

Heuvel, omgeving Hudsonstraat

Informele m.e.r.-beoordeling

identificatie

projectnummer:

231516.20181741

projectleider:

D.J.E.M. Gooijers MSc.

auteur(s):

S.E.H. Lie MSc.

planstatus

datum:

17-02-2020

opdrachtgever:

WonenBreburg

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Wat houdt een m.e.r.- beoordeling in?	3
1.3. Leeswijzer	4
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	15
4. Conclusie	21

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Tussen de Rijpstraat, Amundsenweg en Oranjeboomstraat in de wijk Heuvel stonden tot voor kort 322 woningen. De ontwerper van dit gebied, en ook andere gebieden binnen de wijk, was ingenieur Peutz. Peutz had een duidelijke sociale en maatschappelijke opvatting die hij verwerkte in zijn stedenbouwkundige en architectonische plannen. Delen van deze sociale en maatschappelijke ideologie uit de jaren 50 van de vorige eeuw zijn niet meer van toepassing op de huidige maatschappij en woningbouw. De woningen van destijds waren erg klein, boden niet meer voldoende woongerief en waren door de slechte isolatie energieverslindend. Tevens passen collectieve tuinen en portiekopgangen ook niet meer in de huidige woonbehoefte. De woningen waren daarnaast ook in een zeer slechte staat. De kosten voor renovatie stonden in een slechte verhouding tot de uiteindelijk op te leveren woning en woonkwaliteit. Sloop van de woningen in het plangebied was vanuit diverse oogpunten daarom onvermijdelijk en heeft ook inmiddels plaatsgevonden.

Op de locatie is een herontwikkeling voorzien naar een woongebied met 270 woningen. Deze ontwikkeling maakt deel uit van een grote stedelijke vernieuwingsopgave van de wijk die omstreeks 2000 is begonnen. De gewenste ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Heuvel'. 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 m² 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

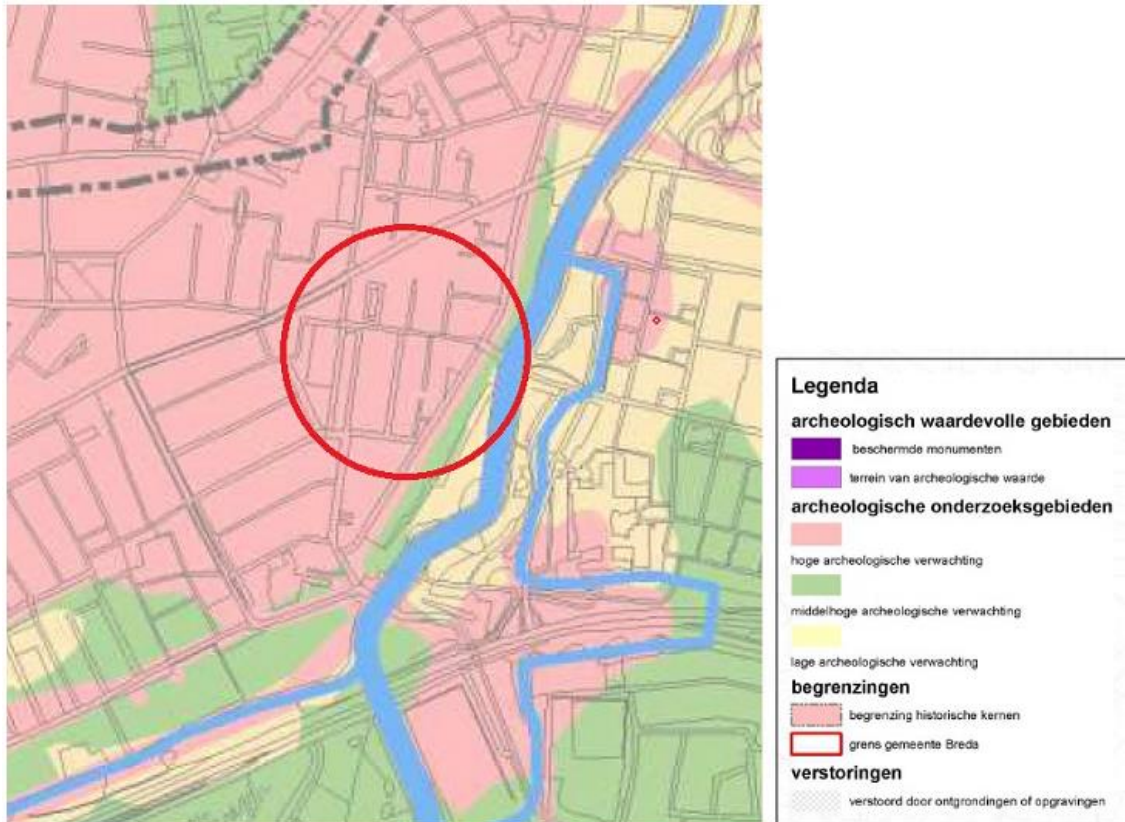
De wijk Heuvel ligt in het zuidwesten van de Breda, in de zogenaamde 'schil' rondom het oude centrum. De wijk ligt ingeklemd tussen de door Breda geannexeerde oude dorpskern Princenhage en het groene beekdal met het Amphiaziekenhuis en het Burgemeester van Sonsbeeckpark. Deelgebied F1 ligt ten oosten van het Dr. Struyckenplein. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied (rood omlijnd) en omgeving

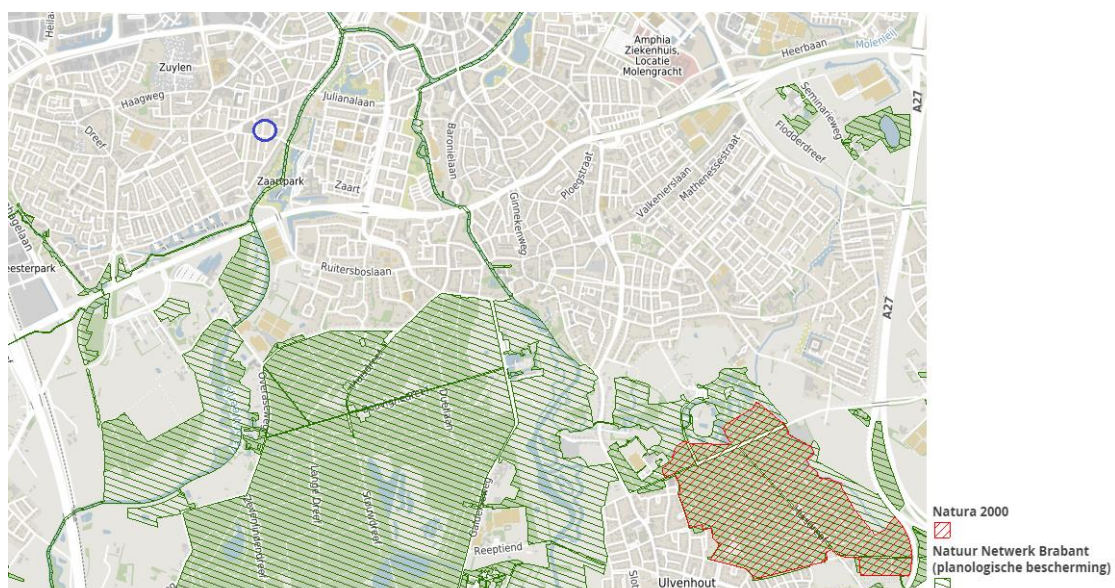
Bijzondere gebieden en het opnamevermogen van het natuurlijk milieu

In het vigerend bestemmingsplan 'Heuvel' uit 2009 is nog geen dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen. Daarom is de Erfgoedverordening uit 2011 van kracht, waarbij een archeologische onderzoeksplicht geldt bij bodemingrepen met een oppervlakte van 100 m² of meer die de bodem dieper dan 30 cm beneden maaiveld gaan verstoren. Deze verplichting volgt uit de hoge archeologische verwachting die het plangebied heeft op de archeologische beleidsadvieskaart Breda. Een uitsnede van deze beleidskaart is te zien in onderstaande figuur 2.2.



Figuur 2.2 Fragment archeologische beleidsadvieskaart met plangebied rood omcirkeld

Het plangebied ligt niet in een gebied met een beschermde status (figuur 2.3). Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied Ulvenhoutse bos bevindt zich op een afstand van circa 3,5 kilometer. Het dichtstbijzijnde onderdeel van Natuurnetwerk Brabant Het Zaaarpark bevindt zich op een afstand van circa 70 meter ten oosten van het plangebied.



Figuur 2.3 Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000-gebied Ulvenhoutse Bos en NNB gebieden met het plangebied blauw omcirkeld (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.

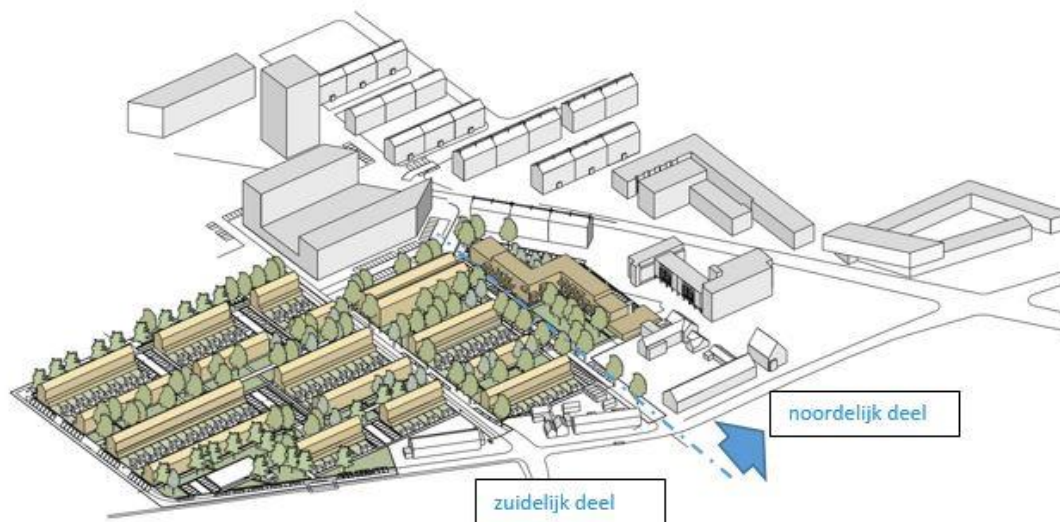
Relatieve rijkdom aan/kwaliteit en regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen in het gebied

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 geen lokale functie voor regulerende diensten (zoals bestuiving van gewassen);
- Het plangebied heeft geen lokale functie voor diensten die de voorgaande diensten ondersteunen (zoals biodiversiteit).

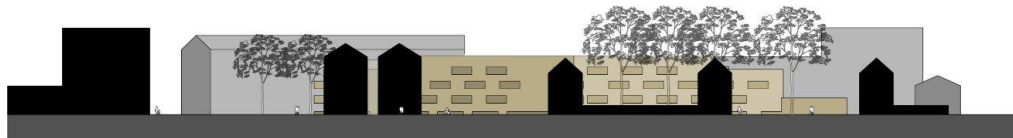
2.2. Kenmerken van het project

De ontwikkeling voorziet in de oprichting van 270 woningen. De ontwikkeling is opgedeeld in bebouwing noordelijk en zuidelijk deel. Voor het noordelijk deel is gekozen voor een afronding van/confrontatie met de noord-zuidverkaveling zoals bedacht door Peutz. Ter plaatse is één oost-west gericht getrappt bouwvolume voorzien bestaande uit 3 of 4 bouwlagen. Slechts ter plaatse van het trappenhuis is een extra opbouw mogelijk voor bijvoorbeeld installaties. Deze hoogte is passend bij de complexen aan de Dr. Struyckenstraat en de Pastoor Dekkersstraat, gelegen direct ten noordoosten en noordwesten van het plangebied. In dit appartementengebouw zijn circa 55 sociale huurwoningen voorzien. De woningen op de begane grond hebben een entree op maaiveld. De rest van de woningen zijn bereikbaar via een centrale entree en galerijen. De woningen krijgen een eigen buitenruimte in de vorm van een balkon of tuin.



Figuur 2.4 Impressie voorgenomen herontwikkeling gezien vanuit het zuidoosten (bron: DAT en Karres Brands)

Voor het zuidelijk deel wordt het noord-zuid gerichte stratenpatroon gehandhaafd. Waar voorheen 15 bouwblokken stonden, komen er in de toekomstige situatie 16, waarvan aan de Rijkstraat een gekoppeld volume. De lange lijnen benadrukken de originele opzet van het historische én nieuwe stedenbouwkundige plan. De bouwstroken worden onderbroken op enkele plekken waardoor er meer blokken ontstaan en waardoor er in oost-west richting, tussen de nieuwe bouwblokken, ruimte is voor de aanleg van parkeerplaatsen.



Figuur 2.5 Nieuw appartementengebouw ten opzichte van omliggende complexen (grijs) gezien vanuit het zuiden (bron: DAT)

Rijkstraat

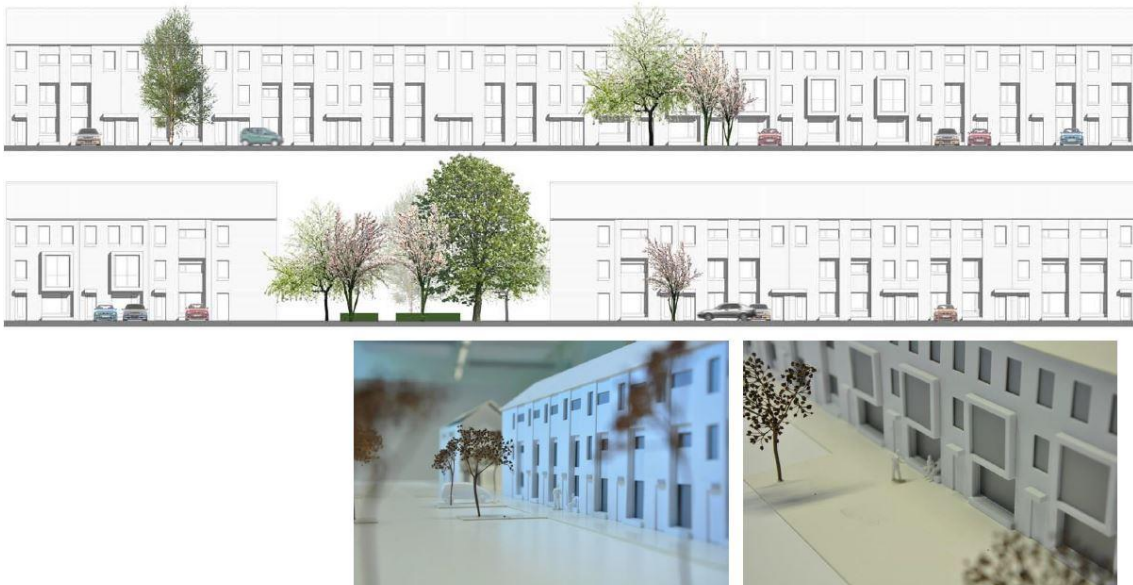
Aan de Rijkstraat komt een gekoppeld bouwvolume. Dit volume bestaat uit 4 bouwlagen en een kap en is daarmee hoger dan de overige bouwblokken in het zuidelijk deel van het plangebied. Deze nieuwe massa vormt daarmee een overgang tussen de bouwvolumes aan het Dr. Struyckenplein, de nieuwe bouwvolumes in het overige deel van het plangebied naar de lagere woningen aan de Oranjeboomstraat.

Ook in dit blok worden circa 55 sociale huurwoningen gerealiseerd. De woningen krijgen voor een deel eigen balkons en een centrale entree. Er is tevens ruimte voor een collectieve daktuin. Dit zou mogelijk nodig kunnen zijn vanuit het Bouwbesluit wanneer er enkele woningen zonder eigen buitenruimte worden gerealiseerd.

Overige bouwblokken

De nieuwe bouwblokken staan in het verlengde van elkaar en worden doorbroken door parkeercoffers die gedeeltelijk openbaar en gedeeltelijk uitgeefbaar zijn. De hoge rijzige bebouwing van 3 bouwlagen met kap, zoals ontworpen door Peutz, blijft behouden. De verhouding diepte van de hoofdgebouwen en de goothoogte is daarbij van belang. Om blokken met een uniforme bouwhoogte te waarborgen, worden niet alleen eisen gesteld aan de maximum goothoogte van de woningen of bouwblokken. Voor een groot deel van het plangebied zal ook een minimum goothoogte van toepassing zijn.

Deze blokken worden als een wand benaderd. Dit betekent dat de architectuur over de volledige lengte van de straat doorloopt en er dus een sterke architectonische relatie is tussen het ene en andere bouwblok. De kaprichting van de woningen ligt evenwijdig aan de straat.



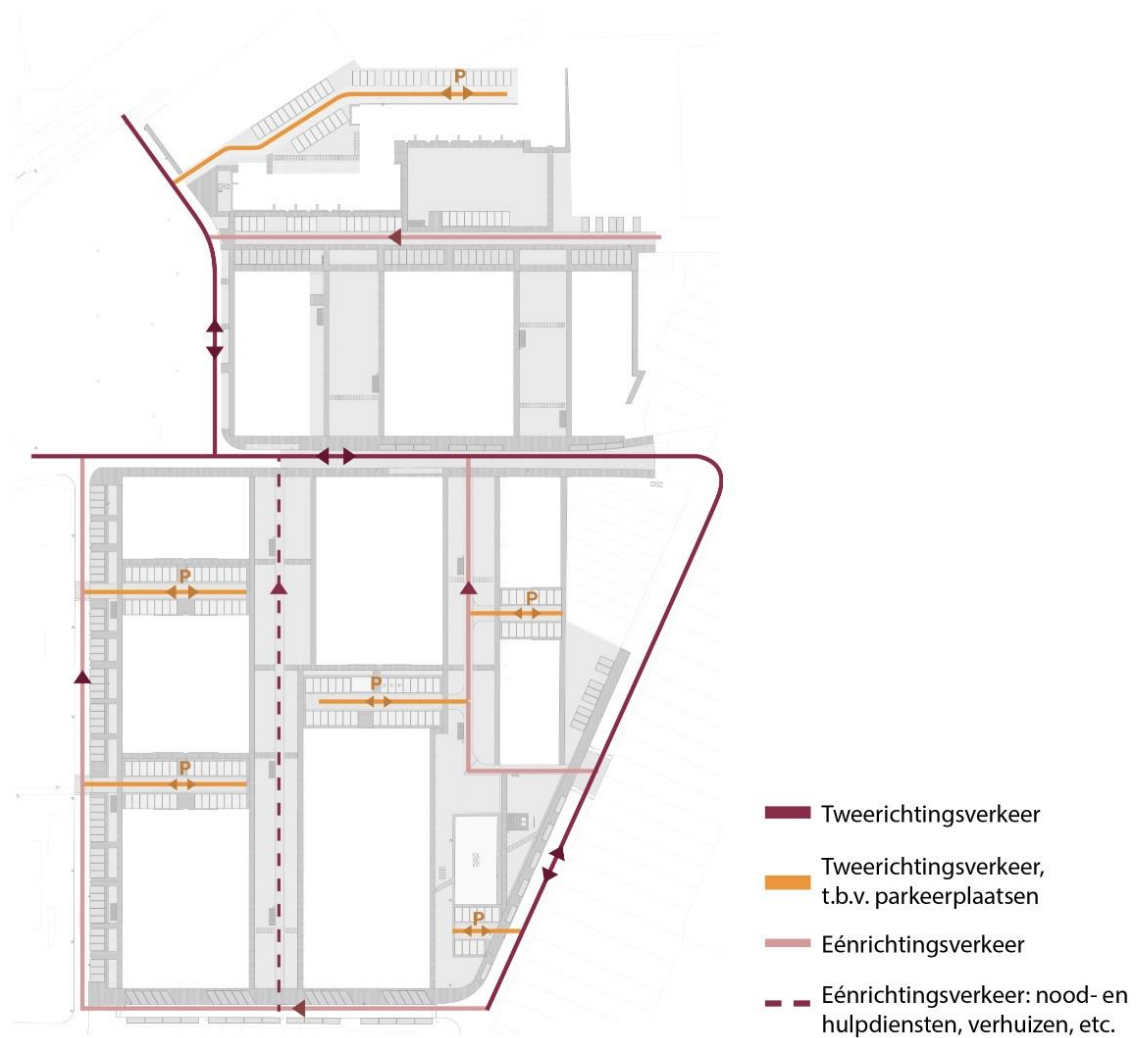
Figuur 2.6 Impressie architectuur bouwblokken (bron: DAT)

Verkeer en parkeren

Ontsluiting gemotoriseerd verkeer

De ontsluiting van de Heuvel gebeurt met name buiten de bouwblokken. De bestaande straten zoals de Rijpstraat, Planciusplein, Le Mairestraat en Bontekoestraat blijven beschikbaar als ontsluiting. In het noordelijk deel wordt de Amundsenweg doorgetrokken richting het westen. De Hudsonstraat en Roggeveenstraat blijven behouden, maar de Hudsonstraat wordt zodanig ingericht en gedimensioneerd dat deze autoluw is en uitsluitend gebruikt kan worden voor nood-/ hulpdiensten en verhuishagens.

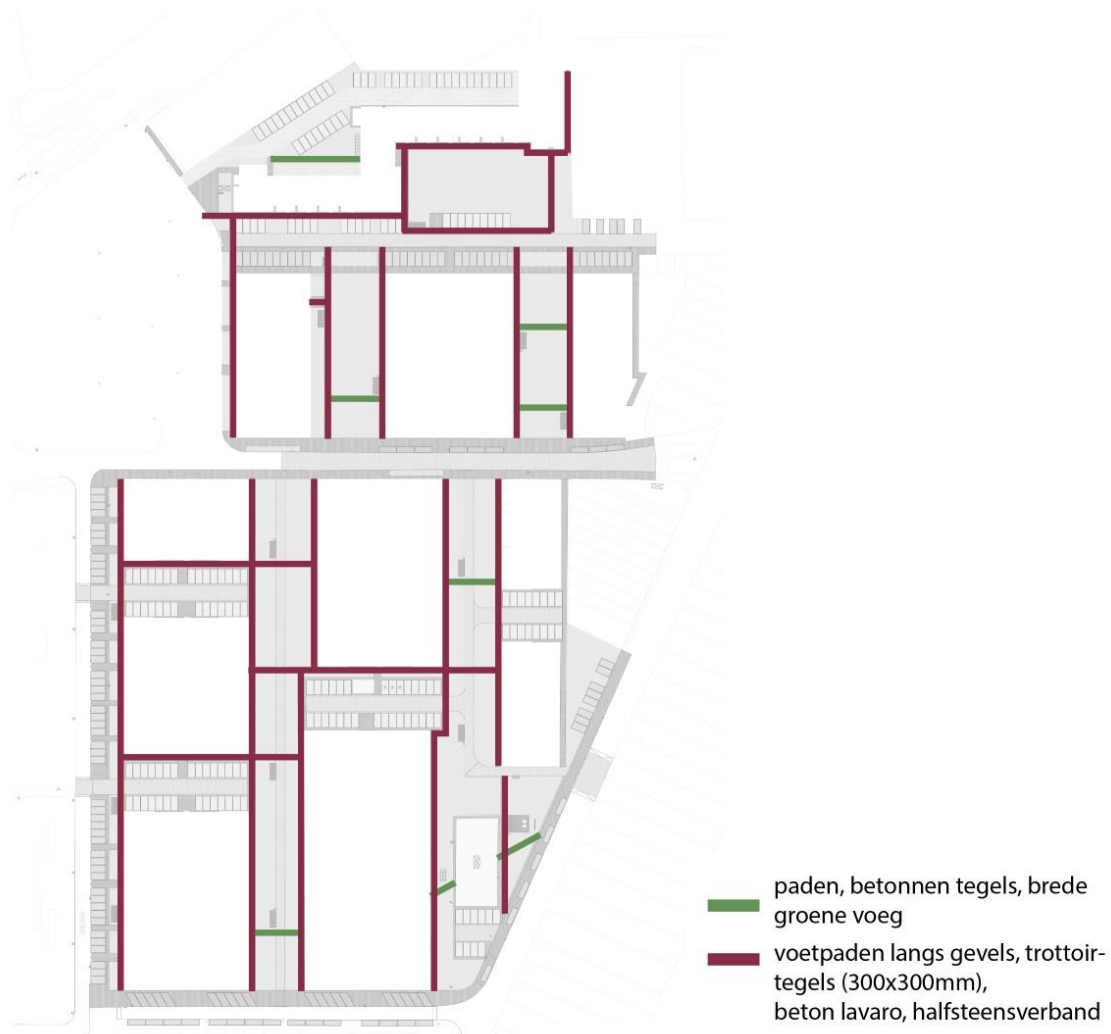
De routing van het busvervoer via de Rijpstraat en de Bontekoestraat blijft gelijk. De doorgetrokken Amundsenweg wordt ingericht als eenrichtingsstraat om sluipverkeer richting de Oranjeboomstraat te voorkomen.



Figuur 2.7 Beoogde ontsluiting gemotoriseerd verkeer (bron: Karres en Brands)

Ontsluiting langzaam verkeer

Binnen het plangebied zijn diverse voet/fietspaden opgenomen ter ontsluiting van het langzaam verkeer. In het plangebied zijn ook fietsparkeervoorzieningen opgenomen.



Figuur 2.8 Beoogde ontsluiting langzaam verkeer (bron: Karres en Brands)

Parkeren

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een Mobiliteitsplan gemaakt (zie bijlage 1). Met dit Mobiliteitsplan is onderbouwd waarom afgeweken kan worden van de vigerende gemeentelijke parkeernormen. Voor de grondgebonden woningen geldt daarom een parkeernorm van 1,3 in plaats van 1,6. Voor de appartementen is gekozen voor het handhaven van de huidige parkeernorm van 0,6 in plaats van 1,2. De parkeernormen van 1,6 en 1,2 zijn eerder vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen WonenBregburg en de gemeente. Door het aanbieden van alternatieven voor automobiliteit en aanleg van langzaam verkeerroutes in het gebied wordt het gebruik van de auto door de nieuwe bewoners minder vanzelfsprekend gemaakt en wordt zo het automobiliteitsgedrag van mensen beïnvloed ten gunste van actieve mobiliteit als lopen en fietsen. Hierdoor hoeven minder parkeerplaatsen te worden gerealiseerd en ontstaat meer ruimte voor openbaar groen. Daarmee wordt er ingespeeld op de trends van de toekomst en op de beoogde doelgroep van de woningen.

De parkeerplaatsen worden op diverse locaties binnen het plangebied en op diverse wijzen aangelegd, waarbij het koppelen van parkeerplaatsen aan woningen, het aanbieden van deelauto's en andere deelalternatieven en het slim omgaan met bezoekersparkeren een rol speelt. Voor de appartementen in het noordelijk deel van het plangebied en binnen het bouwvolume aan de Rijkstraat worden haakse parkeerplaatsen ten noorden en zuiden van het appartementengebouw aangelegd in de vorm van diverse parkeerstroken. Voor de grondgebonden woningen komen er aan weerszijden van de Amundsenweg haakse parkeerplaatsen, langs de Bontekoestraat en Oranjeboomstraat enkele langsparkerplaatsen, langs het Planciusplein en Le Mairestraat wederom haakse parkeerplaatsen en voor het overige wordt

het parkeren georganiseerd in zogeheten parkeercoffers. Deze parkeercoffers bieden de aan specifieke woningen gekoppelde parkeerplaatsen. Ze zijn bereikbaar via het Planciusplein en de Oranjeboomstraat.



Figuur 2.9 Beoogde inrichting buitenruimte met parkeerplaatsen (bron: Karres en Brands)

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling is bepaald op basis van kencijfers van het CROW. Dit is de verkeersgeneratie in motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal). Allereerst is in tabel 1 de verkeersgeneratie van het plangebied in de voormalige situatie bepaald.

Tabel 1 Verkeersgeneratie voormalige situatie

Woningtype	CROW-benaming	Mvt per eenheid	Verkeersgeneratie
8 rijwoningen	huur, huis	4,3 per woning	35
314 appartementen	huur, appartement	3,2 per woning	1.005
573 m ² speciaal onderwijs	basisschool*	9,2 per 100 m ² bvo	52
Totaal			1.092 mvt/etmaal

* de functie speciaal onderwijs maakt geen onderdeel uit van de kentallen. Bij speciaal onderwijs zijn meer volwassenen / leerkrachten per leerling aanwezig ten opzichte van een middelbare school. Daarnaast zullen ook meer leerlingen gebracht en gehaald worden, om deze redenen is aangesloten bij een basisschool. Aangesloten is bij CROW publicatie 272 wat kencijfers hanteert per 100 m² bvo.

De woningen in het plangebied genereerde op basis van de kencijfers 1.092 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag. Voor het toekomstige woningbouwprogramma is een zelfde berekening gemaakt, zie tabel 2.

Tabel 2 Verkeersgeneratie toekomstige situatie

Woningtype	CROW-benaming	Mvt per eenheid	Verkeersgeneratie
110 huur appartementen	huur, appartement	3,2 per woning	352
160 koopwoningen	koop, huis, tussen/hoek	6,8 per woning	1.088
Totaal			1.440 mvt/etmaal

De verkeersgeneratie voor de toekomstige situatie is berekend op 1.440 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag.

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

Het plangebied maakt deel uit van een grote stedelijke vernieuwingsopgave van de wijk die omstreeks 2000 is begonnen. In onderstaande figuur is een voerzicht van de herontwikkeling te vinden.



Figuur 2.10 Deelgebieden stedelijke vernieuwingsopgave Heuvel (bron: Ontwikkelingsvisie Heuvel 2001-2015)

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. 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). Het plangebied is momenteel deels braakliggend en door de sloop van woningen die er voorheen stonden en deels nog bebouwd. De ontwikkeling bestaat uit 270 woningen voor dit plangebied, welke deel uitmaakt van grote stedelijke vernieuwingsopgave van de wijk die omstreeks 2000 al is begonnen.

Geluid

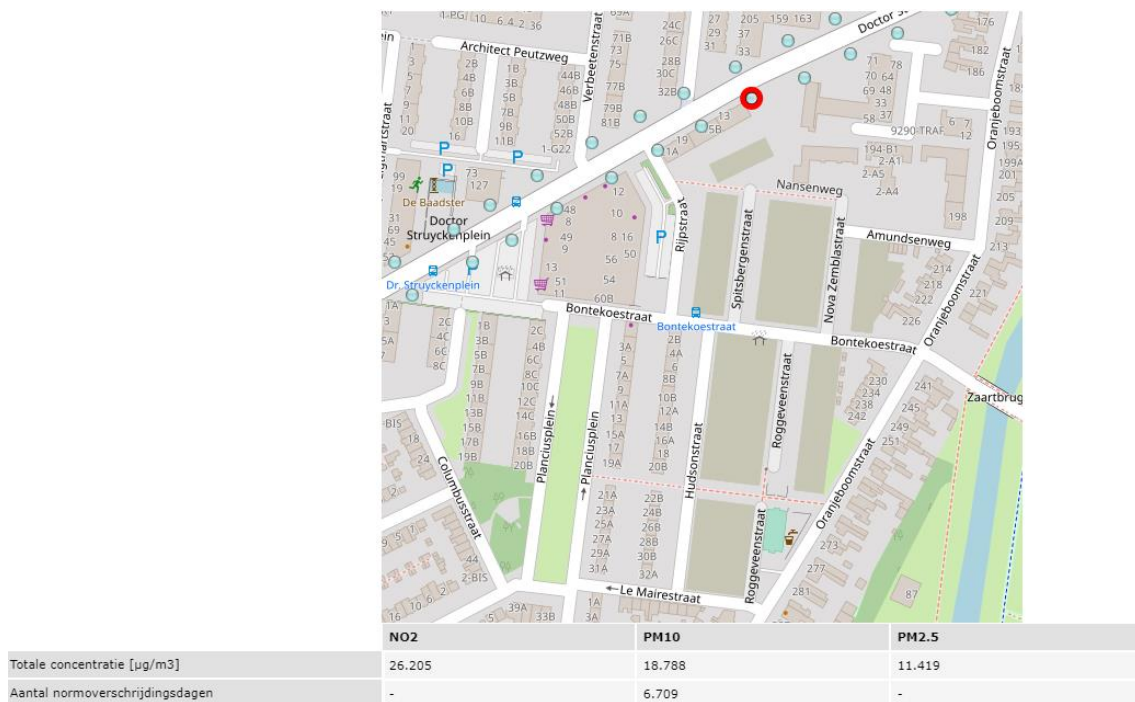
In het plangebied worden nieuwe woningen mogelijk gemaakt. De nieuwe woningen zijn geluidgevoelige functies en gelegen in de geluidzone van de Doctor Struyckenstraat (deels 50 km/uur). Op basis van de Wgh is de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op deze weg berekend en beoordeeld. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie is ook de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op Amundsenweg, Nova Zemblastraat, Bontekoestraat, Curaçaostraat, Sabastraat, Heuvelbrink, Houtmanstraat, Langendijk, Le Mairestraat, Monseigneur Frenckenstraat, Olivier van Noortstraat, Oranjeboomstraat, Rijpstraat, Ruiterboslaan, Willem Barendszstraat, Tasmanstraat en de Verbeetenstraat betrokken in het onderzoek. Deze wegen hebben een maximum snelheid van 30 km/uur. Als gevolg van het wegverkeer op de gezoneerde Doctor Struyckenstraat wordt de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. De maximale berekende geluidbelasting bedraagt 47 dB, inclusief 5 dB aftrek annex artikel 110g Wgh.

Als gevolg van het wegverkeer op de Rijpstraat, Le Mairestraat en de Bontekoestraat wordt de richtwaarde van 48 dB overschreden, de hoogst berekende geluidbelasting inclusief aftrek bedraagt respectievelijk 56 dB, 50 dB en 58 dB. Maatregelen om deze overschrijdingen te beperken tot de richtwaarde stuiten op overwegende bezwaren van verkeerskundige, vervoerskundige, stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Als gevolg van het wegverkeer van de overige niet-gezoneerde wegen wordt de richtwaarde van 48 dB niet overschreden.

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB als gevolg van de gezoneerde weg Doctor Struyckenstraat wordt niet overschreden. De hoogste berekende geluidbelasting aan de gevels (inclusief aftrek 110g Wgh) van de niet-gezoneerde wegen bedraagt daarnaast niet meer dan de uiterste grenswaarde van 63 dB. De geluidbelasting aan de gevels van de beoogde woningen/appartementen binnen het plangebied wordt daarom als aanvaardbaar beschouwd.

Luchtkwaliteit

De beoogde ontwikkeling betreft de toevoeging van 270 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.



Figuur 3.1 Uitsnede NSL-monitoringstool (bron: Rijksoverheid)

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. Ten westen van het plangebied ligt de A16/A58 waarover gevaarlijke stoffen worden gevoerd. De maatgevende stof is GF3 met een invloedsgebied van 355 meter. Het plangebied ligt op een afstand van circa 2,2 kilometer. Het invloedsgebied reikt daarmee niet tot aan het plangebied. Circa 1,5 kilometer ten noorden van het plangebied bevindt zich de spoorroute Roosendaal Oost - Breda waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Omdat het plangebied op meer dan 200 meter afstand ligt van het spoor, hoeven volgens het Basisnet in principe geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik ter plaatse. Gelet op de ruime afstand tot de weg zal de beoogde ontwikkeling niet leiden tot een toename van het groepsrisico. Daarnaast zijn er meer woningen gesloopt, dan er beoogd zijn. Het groepsrisico zal daarom afnemen.

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 zijn tussen november 2018 en januari 2020 meerdere verkennende bodemonderzoeken (NEN 5740) en een nader bodemonderzoek uitgevoerd. Ten behoeve van de verkennende onderzoeken is tevens een vooronderzoek conform de NEN 5725 verricht. De

resultaten van de diverse onderzoeken zijn gebundeld en bijgevoegd in bijlage 3 van het bestemmingsplan.

In de uitgevoerde grondboringen zijn op basis van zintuiglijke beoordeling op vrijwel alle deellocaties sporen of zwakke bijmengingen met baksteen aangetroffen, met in enkele boringen sporen beton. Deze bijmengingen zijn vermoedelijk afkomstig van de sloopwerkzaamheden en/of het rooien en ruimen van tuinen. In het plangebied zijn op diverse locaties licht verhoogde gehalten lood, kwik, zink, PAK en/of PCB in de bovengrond aangetroffen. De gehalten overschrijden op enkele locaties de maximale waarde voor de klasse 'wonen'. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen, behoudens op een enkele plek een licht verhoogd gehalte aan kwik en lood. De aangetroffen verhoogde gehalten zijn mogelijk te verklaren door de aangetroffen bijmengingen. De aangetroffen licht verhoogde gehalten vormen geen risico voor de volksgezondheid en/of het milieu. Ook wordt voldaan aan het Tijdelijk Handelingskader PFAS.

In het grondwater zijn ook licht verhoogde gehalten aan diverse stoffen waargenomen zoals barium en naftaleen. De aangetroffen licht verhoogde gehalten vormen geen risico voor de volksgezondheid en/of het milieu. Voor een formeel oordeel van de toepassingsmogelijkheden van de vrijkomende grond (hergebruik) dient voldaan te worden aan hetgeen wat beschreven staat in de Regeling en het Besluit bodemkwaliteit. De definitieve kwaliteitsbepaling van de grond die vrijkomt in het plangebied dient te gebeuren middels een partijkeuring (AP04).

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Met de adviezen zoals genoemd in bijlage 3 bij het bestemmingsplan dient bij de verdere uitwerking van de plannen rekening gehouden te worden. Als grond vrijkomt van de onderzoekslocatie zal die, afhankelijk van de bestemming en toepassing bij afvoer van de grond, een partijkeuring conform AP04 moeten ondergaan. De toepassing elders moet bij het bevoegd gezag Wet bodembescherming gemeld worden.

Water

De gemeentelijke ambitie bij herstructurering is het verwerken van kleine buien op een zo natuurlijk mogelijke wijze. Gestimuleerd wordt bij iedere ontwikkeling na te gaan in hoeverre dit kan. Het beleid van de gemeente Breda ziet toe op 7 mm berging bij gelijkblijvende of afname verharde oppervlakte en 78 mm berging bij toename van de verharde oppervlakte. Ter hoogte van het plangebied was tot voor kort circa 30.774 m² verhard (8.047 m² dakoppervlak van gesloopte gebouwen inclusief 15.993 m² omliggende verharding en 13.468 m² aan tuinen die voor 50% verharding meegerekend worden). In de toekomstige situatie wordt het totaal verhard oppervlak 30.292 m² (12.690 m² dakoppervlak van de nieuwe gebouwen, 5.475 m² aan tuinen die voor 50% aan verharding meegerekend worden, 13.691 m² omliggende verharding en 2.347 m² aan halfverharding wat tevens als 50% verharding meegerekend wordt). Het totaal verhard oppervlak neemt met circa 482 m² af. Er geldt dus geen retentie-eis van 78 mm, maar een eis van 7 mm voor de toekomstige verharding. In totaal betreft de benodigde watercompensatie daarmee 212 m³.

De benodigde watercompensatie komt voor circa 50% vanuit de nieuwe bebouwing en voor circa 50% vanuit de herinrichting van het openbaar gebied met de daarbij behorende verhardingen. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met deze opgave betreft: infiltreren, bergen, afvoeren.

Door toepassing van een deel van de verharding in het openbaar gebied als halfverharding kan hemelwater direct infiltreren in de bodem. De aanleg van verhardingen in het openbaar gebied wordt daarnaast zodanig vormgegeven dat hemelwater afwatert richting de groenstroken. Hiermee kan voor de herinrichting van het openbaar gebied voldoende compensatie gerealiseerd worden.

Voor de watercompensatie die samenhangt met de bebouwing is het mogelijk voldoende infiltratiekrachten in het plangebied aan te brengen. Deze infiltratiekrachten bergen het hemelwater waarna het langzaam afgevoerd kan worden richting het rioolstelsel. Mogelijk worden de platte daken van de nieuwe bebouwing voorzien van sedum. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen zal de exacte invulling van de gekozen maatregelen definitief gemaakt worden door de aanvrager van deze vergunning. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

In het plangebied ligt een gemengd rioolstelsel. Dit betekent dat het vuilwater en het hemelwater in een buis worden afgevoerd. Het stelsel in de wijk Heuvel is van slechte kwaliteit. Op dit moment wordt het rioolstelsel in de wijk daarom grootschalig opgepakt. In het plangebied wordt daarbij het gemengde rioolstelsel vervangen door een gescheiden stelsel. Overigens wordt in dit kader opgemerkt dat binnen de wijk Heuvel (omgeving Talmastraat) een overloopvoorziening is gemaakt die zorgt voor een beter functionerend watersysteem.

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 70 meter ten oosten van het plangebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Ulvenhoutse Bos bevindt zich op circa 3,5 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.

Als gevolg van de ontwikkeling zou vermesting/verzuring op kunnen treden door een toename van de stikstofdepositie. In het plangebied verdwijnen echter meer woningen dan er terug komen. Bovendien zullen de nieuwe gebouwen energiezuiniger zijn dan de oude gebouwen. Het uitgangspunt is bovendien dat de beoogde woningen gasloos worden uitgevoerd. Om de veranderingen in stikstofemissies en daar behorende deposities op nabijgelegen Natura 2000 gebieden inzichtelijk te maken, is een stikstofberekening uitgevoerd voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase van het project. Hierbij is o.a. de toekomstige verkeersgeneratie toebedeeld op de ontsluitende wegen. De berekeningen zijn opgenomen in bijlage 4 bij het bestemmingsplan. Uit deze berekeningen blijkt dat er geen sprake is van rekenresultaten die hoger zijn dan 0,00 mol N/ha/jr. Voor wat betreft de aanleg- en gebruiksfase staat de Wet natuurbescherming het project niet in de weg.

Soortenbescherming

De ecologische waarden zijn vastgesteld aan de hand van een quickscan flora en fauna. De resultaten van deze quickscan zijn weergegeven in bijlage 9 van het bestemmingsplan.

In het kader van de sloop van de Peutz woningen is gericht veldonderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van planten- en diersoorten die beschermd zijn (Adviesbureau Mertens, 2013). Uit het gerichte veldonderzoek blijkt dat er muurplanten voorkomen die wettelijk beschermd waren via de Flora- en faunawet. Om de werkzaamheden toch te kunnen uitvoeren is ontheffing van de Flora- en faunawet aangevraagd en verkregen (RVO, 2014). Voor de muurplanten zijn alternatieven aangeboden in het milieu educatief center. Sinds de Wet natuurbescherming van kracht is zijn de muurplanten niet meer beschermd.

In 2017 is een actualiserend onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van vleermuizen en broedvogels ten zuiden van de Bontekoestraat (Adviesbureau Mertens, 2017). In deze rapportage wordt de conclusie getrokken dat effecten op vleermuizen zijn uitgesloten en dat de resultaten overeen komen met het in 2013 uitgevoerde veldonderzoek (Adviesbureau Mertens, 2013). Deze conclusie is voorgelegd aan de Omgevingsdienst Brabant Noord door middel van een verlengingsaanvraag van de ontheffing van 2014. Op 29 maart 2017 is deze ontheffing verleend (ODBN, 2017). Deze ontheffing is verleend tot 1 april 2020 en derhalve rechtsgeldig.

De aanwezigheid van verblijfplaatsen zoals kolonie-, paar- en overwinteringsplaatsen van vleermuizen ter plaatse van het voormalige schoolgebouw aan de Nansenweg kunnen worden uitgesloten. Ook is er geen sprake van negatieve effecten op vlieg- of migratieroutes dan wel foerageermogelijkheden bij sloop van dit gebouw. In het gebouw zijn tevens geen geschikte openingen vastgesteld voor broedvogels zoals de huismus of gierzwaluw.

twee onderzoeken (fase 1, 2 en 3) is inmiddels ook een selectiebesluit afgegeven. Dit selectiebesluit is bijgevoegd in bijlage 8 van het bestemmingsplan. Op de gronden waarvoor het selectieadvies is afgegeven is voldoende archeologisch onderzoek uitgevoerd. Voor de overige gronden is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen.

Historische geografie en gebouwd erfgoed

Leenders (2006) heeft voor de gehele gemeente Breda het cultuurhistorisch landschap geïnventariseerd. Het grootste gedeelte van het plangebied ligt op de hoge dekzandrug van de Heuvel. Het oostelijk gedeelte ligt echter op de lage dekzandrug van de Heuvel daar het zich in de overgangszone richting het dal van de Mark bevindt. Onder andere ter hoogte van het plangebied lagen in de middeleeuwen de gesloten akkercomplexen van de Heuvel. Het oostelijk deelgebied wordt begrensd door de Oranjeboomstraat. Dit was een verbindingsweg met de Heerbaan naar Antwerpen. De wijk Heuvel dateert, op enige ondergeschikte onderdelen na, uit de tijd van juist na de Tweede Wereldoorlog. Het gemeentebestuur van Breda had een hoge ambitie voor Heuvel. De wijk is ontworpen vanuit een maatschappijvisie. Conform de heersende tijdsgeest moest wonen na de Tweede Wereldoorlog een bijdrage leveren aan de herontwikkeling van de maatschappij. De maakbaarheid van de samenleving moest in Heuvel gestalte krijgen door het inschakelen van befaamde stedenbouwkundigen en gerenommeerde architecten.

In 1947 worden plannen ontwikkeld voor respectievelijk het zuidwestelijke en het noordoostelijke deel van Heuvel. De heldere stedenbouwkundige verschillen tussen deze twee delen vinden hun oorsprong in de opvattingen die beide ontwerpers hadden ten aanzien van de maatschappij. Architect-stedenbouwkundige ir. M.J. Granpré Molière (voor het zuidwestelijk plandeel) ging uit van een traditioneel en hiërarchisch opgebouwde maatschappij, waar de wijkgedachte (iedere mens moet alle levensfasen in dezelfde wijk kunnen doorlopen en daarbij deelnemen aan het gemeenschapsleven) centraal staat. Ir. F. Peutz daarentegen ging veel meer uit van een open, stedelijke maatschappij waar individuen neutraal naast elkaar stonden.

In het plangebied zijn geen gebouwen aanwezig die cultuurhistorisch waardevol zijn, aangemerkt zijn als gemeentelijk monument of als Rijksmonument zijn aangewezen.

Sloop- en aanlegwerkzaamheden

Gelet op de tijdelijkheid van de sloop- en aanlegwerkzaamheden kunnen blijvende negatieve milieueffecten uitgesloten worden. Tevens zal vanwege de geringe ontwikkeling 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. Dit geldt ook voor de eis om gasloos te bouwen. Verder zullen maatregelen getroffen worden ten behoeve van de benodigde watercompensatie.

Mitigerende maatregelen

Negatieve effecten wat betreft beschermde natuurgebieden en/of beschermde plantsoorten kunnen worden uitgesloten. Wel is 212 m³ 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 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, wel is watercompensatie nodig voor ten minste 212 m³. Hiervan uitgaande is het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure niet noodzakelijk.