

# Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Aan: College van B&W van de gemeente Breda

Van: MEES Ruimte & Milieu, namens Cosunpark Development B.V.

Betreft: Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling voor de locatie Cosunpark

Datum 7 juni 2021

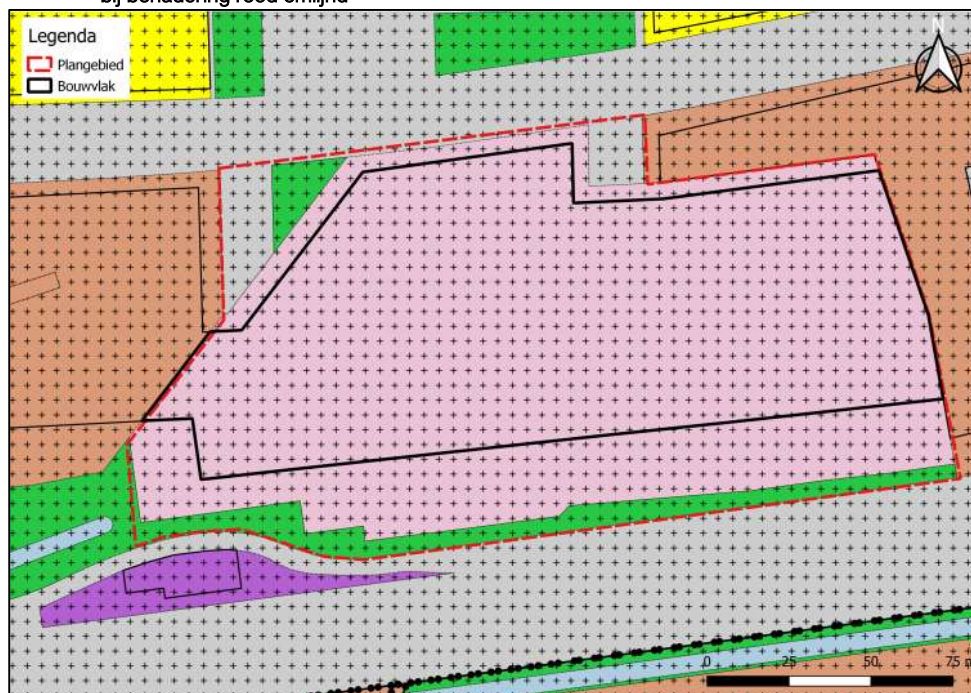
Projectnr.: 19211

## 1. INLEIDING

Cosunpark Development B.V. heeft de locatie aangekocht met het doel om invulling te geven aan de woningbouwopgave aansluitend op de markt vraag en randvoorwaarden zoals deze door de gemeente zijn gesteld. Het doel is om een gebied te ontwikkelen waar alle facetten van een toekomstbestendig en kwalitatief woonmilieu gerealiseerd worden. De beoogde ontwikkeling bestaat uit realisatie van maximaal 265 woningen, verdeeld over zes woongebouwen, ter plaatse van de locatie Cosunpark.

De voorgenomen ontwikkeling is echter in strijd met het geldende bestemmingsplan "Tuinzigt - Westerpark" (2011). Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Kantoor', de enkelbestemming 'Groen', de enkelbestemming 'Verkeer' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' (zie ook figuur 1). Er geldt een bouwvlak, waarbinnen gebouwd mag worden tot een bouwhoogte van maximaal 25 meter en waarbij een bebouwingspercentage van 25% geldt.

Figuur 1 Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan "Tuinzigt - Westerpark" 2011 ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)), projectlocatie bij benadering rood omlijnd



Binnen de geldende bestemmingen is de functie wonen niet toegestaan. Derhalve is sprake van strijd met het geldende bestemmingsplan. De maximaal toegestane omvang aan bebouwd oppervlak en de maximaal toegestane bouwhoogte worden niet overschreden met de voorgenomen ontwikkeling.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, wordt een nieuw bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden (bestemmingsplan “Tuinzigt-Westerpark, Cosunpark”). Op dergelijke besluiten is het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) van toepassing. Deze aanmeldnotitie is de eerste stap in de procedure voor het uitvoeren van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

#### *Aanleiding aanmeldnotitie*

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Door het college van de gemeente Breda dient een afzonderlijk besluit genomen te worden of een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat. In voorliggende aanmeldnotitie wordt gemotiveerd dat geen sprake is van aanzienlijke milieugevolgen, waardoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat.

Deze m.e.r.-beoordeling is uitgevoerd conform paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer en is gebaseerd op de Toelichting van het nieuw opgestelde bestemmingsplan “Tuinzigt-Westerpark, Cosunpark” en met name hoofdstuk 4 (Omgevingsaspecten) van de Toelichting.

## 2. RELATIE MET PROJECTPLAN

De realisatie van appartementen en zorgvoorzieningen op de projectlocatie kan worden aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject, welke is vermeld in bijlage D van het Besluit m.e.r. onder D 11.2.

**Tabel 1 Relevant onderdeel D. Activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan de procedure als bedoeld in de artikelen 7.16 tot en met 7.20 van de wet van toepassing is**

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
	Activiteiten	Gevallen	Plannen	Besluiten
<b>D 11.2</b>	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m <sup>2</sup> of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer. Omdat er geen 2000 of meer woningen worden gerealiseerd, is er geen m.e.r.-beoordeling nodig.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, dient de vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden.

De vorm van een vorm-vrije m.e.r. is niet bepaald, maar de inhoud waar een m.e.r.-beoordeling aan dient te voldoen is wel bepaald (Bijlage III van de Europese richtlijn 2011/92/EU). In de vormvrije m.e.r. dient de volgende inhoud zijn vermeld:

1. Kenmerken van de projecten.
2. Plaats van de projecten.
3. Kenmerken van het potentiële effect.

Onderstaand worden deze onderdelen nader toegelicht.

### 2.1. Kenmerken van het project

Voor een weloverwogen beoordeling is het van belang dat de kenmerken van het project vermeld zijn. Het plangebied is gelegen in de wijk Tuinzigt-Westerpark, ten westen van de binnenstad (zie figuur 2).

Figuur 2 Luchtfoto inzake de ligging in Breda, projectgebied bij benadering rood omlijnd (luchtfoto: PDOK)



Meer concreet wordt het plangebied omsloten door de Zandoogjes aan de noordzijde, uitvaartonderneming Dela aan de oostzijde, de Ettensebaan aan de zuidzijde en kindcentrum De Vlindertuin aan de westzijde (zie ook figuur 3).

**Figuur 3** Luchtfoto met daarop de projectlocatie bij benadering rood omlijnd (luchtfoto: PDOK)



Op de locatie zijn reeds drie gebouwen aanwezig. Het betreft Cosun 1 (op figuur 3 te zien in het oosten van het projectgebied) en Cosun 2 en 3 (op figuur 3 te zien als de twee gebouwen in het centrum van het plangebied).

#### *Omvang van het project*

Het her te ontwikkelen Cosunpark voorziet in een programma dat opgezet is als mix aan verschillende woongebouwen, welke middels een kwalitatief ingericht maaiveld en bebouwd parkeren met elkaar verbonden zijn. In het plangebied worden maximaal 265 woningen gerealiseerd, verdeeld over zes woongebouwen (Cosun 1 t/m 6). In het woonprogramma speelt middeldure huur / koop een centrale rol, waarbij minimaal 45 % van het totale woningaanbod in de categorie middeldure huur gerealiseerd zal worden. Voor het parkeren zijn twee ondergrondse parkeergarages en parkeerplaatsen op maaiveld voorzien.

Belangrijk om hierbij te vermelden is dat de gebouwen Cosun 2 en 3 momenteel nog in verhuur zijn als kantoorgebouwen. Om deze reden zijn deze gebouwen in het nieuwe bestemmingsplan een gemengde bestemming krijgen. De verhuur van Cosun 2 wordt naar verwachting tussen 2027 en 2032 beëindigd. De verhuur van Cosun 3 loopt naar verwachting omstreeks 2025 af. Na het einde van de huurtermijn zullen deze gebouwen getransformeerd worden naar woningen. Het nieuw opgestelde bestemmingsplan maakt de nieuwe woonfunctie alvast mogelijk.

#### *Cumulatie met andere projecten*

Voor zover bekend zijn er, anders dan het nabijgelegen plan "Blossom", geen concrete plannen in de omgeving die gezamenlijk met dit project mogelijk tot nadelige effecten kunnen leiden. Het nabijgelegen

plan "Blossom" voorziet in de realisatie van circa 600 woningen. Voor wat betreft de cumulatie van milieueffecten, is het plan Blossom enkel relevant voor wat betreft het aspect verkeer. In het voor onderhavig plan uitgevoerde verkeersonderzoek (Goudappel Coffeng, kenmerk: 008720.20210116.R1.05, d.d. 3 juni 2021) is rekening gehouden met de nieuwe ontwikkeling Blossom. Uit het verkeersonderzoek volgt dat, ook inclusief het plan Blossom, voor onderhavig plan sprake is van een goede verkeersafwikkeling.

#### *Gebruik van natuurlijke hulpbronnen*

Voor de realisatie van het project worden reguliere natuurlijke hulpbronnen als bouw materiaal gebruikt, zoals beton, hout, staal en grond. Een andere locatie zal niet leiden tot minder gebruik van natuurlijke hulpbronnen. Bij de beoogde ontwikkeling is geen sprake van productieprocessen.

#### *Productie van afvalstoffen*

Er is voornamelijk sprake van huishoudelijk afval, aangezien middels het planvoornemen enkel nieuwe woningen worden toegevoegd.

#### *Verontreiniging en hinder*

Verontreiniging is niet aan de orde als gevolg van een woonfunctie. Wat betreft eventuele milieuhinder wordt bovendien voldaan aan de wettelijke normen dan wel maatregelen getroffen om gevolgen te voorkomen of beperken. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem onderzocht. Geconcludeerd wordt dat de grondresultaten milieuhygiënisch geen belemmering vormen voor de voorgenomen bouwwerkzaamheden.

#### *Risico van ongevallen, vooral gelet op de gebruikte stoffen of technologieën*

Er is bij de beoogde ontwikkeling geen sprake van realisatie van risicovolle inrichtingen. Het aspect externe veiligheid is beschouwd in de toelichting van het bestemmingsplan, groepsrisico en plaatsgebonden risico zijn in ogenschouw genomen. Het projectgebied is op dermate grote afstand van risicobronnen gesitueerd dat externe veiligheid niet van toepassing is op de ontwikkelingen die binnen dit gebied plaatsvinden.

## **2.2. Plaats van het project**

Voor een weloverwogen beoordeling is het van belang dat, naast de locatiekenmerken, de plaats van het project nader beschouwd wordt.

#### *Bestaande grondgebruik*

Op de projectlocatie zijn drie kantoorgebouwen aanwezig, te weten 'Cosun 1', 'Cosun 2' en 'Cosun 3'. Cosun 1 betreft het voormalige hoofdkantoor van de SuikerUnie en staat sinds 2011 leeg. Cosun 2 en 3 betreffen kantoorpanden die tot op heden nog in gebruik zijn. Hiernaast zijn in het plangebied de funderingen aanwezig voor een tweetal (kantoor)gebouwen. Bovendien is er een waterpartij en groen in het projectgebied aanwezig.

#### *Opnamevermogen van het natuurlijke milieu (gebiedsbescherming i.h.k.v. ecologie)*

Van belang is om het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied te beschouwen. Dit hangt samen met de nabijheid tot natuurbeschermingsgebieden. Het projectgebied is niet gelegen in een Natura-2000 gebied, NNN gebied, weidevogelleefgebied of ander kwetsbaar gebied. Het projectgebied bevindt zich op circa 0,9 kilometer van het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant ("Aa of Weerijns") en op circa 4,5 kilometer ten noordwesten van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ("Ulvenhoutse Bos"). Een AERIUS berekening is uitgevoerd om inzichtelijk te maken welke effecten de voorgenomen ontwikkeling heeft op deze nabijgelegen natuurbeschermingsgebieden. Uit de berekeningen voor zowel de gebruiksfase als de aanlegfase blijkt dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar zijn. Significant negatieve effecten als gevolg van het beoogd initiatief kunnen daardoor worden uitgesloten.

### 2.3. Kenmerken van het potentiële effect

De diverse milieuaspecten die een rol kunnen spelen, worden hieronder toegelicht. Mogelijke effecten worden in ogenschouw genomen voor wat betreft het bereik, grensoverschrijdend karakter, waarschijnlijkheid, duur, frequentie en onomkeerbaarheid.

#### *Verkeer*

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling neemt de verkeersgeneratie toe. Er zijn verkeersgeneratieberekeningen en kruispuntberekeningen uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er, na realisatie van de beoogde ontwikkeling, sprake is van een acceptabele verkeersdruk rondom het projectgebied en een goede verkeersafwikkeling. Zoals onder 'cumulatie met andere projecten' (blz. 4 en 5 van deze notitie) reeds is vermeld, maakt de ontwikkeling van het nabijgelegen plan Blossom deze conclusie niet anders.

#### *Luchtkwaliteit*

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de luchtkwaliteitseisen opgenomen. Daarnaast zijn er luchtkwaliteitseisen opgenomen in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (Regeling NIBM).

In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekende mate bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. De definitie van 'niet in betekende mate' is 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> (µg/m<sup>3</sup>). Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling NIBM uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

In onderhavig geval is sprake van de realisatie van ten hoogste 265 woningen. Op basis van bovenstaande voorbeelden mag geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt. Een luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tevens een goed woon- en leefklimaat te worden gewaarborgd. Op basis van de NSL-Monitoringstool is beoordeeld wat de huidige totale achtergrondconcentratie voor een bepaald jaar is ter plaatse van een specifieke locatie. Hieruit blijkt dat ter plaatse van het plangebied ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden van zowel fijnstof als stikstofdioxide. De maximale bijdrage van het extra verkeer als gevolg van de beoogde ontwikkeling, is niet van zodanige omvang dat een overschrijding van de grenswaarden hierdoor te verwachten is.

#### *Ecologie (soortenbescherming)*

Om uit te wijzen in hoeverre (verblijfplaatsen van) beschermde soorten flora en fauna in het plangebied aanwezig zijn, is een ecologische quickscan uitgevoerd. Uit de ecologische quickscan blijkt dat niet kan worden uitgesloten dat vleermuizen gebruik maken van gebouwen in en om het plangebied. Voor andere soortgroepen worden vaste rust- of verblijfplaatsen of essentiële leefgebieden van beschermde soorten zonder vrijstelling niet verwacht. Nader onderzoek naar vleermuizen is uitgevoerd, waaruit blijkt dat negen verblijfplaatsen van vleermuizen in het projectgebied aanwezig zijn. Hiertoe is een mitigatieplan opgesteld.

Met de werkzaamheden zullen de invliegopeningen beschikbaar blijven, maar zal luchtspouw verder afgesloten blijven door isolatiemateriaal. De negen verblijfplaatsen zullen hierdoor behouden blijven. Door

de werkzaamheden zodanig uit te voeren dat niet alleen de locaties van de verblijfplaatsen behouden blijven, maar ook dat deze in de periodes dat deze gebruikt worden beschikbaar zijn voor de vleermuizen, blijft de functionaliteit van de verblijven tevens behouden. Hierdoor komt de staat van instandhouding van de soort niet in het geding. In Noord-Brabant geldt dat als door werkzaamheden een negatief effect op de functionaliteit van een verblijfplaats zal optreden, daarvoor een ontheffing op de Wnb nodig is. Op basis van de in het mitigatieplan beschreven gegevens en het beleid van de provincie Noord-Brabant, mag geconcludeerd worden dat voor de voorgenomen werkzaamheden geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming benodigd is.

#### *Geluid*

Het initiatief voorziet in de realisatie van geluidsgevoelige objecten, namelijk woningen. De locatie is niet gelegen binnen de geluidzone rond een gezoneerd industrieterrein of langs een spoorlijn. De planlocatie bevindt zich volgens de Wet geluidhinder wel binnen de geluidzone langs meerdere wegen, met name de Ettensebaan en Tuinzigtlaan. Om die reden is voor de planlocatie een onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder noodzakelijk. Voor het plangebied is daarom een akoestisch onderzoek naar wegverkeer uitgevoerd en is getoetst aan het gemeentelijk geluidbeleid. Om de beoogde woningen in Cosun 3 en 5 te kunnen realiseren, is een hogere waardenbesluit nodig. De aanvraag van hogere waarden vormt dan ook een randvoorwaarde.

#### *Overige milieuaspecten*

Van de overige milieuaspecten wordt op basis van de beoordeling die heeft plaatsgevonden in de voorgaande hoofdstukken op voorhand verwacht dat deze niet leiden tot betekenisvolle milieueffecten.

### **3. VERZOEK**

Middels voorliggende aanmeldnotitie wordt het bevoegd gezag verzocht het besluit te nemen dat, gezien de kenmerken van het potentiële effect, geen nadere m.e.r.-beoordeling nodig is.