
Memo

onderwerp Bestemmingsplan Heikantsestraat 35 Prinsenbeek
opgesteld door Marcel Volbeda
gecontroleerd door

datum 24 november 2021
referentie 182368_AdB_MEM_0001_v1
projectnummer 182368

1.1 Aanleiding

Op 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat de effecten van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, die via een bestemmingsplan of omgevingsvergunning mogelijk worden gemaakt, door middel van een vormvrije m.e.r.-beoordeling in beeld moeten worden gebracht. Hiertoe dient een aanmeldnotitie te worden opgesteld, op basis waarvan beoordeeld wordt of het noodzakelijk is een milieueffectrapportage op te stellen.

Voorliggende aanmeldnotitie is opgesteld in het kader van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Prinsenbeek, Heikantsestraat 35". Dit bestemmingsplan voorziet in de sloop van de bestaande opstallen en de bouw van zestien grondgebonden woningen. In deze aanmeldnotitie zijn de milieueffecten in relatie tot het planvoornemen geïnventariseerd en gebundeld weergegeven. Op basis van de aanmeldnotitie dient het bevoegd gezag een besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapportage.

1.2 BEOOGDE ONTWIKKELING

1.2.1 Aanleiding

Aan de Heikantsestraat 35 te Prinsenbeek staat momenteel nog bebouwing van een voormalige agarisch bedrijf met bijbehorende gronden en opstallen. Het voornemen bestaat om de bestaande bebouwing volledig te slopen en te vervangen met 16 grondgebonden woningen.

1.2.2 Doel

Voor de gronden vigeert thans het bestemmingsplan "Kom Prinsenbeek", zoals vastgesteld d.d. 15 december 2005 en bij besluit van de Raad van State onherroepelijk geworden op 6 februari 2008. In dit bestemmingsplan zijn de gronden binnen het plangebied bestemd als 'Woondoeleinden'. Het realiseren van 16 grondgebonden woningen is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Het vigerend bestemmingsplan staat niet toe dat het aantal woningen wordt uitgebreid ten opzichte van de bestaande situatie. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient derhalve een nieuw bestemmingplan voor het plangebied opgesteld te worden. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische basis voor de voorgenomen ontwikkeling.

1.2.3 Begrenzing

Het plangebied is gelegen aan de Heikantsestraat nabij de hoek Heikantsestraat - Velsgoed. De Velsgoed en de Heikantsestraat vormen vanaf dit punt de belangrijkste ontsluitingsweg van de kern Prinsenbeek. Het plangebied ligt in het noorden van deze hoek. Ten noorden van de locatie ligt het sportpark van Prinsenbeek waar een tennisvereniging, een voetbalvereniging en een hockeyvereniging gevestigd zijn. Ten oosten, zuiden en westen liggen woongebieden.

Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Prinsenbeek, sectie E, nummer 5677. De uitgeefbare kavels zijn reeds kadastraal afgesplitst. De oostelijke plangrens wordt gevormd door de Heikantsestraat. De



zuidelijke en westelijke grens wordt gevormd door de achtertuinen van de woningen aan de Brielsedreef. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan het sportpark.





Figuur 2 Stedenbouwkundig ontwerp

1.3 TOETSINGSKADER

1.3.1 Algemeen

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als een activiteit op grond van onderdeel D m.e.r.-beoordelingsplichtig is, geldt voor een kaderstellend (bestemmings)plan dat die activiteit mogelijk maakt, een plan-m.e.r.-plicht.



Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit voorkomt in kolom 1 van de C- of D-lijst en de drempelwaarden uit kolom 2 worden overschreden, is een m.e.r. (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) verplicht. Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting om na te gaan of toch een m.e.r.-beoordeling (of een m.e.r.) moet worden uitgevoerd. Het bevoegd gezag moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die - ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden - aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.(beoordeling). De motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor de toets gelden echter geen vormvereisten, daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

1.3.2 Activiteit en drempelwaarden

In artikel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de volgende 2 categorieën opgenomen:

- D9: een landinrichtingsproject dan wel een wijziging of uitbreiding daarvan;
- D 11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.

De grenswaarde betreft hier gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op o.a. een oppervlakte van 125 of meer natuur, dan wel een oppervlakte van 100 hectare of meer stedelijke functies of een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat. Het initiatief heeft slechts betrekking op de realisatie van vier woningen en de aanleg van 1,2 hectare natuur. De activiteit is daarmee niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst, dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden verricht.

1.3.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling kan leiden tot twee conclusies:

- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

De aanmeldingsnotitie moet voldoen aan de criteria die zijn opgenomen in Bijlage III Richtlijn 2011/92/EU. De criteria vallen uiteen in criteria betreffende de:

- kenmerken van het project: omvang van het project, cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico op ongevallen;
- plaats van het project: bestaand gebruik van de locatie, natuurlijke hulpbronnen en opnamevermogen/gevoeligheid van het milieu;
- kenmerken van het potentiële effect: bereik, grensoverschrijdend karakter, orde van grootte en complexiteit, waarschijnlijkheid en duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.

1.3.4 BEOORDELING

1.3.5 Kenmerken van het project

Het planvoornemen betreft de sloop van de bestaande opstanden, woning en schuren, van een voormalig agrarisch bedrijf en de bouw van 16 grondgebonden woning. Voor een uitgebreide omschrijving van de planontwikkeling wordt verwezen naar de planbeschrijving in de toelichting van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Prinsenbeek, Heikantsestraat 35".



Er is geen sprake van relevante cumulatie met andere projecten in de directe omgeving van het plangebied. De ontwikkeling van de voorziene activiteiten legt geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen. Tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden is grondverzet nodig. Tijdens de gebruiksfase zal elektriciteit en water nodig zijn. Tijdens de aanlegfase kan als gevolg van het bouwverkeer en de werkzaamheden op de bouwplaats mogelijk een (tijdelijke) verslechtering van de lokale luchtkwaliteit optreden en kan er bouwlawaai optreden. Dit is echter tijdelijk van aard. Bij de bouw van de woningen komt afval vrij. Het bouwafval wordt volgens de geldende regels afgevoerd. Er worden tijdens de bouwfase geen gevaarlijke stoffen gebruikt die nadelige gevolgen voor het milieu hebben. De afvalstoffen die vrijkomen tijdens de gebruiksfase vallen onder de categorie huishoudelijk afval. Er wordt tijdens de bouw geen toename van het risico op een ongeval verwacht, mede daar geen sprake is van een risicovolle inrichting.

1.3.6 Plaats van het project

Het plangebied is gelegen in de kern Prinsenbeek aan de Heikantsestraat nabij de hoek Heikantsestraat - Velsgoed. De Velsgoed en de Heikantsestraat vormen vanaf dit punt de belangrijkste ontsluitingsweg van de kern Prinsenbeek. Het plangebied ligt in het noorden van deze hoek. Ten noorden van de locatie ligt het sportpark van Prinsenbeek waar een tennisvereniging, een voetbalvereniging en een hockeyvereniging gevestigd zijn. Ten oosten, zuiden en westen liggen woongebieden.

De Heikantsestraat 35 betreft een voormalig agrarisch bedrijf dat in de loop van de tijd binnen het stedelijk gebied van de kern Prinsenbeek terecht is gekomen. De locatie is al vele jaren geleden zijn agrarische functie kwijt geraakt en in gebruik genomen als woning.

Gelet op de ligging van de locatie in het bestaand stedelijk gebied van de kern Prinsenbeek worden nadelige effecten op het milieu ten gevolge van de locatie van het initiatief niet verwacht. Potentiële effecten op de omgeving, waaronder omliggende natuurgebieden, zijn onderzocht en worden navolgend behandeld.

1.3.7 Kenmerken van het potentiële effect

Beoogd wordt om de resterende bebouwing van het voormalige agrarisch bedrijf te amoveren en te vervangen met 16 grondgebonden woningen. Hierna wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten voor de ontwikkeling. Voor de rapportages van uitgevoerde milieuonderzoeken en een uitvoerige beschrijving van onderstaande milieuaspecten, wordt echter verwezen naar hoofdstuk 5 van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan “Prinsenbeek, Heikantsestraat 35”.

1.3.7.1 Bodem

Door Wematech Bodem Adviseurs B.V. is in april 2021 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 1 aan deze toelichting gevoegd. Voor de volledige onderbouwing en motivering wordt korthedshalve verwezen naar de bijlage.

Binnen het plangebied is een Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5470 alsmede een verkennend onderzoek in het kader van asbest conform NEN 5707 uitgevoerd.

Uit het onderzoek blijkt dat in het zuidelijk deel van het plangebied een lichte verontreiniging met PCB is aangetroffen. In het noordelijk deel is geen verontreiniging aangetroffen. De ondergrond voldoet aan de eisen voor achtergrondwaarde grond.

De eventueel tijdens de bouwactiviteiten vrijkomende bovengrond is geschikt voor hergebruik ter plaatse. 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. Vooralsnog dienen voor



de overtollige grond, afkomstig van de onderzoekslocatie, de eisen van het binnen de gemeente van toepassing zijnde beleid in acht genomen te worden.

Ten aanzien van onderhavige aanmeldnotitie geldt dat de beoogde ontwikkeling en het daarbij beoogde gebruik van de gronden geen verhoogd risico vormt voor een potentiële bodemverontreiniging.

1.3.7.2 Water

Het project betreft de bouw van een zestiental grondgebonden woningen met bijbehorende voorzieningen (zoals bouwwerken, geen gebouwen zijnde). Op het terrein is nu 624 m² verharding aanwezig in de vorm van erfverharding, de woning en bijgebouwen. Het totale perceel is 5.945 m² groot. Het verhard oppervlak zal in de nieuwe situatie met 3.518 m² toenemen ten opzichte van de huidige situatie. De bergingsopgave voor deze ontwikkeling is tweeledig. Een gedeelte van de opgave komt voort uit het vervangen van bestaande verharding (eis 7 mm) en een gedeelte komt voort uit de toename het verhard oppervlak binnen het plangebied (eis 78 mm).

In de huidige situatie varieert de maaiveldhoogte van het plangebied tussen 2,70 m NAP en 3,25 m NAP. Op basis van de grondbalans en de vloerpeilen van de bebouwing in de omgeving van het plan zijn voor de toekomstige situatie onderstaande peilen vastgesteld:

- Vloerpeil woningen 3,30 m NAP.
- Rijbaanhoogte 3,10 m NAP.

Dit betekent dat de gronden in het plangebied opgehoogd moet worden.

Op basis van de gegevens van het gemeentelijk grondwatermeetnet zijn de grondwaterstanden als volgt:

- Gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG): 1,0 m NAP.
- Gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) 1,8 m NAP.

De ruimte tussen de GHG en de hoogte van het terrein bedraagt circa 1,3 meter. Hiermee is voldoende mogelijkheden om waterberging te realiseren. Verder varieert de k-waarde in de onverzadigde zone tussen de 1,0 en 4,0 m/dag. De waterdoorlatendheid is op basis van deze berekende k-waarde vrij goed tot goed te noemen. De K-waarde is bepaald door een uitgevoerd infiltratieonderzoek door Wematech.

In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) niet direct op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden aangesloten, maar separaat binnen de plangrenzen worden verwerkt. De afvoer van het vuilwater zal aangesloten worden op de bestaande riolering in de omgeving.

De exacte wijze van waterberging zal in overleg met de gemeente bepaald worden. De totale wateropgave zal ongeveer 280 m³ bedragen. Dit betekent dat bij de verdere planuitwerking water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen en dat hemelwater op een duurzame wijze wordt verwerkt. Er zijn voldoende mogelijkheden om de wateropgave te realiseren. De centrale groene ruimte kan als Wadi vormgegeven worden en aan de noordelijke en oostelijke randen van het plan kan het water opgevangen worden in een greppel en/of waterberging in aan te brengen infiltratiekoffers onder het wegdek. De ontwikkeling zal daarmee hydrologisch neutraal zijn. In overleg met de gemeente zal een overstort van de waterberging aangesloten worden op het riool.

De beoogde ontwikkeling is in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied zal daarmee niet leiden tot wateroverlast of daarmee samenhangende negatieve effecten op het milieu.



1.3.7.3 Natuurgebieden

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft natuurgebied het 'Ulvenhoutse Bos', dat is gelegen op een afstand van circa 3 km. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermessing. In onderhavige situatie is er sprake van de realisatie van 26 woningen. Gelet op de plaats van onderhavig initiatief is er geen sprake van directe verstoring binnen een Natura 2000-gebied. Vanwege mogelijke emissie van stikstof is een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd. Voor zowel de realisatiefase als de gebruiksfase is hierbij een AERIUS-berekening uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat het bouwplan zowel in de realisatiefase als gebruiksfase niet leidt tot een significante toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning benodigd is voor het aspect stikstof.

1.3.7.4 Flora en fauna

Door Florauna Natuuradvies is in 2020 een quickscan flora & fauna uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 6 aan deze toelichting gevoegd. Uit de quickscan blijkt dat er geen negatieve effecten op de flora worden verwacht. Ten aanzien van de fauna geldt dat voor huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen niet uit te sluiten valt dat deze dieren hier verblijven.

Naar aanleiding van de bevindingen uit de quickscan is in 2020 een nader onderzoek uitgevoerd naar huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen. Uit het nader onderzoek is gebleken dat voor de gierzwaluw en huismussen verblijfplaatsen aanwezig zijn. De gierzwaluw heeft een jaarrond beschermde nestplaats aan de noordelijke gevel in de nok, met de ingang tussen het dakbeschot en de metselmuur. Van de huismussen kan gesteld worden dat er ten minste 4 nestplaatsen aanwezig zijn aan de oostelijke en westelijke gevel. Hier zijn namelijk in de dakgoten meerdere huismussen waargenomen tijdens de veldbezoeken. Verder zijn tientallen foeragerende huismussen aangetroffen in en direct om het plangebied. Door de aanwezigheid van verblijfplaatsen en foeragerende huismussen op locatie zijn de foerageerplekken te kwalificeren als essentieel. Bij het verwijderen van het struweel en de struiken gaat dan ook foerageergebied van de huismus verloren.

Het onderzoek heeft aangetoond dat er een zomerverblijfplaats en een met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid een paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aanwezig is binnen het plangebied. Met de aanwezigheid van het aangetroffen paarterritorium kan een paarverblijfplaats niet worden uitgesloten. Bij de sloop van de bebouwing gaan verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis verloren.

De beoogde ontwikkeling heeft effecten op de instandhouding van huismussen, gierzwaluwen en de gewone dwergvleermuis. De beoogde ontwikkeling komt daarmee in overtreding van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Nadere maatregelen tijdens de bouw en daarna zijn nodig om de negatieve effecten te minimaliseren. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is aangevraagd bij het bevoegd gezag, de provincie Noord-Brabant. De ontheffingsaanvraag ziet op de volgende punten:

- het beschadigen en vernielen van jaarrond beschermde nestplaatsen van de huismus en gierzwaluw;
- het beschadigen en vernielen van essentieel leefgebied van de huismus;
- het beschadigen en vernielen van een zomerverblijfplaats en een kraamverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis;
- het verstoren van de huismus, gierzwaluw en gewone dwergvleermuis.

De volgende maatregelen worden genomen waarmee het voldoende aannemelijk is dat de ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming verkregen kan worden:

- alternatieve tijdelijke en permanente nestplaatsen voor de gierzwaluw en huismus;
- alternatieve tijdelijke en permanente zomer- en paarverblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis;



- werken buiten het broedseizoen (globaal lopend van maart tot en met juli);
- maatregelen te treffen met betrekking tot het foerageergebied van de huismus.

1.3.7.5 Verkeer

De huidige woning binnen het plangebied wordt in de huidige situatie ontsloten via de Heikantsestraat. De zestien vervangende woningen worden met een lus eveneens ontsloten op de Heikantsestraat. Deze straat heeft een snelheidsregime van 30 km/u. De weg dient tevens ter ontsluiting van het sportpark ten noorden van het plangebied. De weg heeft een wat breder profiel waarbij motorvoertuigen elkaar goed kunnen passeren. De nieuwe woonbuurt ligt vrij dicht op het kruispunt met de Velsgoed. De Velsgoed en de Heikantsestraat, die in zuidelijke richting doorloopt, maken onderdeel uit van de hoofdontsluitingsstructuur van Prinsenbeek. Het plangebied wordt op deze wijze ruim voldoende ontsloten.

Het bestemmingsplan voorziet in de aanleg van een nieuwe interne wegenstructuur ter ontsluiting van de nieuwe woningen. De toename van wegverkeer is zeer beperkt van omvang. De toename aan verkeersbewegingen zal snel opgaan in het overheersend verkeersbeeld gezien de ligging nabij de hoofdontsluitingsstructuur van Prinsenbeek. Daarmee is uitgesloten dat wegverkeerslawaai voortvloeiend uit het onderhavige bestemmingsplan een negatief effect heeft op het milieu u.

1.3.8 Luchtkwaliteit

Onderhavige ontwikkeling betreft de sloop van bestaande bebouwing en de nieuwbouw van zestien grondgebonden woningen. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1.500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

1.3.8.1 Externe veiligheid

Met het onderhavige bestemmingsplan wordt geen planologisch kader geboden voor de oprichting van een inrichting, buisleiding of transportroute van gevaarlijke stoffen die mogelijk negatieve effecten hebben op het milieu.

1.3.9 Cultuurhistorie

Het plangebied bevat geen cultuurhistorisch waardevolle elementen waarmee met onderhavig initiatief afbreuk wordt gedaan. De bestaande bebouwing is geen Rijksmonument en blijktens de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 2 Historische geografie en gebouwd erfgoed van de gemeente Breda ook niet aangewezen als cultuurhistorisch waardevol.

1.3.9.1 Archeologie

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Breda ligt het plangebied binnen een gebied met een hoge archeologische verwachting. Binnen deze gebieden dient, bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -mv en een onderzoekslocatie groter dan 100 m², vroegtijdig een inventariserend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Derhalve heeft in juni 2021 een archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven (IVO-P) is uitgevoerd door team Erfgoed van de gemeente Breda. Tijdens dit onderzoek zijn weinig sporen in de proefsleuven aangetroffen. Ook is er geen vondstmateriaal gevonden. De enkele greppels, spitsporen en kuil zijn niet bijzonder en dateren waarschijnlijk uit de Nieuwe tijd C. Er wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd. Op basis van de resultaten uit het inventariserend veldonderzoek is het gehele plangebied vrijgegeven voor wat betreft archeologie. Er is geen sprake van 'belangrijke nadelige' milieueffecten.



1.4 CONCLUSIE EN ADVIES

In het kader van deze notitie is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

Gelet op het vorenstaande wordt voorgesteld om op basis van deze aanmeldnotitie te besluiten dat geen milieueffectrapportage nodig is