderzocht. Alvorens kan worden overgegaan tot de bouw van woningen, dient een sanering te worden uitgevoerd of dienen maatregelen te zijn genomen, die voorkomen dat toekomstige gebruikers van het gebied in aanraking komen met de aanwezige vervuilde grond. Hiervoor zal een saneringsplan worden opgesteld dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan het bevoegd gezag (gemeente Breda). In het saneringsplan wordt rekening gehouden met de archeologische verwachtingswaarde binnen het plangebied.

Water

In het kader van het bestemmingsplan is door AGEL adviseurs een waterparagraaf opgesteld waarin op beknopte wijze wordt ingegaan op de (eventuele) invloeden, die de herontwikkeling op de aanwezige waterhuishouding heeft. Uit deze watertoets blijkt dat het verhard oppervlak binnen het plangebied afneemt en er in relatie tot het beleid van het waterschap geen compensatie nodig is.

De gemeente Breda hanteert een beleid waarbij de ontwikkelende partij op eigen terrein kleine buien op een zo natuurlijk mogelijke wijze moet verwerken. Als werknorm hanteert de gemeente 70 m³ per ha verhard oppervlak. Dit staat gelijk aan het lokaal verwerken van 7 mm neerslag. In de toekomstige situatie zal een oppervlakte van ruim 30.480 m² worden verhard, hetgeen inhoudt dat compensatie moet plaatsvinden voor circa 213 m³.

In de waterparagraaf is een berekening opgenomen waaruit blijkt dat hiervoor er één wadi benodigd is met een bodemoppervlak van circa 545 m² of meer wadi's met een gelijkwaardige gezamenlijke grootte. In de centrale groenvoorziening wordt een wadi aangelegd. In de nadere uitwerking van het plan zal blijken of hiermee in voldoende mate wordt voorzien in de benodigde waterberging. Mocht dit niet het geval zijn, kan in één of meer van de overige groenvoorzieningen binnen het plangebied nog een wadi worden ingepast.

Naar verwachting ligt het grondwater dieper dat in de waterparagraaf is aangenomen op basis van de grondwatertrappen. Ook is tijdens een eerder haalbaarheidsonderzoek de doorlatendheid geschat is op 7 tot 10 m per dag. In beide gevallen is dit gunstiger dan in de waterparagraaf is opgenomen en kan worden gesteld dat ruim wordt voldaan aan alle eisen/randvoorwaarden (ruimte voor een bergingsvoorziening en minimale ontwateringsdiepte). Door middel van een geohydrologisch onderzoek zal bij de nadere uitwerking van de plannen de situatie specifiek in beeld worden gebracht.

Natuur

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is in 2017 door ATKB een quickscan uitgevoerd. Hieruit kan het volgende worden geconcludeerd.

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het Ulvenhoutse Bos. Dit gebied bevindt zich ten zuiden van Breda, op een afstand van 5 kilometer van het plangebied. Negatieve effecten op stikstofgevoelige natuurwaarden in het Ulvenhoutse Bos kunnen niet worden uitgesloten. Uit de AERIUS-berekeningen (januari 2020) blijkt dat in geen sprake is van meer dan 0,00 mol stikstof/ha/jr stikstofdepositie als gevolg van project Tuinen van Genta. Zodoende is geen sprake van (significant) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie. Een vergunningsplicht is niet van toepassing.

Soortbescherming

Uit de quickscan blijkt dat de volgende soortgroepen mogelijk hun leefgebied/groeiplaats hebben in het plangebied: flora, broedvogels (categorie 5-broedvogels en algemene broedvogels), vleermuizen (verblijfplaatsen en essentieel foerageergebied) en grondgebonden zoogdieren (steenmarter en kleine marterachtigen).

- Flora

Door de voorgenomen herontwikkeling worden mogelijk groeiplaatsen van beschermde flora vernield. Middels een flora-inventarisatie in de hiervoor geschikte periode (juni, bloeiperiode) wordt de aanwezigheid van beschermde flora in beeld gebracht.

- Vogels

Het plangebied biedt geschikte nestlocaties voor de categorie 5-broedvogels ekster en zwarte kraai. Deze nestlocaties zijn voor de ekster en zwarte kraai echter niet van ecologisch hoog belang, omdat het hooguit om enkele broedparen gaat. De te verwachten soorten komen daarnaast algemeen voor in Nederland. Daarom zijn ze niet jaarrond beschermd. Wel zijn nesten van deze categorie 5-broedvogels beschermd tijdens het broedseizoen.

Uit het literatuur- en veldonderzoek blijkt dat het plangebied ook geschikt is voor diverse algemene broedvogels, zoals vink, braamsluiper, merel en grasmus; deze soorten kunnen in de aanwezige bomen en het braamstruweel tot broeden komen. Zonder voldoende voorzorg kunnen nesten van bovengenoemde soorten worden verstoord, beschadigd en/of vernield. De verstoring die als gevolg van de werkzaamheden kan optreden, is niet van wezenlijke invloed op de staat van instandhouding. Overtreding van de Wet natuurbescherming kan worden voorkomen door werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) uit te voeren. Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd, dient een broedvogelcontrole te worden uitgevoerd.

- Vleermuizen

Uit het literatuuronderzoek blijkt dat soorten als de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en grootoorvleermuis in de omgeving van het plangebied voorkomen. Deze soorten kunnen het plangebied gebruiken als essentieel foerageergebied. Daarnaast kunnen zij in de vele naden en kieren van het pand van Genta mogelijk een geschikte verblijfplaats vinden.

Door de voorgenomen herontwikkeling vindt mogelijk een aantasting van essentieel foerageergebied van vleermuizen plaats. Ondanks dat in het Stedenbouwkundig Plan Tuinen van Genta wel ruimte is voor opgaand groen, zal de omvang en kwaliteit van het plangebied als foerageergebied in de toekomstige situatie afnemen. Daarnaast is het mogelijk dat de functie van het gebied als essentieel foerageergebied tijdelijk (ten tijde van de bouwwerkzaamheden) geheel verloren gaat.

Middels een vleermuisonderzoek (conform het vleermuisprotocol 2017) zal worden bepaald of het plangebied daadwerkelijk in gebruik is als essentieel foerageergebied. Hiertoe worden twee veldbezoeken in de periode medio april t/m 1 oktober uitgevoerd, waarvan één in de kraamperiode (medio mei t/m medio juli).

Op 10 september 2018 is het Genta gebouw opnieuw geïnspecteerd, het was toen niet meer toegankelijk. De openingen van de buitenzijde zijn met plaatmateriaal dichtgezet. In de periode dat het pand nog in gebruik was, was het in potentie geschikt als kraam-, paar-, zomer- en winterverblijfplaats voor vleermuizen. In ieder geval voor de functies kraam- en winterverblijf is een bepaalde mate van verwarming en dus gebruik wenselijk om goede verblijfsmogelijkheden te bieden. Echter het gebouw is niet in gebruik en bestaat feitelijk uit niet meer dan het casco. Doordat alle ramen ontbreken en het dak kapot is, hebben wind en regen vrij spel. Het zal in alle ruimtes doortochten en daarmee is het pand in de huidige staat niet meer geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen en is het in tegenstelling tot de conclusies in de quickscan niet zinvol om aanvullend onderzoek uit te voeren. Er is derhalve geen sprake van overtreding van de Wet natuurbescherming.

- Grondgebonden zoogdieren (steenmarter en kleine marterachtigen)

Door de voorgenomen herontwikkeling worden mogelijk (onderdelen van) vaste rust- en verblijfplaatsen van de steenmarter en kleine marterachtigen beschadigd/vernield. Middels het aanvullend onderzoek wordt vastgesteld of er daadwerkelijk (onderdelen van) verblijfplaatsen van grondgebonden zoogdieren aanwezig zijn in het plangebied en welke maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen.

Aanvullend onderzoek flora, steenmarter, kleine marterachtigen en vleermuizen

Naar aanleiding van de resultaten van de quickscan is door Tritium een aanvullende onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd.

- Flora

Tijdens het veldbezoek op 23 juli 2019 zijn geen beschermde planten aangetroffen binnen het onderzoeksgebied.

- Steenmarter

Binnen het onderzoeksgebied zijn geen vaste verblijfplaatsen en exemplaren van steenmarters aangetroffen. Tevens is het onderzoeksgebied geen essentieel foerageergebied voor de steenmarter.

- Kleine marterachtigen

Er is een wezel aangetroffen binnen het onderzoeksgebied. Er zijn echter geen andere sporen van de wezel aangetroffen. Het lijkt te gaan over een zwervend exemplaar waarbij het opgaand groen in het onderzoeksgebied dienst doet als foerageergebied. Mogelijk wordt een (nu nog) aanwezige takkenhoop gebruikt als dagrustplaats. In verband met de voorgenomen werkzaamheden zullen voornoemde dagrustplaats en een beperkte hoeveelheid foerageergebied verloren gaan. Hiervoor zijn inmiddels maatregelen genomen.

- Vleermuizen

Binnen het onderzoeksgebied zijn geen essentiële foerageergebieden en vliegroutes van vleermuizen aangetroffen. Binnen het onderzoeksgebied wordt wel gevoerageerd door voornamelijk de gewone dwergvleermuis. Het betreft echter geen essentieel foerageergebied, de groenstroken aan het spoor zijn tevens geschikt als foerageergebied en blijven beschikbaar ondanks de voorgenomen plannen.

Teteringsedijk 87-89

In september 2018 is door Bureau Waardenburg een quickscan uitgevoerd op het perceel achter Teteringsedijk 87-89. Hieruit blijkt dat dit gedeelte van het plangebied geen betekenis heeft voor soorten van het Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn en soorten van het Beschermingsregime 'Andere soorten'. Het perceel heeft evenmin betekenis voor vogels waarvan de nestplaatsen jaarrond beschermd zijn. Om te voorkomen dat algemene vogelsoorten zich gaan nesten in de bomen op de binnenplaats van het complex, wordt aanbevolen om de ingreep voor- of in ieder geval buiten het broedseizoen uit te voeren.

Bedrijven en milieuzonering

Op het bedrijventerrein ten noorden van het spoor zijn binnen het bestemmingsplan 'Linie - Doornbos' bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. De afstand van het plangebied tot deze bedrijven is ruim 60 meter, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de (indicatief) aan te houden afstand tussen deze bedrijven en de nieuwe woningen aan de spoorzijde.

Voor het bedrijventerrein aan de Goeseelsstraat geldt binnen het bestemmingsplan 'Brabantpark' een bedrijvenbestemming. Op de bedrijfsperven grenzend aan het plangebied zijn bedrijven in de milieucategorieën 2 en 3.1 toegestaan. Voor deze categorieën zijn op de bedrijvenlijst indicatieve afstanden van respectievelijk 30 en 50 meter opgenomen. Deze afstanden zijn gebaseerd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Ook zijn op enkele percelen in de directe omgeving van het plangebied bedrijven in milieucategorie 2 toegestaan. De afstand tussen het plangebied en deze percelen bedraagt in alle gevallen meer dan 30 meter, en zijn daarmee niet van invloed op elkaar.

Het plangebied ligt op een locatie waar een verscheidenheid aan functies voorkomt. Ten noorden van het plangebied ligt een spoorlijn en een bedrijventerrein. Direct ten noordoosten van het plangebied ligt een bedrijventerrein, waar bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan tot maximaal milieucategorie 3.1 zijn toegestaan. Langs de west-, zuid- en oostzijde van het plangebied liggen de Doornboslaan, Teteringsedijk en de Kapittelweg. De Doornboslaan en Kapittelweg zijn belangrijke verbindingswegen tussen het Stationsgebied en Brabantpark met de wijken gelegen in het noordelijk deel van Breda.

De combinatie van deze functies, en vooral ook de dichtbij gelegen spoorlijn en ontsluitingswegen, maakt dat het plangebied wordt aangemerkt als gemengd gebied. De richtafstanden kunnen daarmee, waar nodig, met één afstandsstep worden verminderd. Het gebiedstype 'gemengd gebied' is als uitgangspunt gebruikt voor de inhoudelijke beoordeling.

In de notitie bedrijven en milieuzonering zijn de bedrijven op het bedrijventerrein aan de Goeseelsstraat in beeld gebracht. Daaruit blijkt dat in de huidige situatie in combinatie met het gebiedstype één bedrijf binnen de aan te houden richtafstand van 10 meter is gesitueerd. Uit een beoordeling van de maximale invulling op basis van het bestemmingsplan 'Brabantpark' wordt geconcludeerd dat alle drie de bedrijfsverzamelgebouwen in principe een probleem kunnen zijn, gelet op de relatief hoge milieucategorie die hier is toegestaan (3.1) en de richtafstand die daar bij hoort (50 meter, na aftrek van één afstandstap 30 meter). Ze liggen alle drie namelijk voor een groot deel binnen de richtafstand van 30 meter.

Het gebouw aan de Goeseelsstraat 22 t/m 29 heeft een bijzondere situatie. Het bedrijfsgebouw is opgesplitst in acht aparte kadastrale percelen: voor elk adres haar eigen perceel. Daarmee kan geconcludeerd worden dat de bedrijfsactiviteiten die in het gebouw plaatsvinden binnen de eigen perceelgrens moeten blijven. Daardoor zouden er op het buitenterrein geen bedrijfsactiviteiten plaats kunnen vinden, omdat daar geen bedrijven gevestigd zijn. Uitgezonderd daarvan zijn verkeersbewegingen die logischerwijs blijven plaatsvinden als gevolg van de verkeersaantrekkende werking van de bedrijven. De afstand tussen het bedrijfsverzamelgebouw Goeseelsstraat 22 t/m 29 en de nieuwe woningen is 30 meter.

Vanwege de relatief korte afstand tussen de bestaande bedrijven aan de Goeseelsstraat en de nieuwe woningen binnen het plangebied is door Cauberg Huygen een onderzoek verricht naar de geluidbelasting op de nieuwe woningen als gevolg van deze bedrijven. Onder het kopje Geluid is reeds ingegaan op de resultaten hiervan.

Tot slot ligt direct grenzend aan de noordzijde van het plangebied een spoorlijn, waar onder andere rangers plaatsvindt en zich een wachtspoor bevindt. Een rangeerterrein of overslagstation valt onder milieucategorie 4.2 met een bijbehorende richtafstand van 300 meter. Hoewel de werkelijke activiteiten aan de noordzijde van het plangebied minder omvangrijk lijken dan een volwaardig rangeerterrein (het rangers vindt eerder enkele honderden meters ten westen van het plangebied plaats bij het station), moet dit toch worden meegenomen.

In aanvulling op de notitie waarin de bedrijfsactiviteiten in de omgeving in beeld zijn gebracht, is door M+P in april 2020 een onderzoek verricht naar de geluidbelasting op de nieuwe woningen als gevolg van het spoorwegemplacement. Hieruit blijkt dat de berekende geluidsbelasting niet hoger is dan de vergunde waarden uit het Dynamisch Geluidmodel van ProRail.

Archeologie

De delen van het plangebied die op de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1. Archeologie zijn gekenmerkt als gebieden met een archeologische verwachting anders dan laag, zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Ter plaatse van gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' dient voorafgaand aan ontwikkelingen (waaronder bodemingrepen die dieper gaan dan 0,30m - mv) archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Het resultaat van het archeologisch onderzoek wordt vervolgens door het bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vastgesteld.

Cultuurhistorie

Ten aanzien van de historische geografie wordt opgemerkt, dat de waarden uitsluitend aan de rand van het plangebied liggen en het tracé van de spoorlijn en de Teteringsedijk betreffen. Het tracé van de spoorlijn is reeds vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan 'H.O.V.'. Ook de Hoge Steenweg is ook een belangrijk historisch geografisch element dat teruggaat tot de Middeleeuwen. De Teteringsedijk en Hoge Steenweg hebben in vigerende en het nieuwe bestemmingsplan een verkeersbestemming. Het plan Tuinen van Genta is niet van invloed op de ligging van deze geografische elementen.

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied is tevens gebouwd erfgoed aanwezig. Het betreft het Genta-gebouw en enkele andere gebouwen aan de Hoge Steenweg. Deze zijn aangemerkt als beschermenswaardig. De rest van het gebied rond de Hoge steenweg is van hoge cultuurhistorische waarde. Buiten het perceel van het Genta-gebouw worden geen aanpassingen gedaan aan de Hoge Steenweg en bestaande bebouwing die daar aanwezig is. In het plan rekening is gehouden met het behoud van de uiterlijke kenmerken van het Genta-gebouw aan de Hoge Steenweg. Ook zal, daar waar het Lodagebouw heeft gestaan, een markant gebouw worden teruggebouwd.

Duurzaamheid en gezondheid

Breda wil een duurzame stad zijn. Duurzame ontwikkeling betekent dat ervoor gezorgd wordt dat Breda nu en in de toekomst aantrekkelijk is voor haar bewoners en bedrijven. Voorwaarde daarvoor is dat de gevolgen voor het milieu (onze leefomgeving, Planet), voor de economie (onze portemonnee, Profit) en voor de maatschappij (voor de mensen, People) in samenhang worden gezien. Dit betekent een vooruitstrevende visie en acceptatie door

gebruikers. Het gaat hierbij niet alleen om de kwaliteit van gebouwen, maar om de synergie tussen gebouwen en omgeving en de kwaliteit van het geheel. De eigenschappen en potenties van het gebied zijn voor een duurzame ontwikkeling maatgevend. Onder een duurzame ontwikkeling wordt een ontwikkeling verstaan die voorziet in de behoefte van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.

Het bestaand wettelijk kader wordt steeds verder bijgesteld om wel duurzaam gebieden te ontwikkelen. Aan dit wettelijk kader wordt in Tuinen van Genta voldaan. De volgende aandachtsgebieden krijgen extra aandacht. Dit betreft zowel in de bouwfase als bij het gebruik en het onderhoud van het gebied en de gebouwen aspecten als verantwoord materiaalgebruik, energiebesparing en energieopwekking, waterbesparing, gezond binnenmilieu en afvalpreventie.

Volgens de "drie-stappen-strategie" worden deze aspecten benaderd:

1. Voorkom onnodig gebruik van energie, water, materialen en productie van afval.
2. Gebruik duurzame/hernieuwbare bronnen zoals zon, wind, regen en afval.
3. Gebruik de niet-duurzame bronnen verstandig en verwerk afval verstandig.

De ontwikkelaar van Tuinen van Genta heeft duurzaamheid hoog op de agenda staan. Door het naleven van zijn Duurzaamheidscode creëert de ontwikkelaar meerwaarde voor woonconsumenten en eindgebruikers, en voor de samenleving in brede zin.

De ontwikkelaar stelt de eindgebruiker centraal. De ambitie is om de particuliere klanten de beste service op het vlak van wonen aan te bieden, waarbij duurzaamheid een integraal onderdeel is van zijn diensten en producten. Duurzame toepassingen die tijdens het wonen klantvoordelen bieden in termen van comfort, een gezonder leefklimaat en besparing van energie en geld.

De ontwikkelaar streeft ernaar om zijn impact op het klimaat terug te dringen. Dit betekent verbeteren van de energie-efficiëntie, verminderen van de CO₂-emissie en samenwerken met klanten en samenwerkingspartners aan CO₂-neutrale oplossingen. Deze bieden immers klantvoordelen in termen van comfort, een gezonder leefklimaat en besparing van energie en geld.

Ook de provincie Noord-Brabant heeft duurzaamheid hoog in het vaandel staan. Door middel van regelingen en het initiëren van samenwerkingsverbanden probeert de provincie duurzame woningbouw te stimuleren. De provincie streeft daarbij naar het gebruik van duurzame materialen en innovatieve technieken voor een klimaatneutraal energieverbruik. Vanuit het waterschap Brabantse Delta is aangegeven dat moet worden gestreefd naar milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlozende materialen. De ontwikkelaar heeft de ambitie om in samenwerking met de gemeente Breda een duurzame invulling te geven aan dit provinciale en waterschapsbeleid.

Gezondheid hangt samen met een omgeving die uitnodigt tot bewegen. De buurt heeft een uitgesproken autoluw karakter (met uitzondering van de middenas). Dit biedt samen met de diversiteit aan groene plekken en de informele binnenwereld volop ruimte voor sport en spel. Het Gentaveld is de uitgelezen plek om een balletje te trappen. Een wandeling met hond vanuit de Tuinbouwlaan via het hof naar het spoorlandschap biedt voor nieuwe en bestaande bewoners een nieuwe kijk op een gebied dat decennialang onzichtbaar was.

6. Conclusie

In deze aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling zijn de plaats, de kenmerken en de potentiële effecten beschreven van de voorgenomen activiteit binnen het plangebied tussen de spoorlijn en de Teteringsdijk te Breda. Momenteel bestaat het gebied grotendeels uit braakliggende voormalige bedrijfspercelen. De voorgenomen activiteit betreft de herontwikkeling naar een woongebied.

Er wordt geconcludeerd dat de voorgenomen activiteit, de realisatie van maximaal 190 woningen, niet leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dan ook geen aanleiding om een m.e.r.-procedure te doorlopen voor deze ontwikkeling.

Tevens is ook gekeken naar de effecten van de projecten in de omgeving die mogelijk kunnen cumuleren met de effecten van de voorgenomen ontwikkeling. De bijdrage van het plan Tuinen van Genta aan de verschillende milieuthema's is in relatie tot de ontwikkelingen binnen de spoorzone Via Breda verwaarloosbaar.