

Ruitersbos, Mozartlaan 7

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

identificatie

projectnummer:

20161656

projectleider:

Ing. J.C.C.M. van Jole

auteur(s):

MSc. D.G. Koster

planstatus

datum:

06-06-2019

opdrachtgever:

Vers Vastgoed

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	10
3. Kenmerken van de milieueffecten	13
4. Conclusie	16

1.1. Aanleiding

De locatie waar thans nog (gedeeltelijk) de Kamer van Koophandel gevestigd is, gelegen aan de Mozartlaan 7 in Breda, wordt op termijn herontwikkeld tot woningbouw. Het bestaande kantoorgebouw wordt gesloopt en vervangen door een appartementengebouw met 19 luxe appartementen en een half verdiepte parkeerkelder. Ten westen van de appartementen komen 4 vrijstaande villa's gesitueerd op individuele kavels. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling wordt het openbaar gebied tevens heringericht.

De gewenste ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Ruitersbos'. Daarom wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op 2000 of meer woningen. De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 23 woningen en blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde. Dit betekent dat kan worden volstaan met een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Dit document bevat deze beoordeling.

1.2. Wat houdt een m.e.r.- beoordeling in?

De wettelijke regeling voor de m.e.r.-beoordeling gaat uit van het principe 'nee, tenzij'. Dat wil zeggen, een volwaardige m.e.r.-procedure is alleen noodzakelijk als er sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen' die het betreffende project voor het milieu kan hebben. Daarbij moet het bevoegd gezag rekening houden met de omstandigheden zoals aangegeven in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, te weten:

- de plaats van het project;
- de kenmerken van het project;
- de kenmerken van de potentiële milieueffecten (in samenhang met de eerste twee criteria).

Voor de ontwerpbestemmingsplanfase 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.

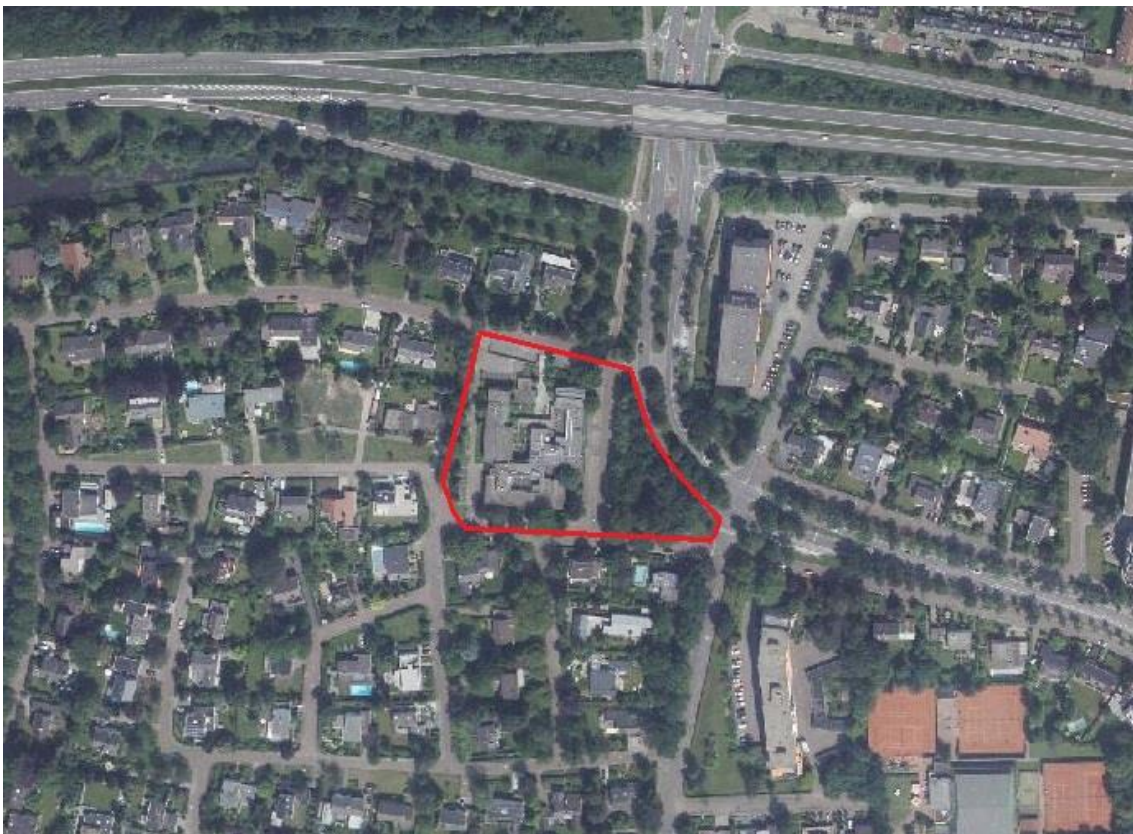
Bij de analyse in hoofdstuk 2 en 3 is gebruik gemaakt van de informatie uit het concept-ontwerp bestemmingsplan dat is opgesteld om de beoogde woningbouw mogelijk te maken.

2. Plaats en kenmerken van het project

5

2.1. Plaats van het project

Het plangebied ligt aan de Willem van Oranjelaan en wordt begrensd door de Mozartlaan (noordzijde), Ravellaan (zuidzijde) en de twee woonkavels aan de Mozartlaan 9 en Ravellaan 16 (westzijde). Het plangebied is gelegen aan de noordoostelijke rand van de wijk Ruitersbos, een kenmerkende villawijk in het zuidelijk deel van Breda ten noorden van het Mastbos. Deze wijk wordt begrensd door de zuidelijke rondweg (noord), Baronielaan (oost), Mastbos (zuid) en de Aa of Weerijds aan de westzijde. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. Luchtfoto plangebied (rode omlijning) en omgeving (bron: ArcGIS - Luchtfoto 2016)

Het plangebied omvat grotendeels de gronden behorend bij het perceel waar thans nog (gedeeltelijk) de Kamer van Koophandel gevestigd is. Het bestaande kantoorgebouw bestaat uit verschillende aan elkaar gekoppelde gebouwen van maximaal 2 bouwlagen met een plat dak. Het kantoorgebouw wordt grotendeels omringd door parkeerhavens ten behoeve van circa 100 auto's. De randen van het perceel zijn voorzien van bomen en groenstroken. Tussen de oostzijde van het pand (gericht op de Willem van Oranjelaan) en de doorgaande weg bevindt zich een openbaar gebied wat tevens gebruikt wordt als fietsverbinding, als weg en ten behoeve van parkeren. Aan de westrand van het plangebied bevindt zich een openbaar voetpad.

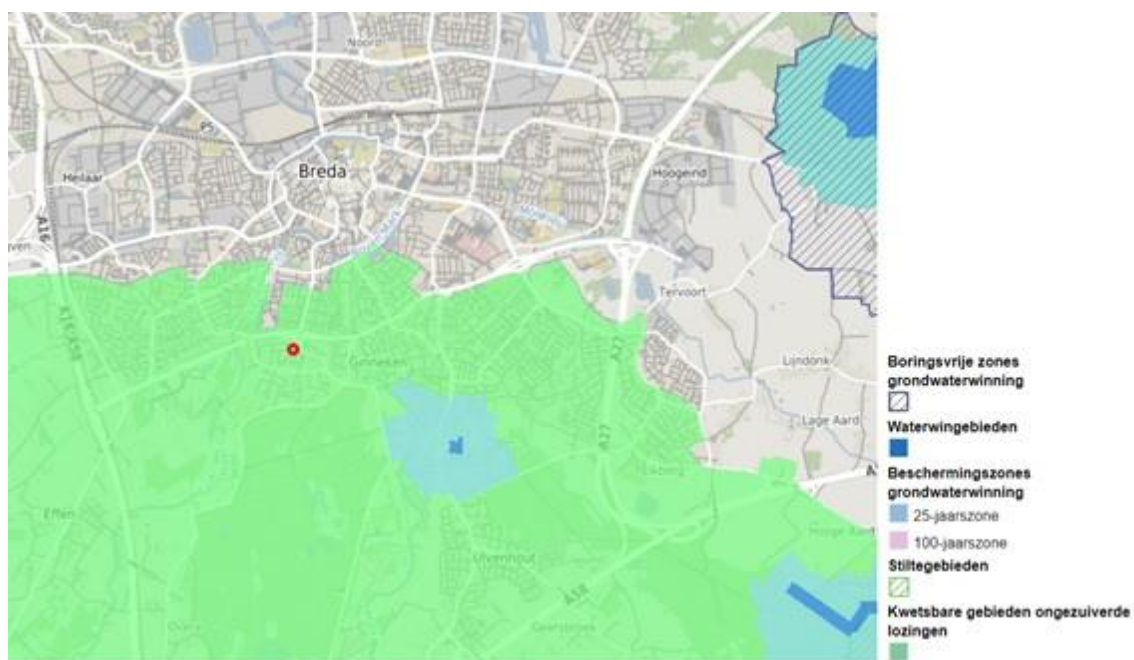
Bijzondere gebieden en het opnamevermogen van het natuurlijk milieu

Het plangebied heeft een middelhoge en hoge verwachting volgens de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Breda (figuur 2).

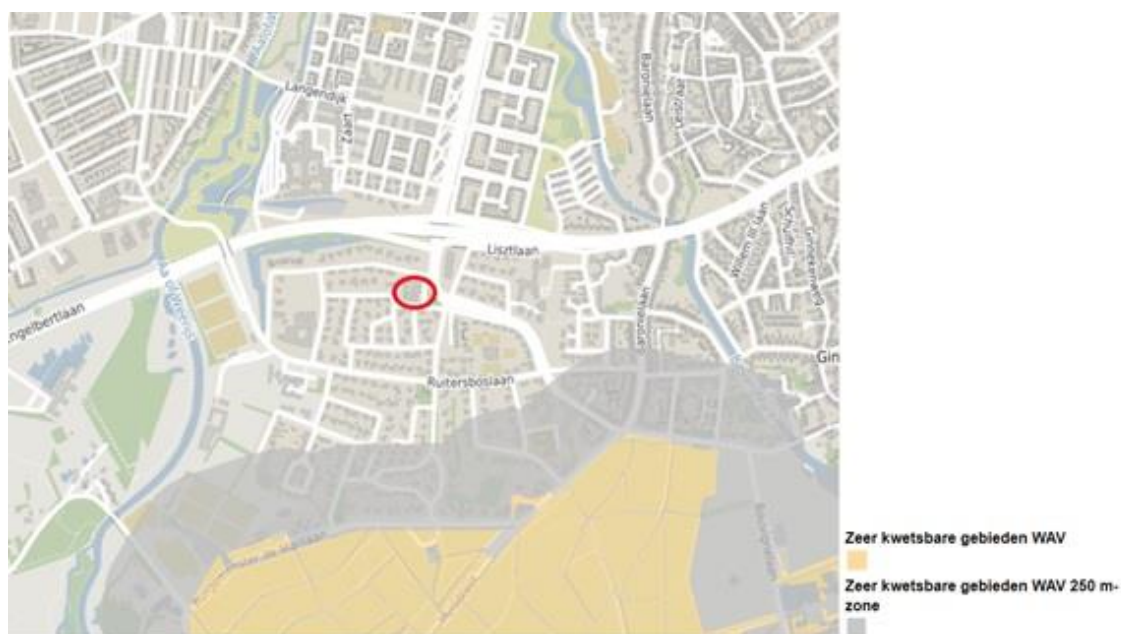


Figuur 2. Fragment archeologische beleidsadvieskaart (bron: gemeente Breda)

Overeenkomstig de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant (2010) is het plangebied gelegen in kwetsbaar gebied voor ongezuiverde lozingen (figuur 3). Dit zijn gebieden die kwetsbaar zijn voor verontreinigingen als gevolg van ongezuiverde lozingen van afvalwater van huishoudelijk- en bedrijfsafvalwater. De beoogde woningen zullen worden aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Er zal dan ook geen sprake zijn van ongezuiverde lozingen van huishoudelijk afvalwater. Verder is het plangebied niet gelegen in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status (figuur 4-7).

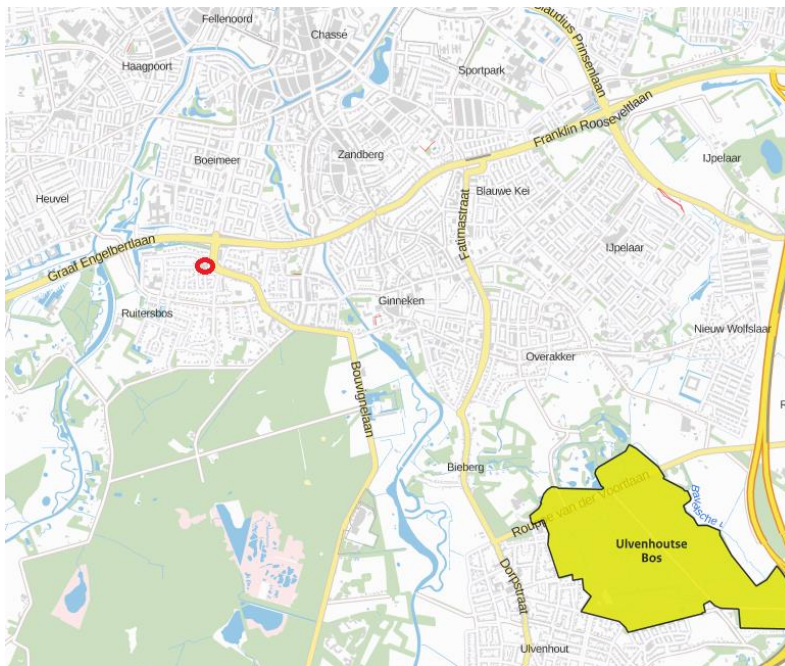


Figuur 3. Kwetsbare gebieden in en nabij de planlocatie (rode cirkel)
(bron: Provinciale milieuverordening Noord-Brabant, 2010)



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

Het plangebied ligt op circa 2,5 kilometer afstand van Natura 2000-gebied Ulvenhoutse Bos (zie figuur 5). Het dichtstbijzijnde NNB gebied is op circa 660 meter afstand gelegen (figuur 6).



Figuur 5. Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000-gebied Ulvenhoutse Bos (bron: Aeries Calculator)



Figuur 6. Ligging plangebied (rode cirkel) t.o.v. NNB gebieden (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 re-generatievermogen van natuurlijke hulpbronnen in het gebied

Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied en is grotendeels verhard. 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 een zeer geringe functie voor regulerende diensten (zoals bestuiving van gewassen);
- Het plangebied heeft een beperkte functie voor diensten die de voorgaande diensten ondersteunen (zoals biodiversiteit).

Al met al heeft de locatie geen bijzondere rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen.

2.2. Kenmerken van het project

De ontwikkeling voorziet in de sloop van het pand waar thans nog (gedeeltelijk) de Kamer van Koophandel in gevestigd is en de herontwikkeling van de locatie met een appartementengebouw en vier kavels voor vrijstaande woningen (figuur 7).



Figuur 7. Situatietekening beoogde ontwikkeling

Het appartementencomplex bestaat uit 19 appartementen, verdeelt over 3 volwaardige bouwlagen en een terugliggende 4^e bouwlaag in de vorm van een penthouse. Aan de westzijde van het plangebied worden 4 villa's gerealiseerd. De villa's worden uitgevoerd in maximaal 2 lagen met plat dak, in maat en schaal aansluitend op het huidige bebouwingsbeeld in Ruitersbos.

Openbare ruimte

De opzet en uitstraling van de locatie moet in aansluiting op het beeld van de wijk Ruitersbos groen zijn. Het stenige karakter en uitstraling van de huidige inrichting moet daarbij plaats maken voor een parkachtige footprint rondom het appartementengebouw, in aansluiting op het openbaar groen aan de Willem van Oranjelaan. De vrije kavels daarachter krijgen een groene omzoming. Ook wordt het kenmerkende straatbeeld van Ruitersbos met brede groene bermen doorgetrokken aan de Ravellalaan en Mozartlaan. Het groen rondom het appartementengebouw is openbaar en vrij toegankelijk door middel van een voetpad tussen het gebouw en de vrije kavels.

Voor de positionering van het appartementengebouw is een uitvoerige afweging gemaakt tussen de omvang en kwaliteit van het groen in de spievormige groene ruimte, de wens om het gebouw zo ver mogelijk richting de Willem van Oranjelaan op te schuiven en de noodzaak om de bestaande fietsverbinding over de parkeerstraat in de vorm van een fietspad te behouden. De kwaliteit van de bestaande bomen is geïnventariseerd. Om het groen niet te versnipperen en vanwege het worteldek van de bestaande te behouden bomen is het niet mogelijk het fietspad in de groenstrook te leggen en is er voor gekozen om het fietspad ongeveer op de oostelijke rand van de huidige parkeerstraat te leggen. Het appartementengebouw komt daar iets vanaf te staan.

Ontsluiting en parkeren

De vier kavels voor de vrijstaande woningen zullen worden ontsloten aan de zijde waar de kavels aan de straat grenzen. Dit houdt in dat 2 woningen aan de Mozartlaan worden ontsloten en 2 aan de Ravellaan. Parkeren voor deze woningen is op eigen terrein gesitueerd. Het appartementencomplex heeft 2 toegangen aan de oostzijde, bereikbaar via een voetpad langs het nieuwe fietspad. Het gebouw wordt voorzien van een half verdiepte parkeerkelder. Deze parkeerkelder wordt ontsloten via Mozartlaan. Op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid geldt voor appartementen een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woning en voor eengezinswoningen 1,9 parkeerplaatsen per woning. Dit leidt tot een parkeerbehoefte van 37 parkeerplaatsen. Het plan voorziet in de realisatie van 46 parkeerplaatsen op eigen terrein, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de parkeerbehoefte. De parkeerplaatsen van de appartementen worden voorzien in een half verdiepte parkeerkelder waardoor het blik van straat verdwijnt en de openbare ruimte een groen, kwalitatief hoogwaardige invulling gegeven kan worden. De parkeerbehoefte voor vrijstaande woningen wordt door middel van een garage en brede dubbele opritten voorzien op eigen terrein, ook voor bezoekersparkeren. In de parkeernorm voor appartementen zit een norm van 0,3 voor bezoekersparkeren, in totaal dus 6 parkeerplaatsen. Ondanks de forse overcapaciteit ten opzichte van de norm van ruim 9 parkeerplaatsen in de kelder is gemeend dat bezoekersparkeren niet altijd in de kelder zal plaatsvinden. De benodigde 6 parkeerplaatsen worden niet fysiek aangelegd, ten koste van het openbaar groen, maar het parkeren zal informeel langs de straten plaatsvinden, net zoals dat in de rest van de wijk Ruitersbos gebeurt. Dit zal gebeuren op 4 locaties aan de noordzijde van de Ravellaan en 2 locaties bij de Mozartlaan (1 noordzijde en 1 zuidzijde).

Voor de voormalige KvK geldt een verkeersgeneratie van maximaal 434 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag. De verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling bedraagt 180 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag. Ten gevolge van de ontwikkeling zal theoretisch sprake zijn van een verkeersafname, wat de verkeersafwikkeling ten goede komt.

Gebruik natuurlijke hulpbronnen en productie van afvalstoffen

Voor de realisatie van de beoogde 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

In de omgeving zijn geen vaststaande autonome ontwikkelingen voorzien die van invloed kunnen zijn op de effectbeoordeling van de beoogde ontwikkeling(en).

3. Kenmerken van de milieueffecten

13

Algemeen

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste milieueffecten van de beoogde ontwikkeling beschreven. Daarnaast worden cumulatieve effecten met ontwikkelingen in de omgeving nader onderzocht. De effectbeoordeling in dit hoofdstuk is gebaseerd op de informatie uit het concept ontwerpbestemmingsplan dat is opgesteld ten behoeve van de beoogde ontwikkeling. Voor een uitgebreidere analyse en onderliggende onderzoeksrapporten wordt verwezen naar het concept ontwerpbestemmingsplan.

Geluid

Vanwege de afname van verkeersbewegingen zal de beoogde ontwikkeling geen relevante geluidsoverlast veroorzaken ter plaatse van omliggende geluidgevoelige functies.

Luchtkwaliteit

De beoogde ontwikkeling (23 woningen) zal niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie luchtverontreinigende stoffen. Tevens blijkt uit de NSL-monitoringstool dat ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer wordt voldaan.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd waarin ook de effecten van de in- en uitrit van de halfverdiepte parkeergarage zijn meegenomen. Dit onderzoek is bijgevoegd in bijlage 8 bij het bestemmingsplan. Uit dit onderzoek blijkt dat aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer wordt voldaan. Ten aanzien van de parkeergarage worden maatregelen toegepast en voldaan aan de normen en regels die gelden om luchtverontreiniging te beperken.

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 risicokaart 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, het water of door buisleidingen. Circa 2.600 meter ten noorden van het plangebied ligt het spoortraject Breda-Tilburg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het PR-plafond varieert van 1 tot 8 meter en bereikt dan ook niet het plangebied. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt meer dan 4 km. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied. Vanwege de ruime afstand tot het plangebied zal het groepsrisico niet toenemen.

Risico's op rampen door klimaatadaptatie

De ontwikkeling betreft de realisatie van woningen in bestaand stedelijk gebied. Hierdoor nemen de risico's op rampen door klimaatadaptatie 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*

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

Water

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het plangebied ligt ook niet binnen de beschermingszone van een waterkering. In de huidige situatie is circa 5.580 m² verhard. In de toekomstige situatie neemt verharding af tot circa 3.515 m². Watercompenserende maatregelen zijn vanuit het waterschap niet noodzakelijk. Vanuit gemeentelijk beleid dient deze verharding echter wel te worden gecompenseerd. Dit leidt tot een compensatie-eis van afgerond 25 m³. De 3^e bouwlaag van het appartementengebouw wordt deels voorzien van een sedumdak waar water in opgevangen en vertraagd afgevoerd kan worden. De aanleg van een wadi in de groenstrook ten westen van het nieuwe appartementengebouw zal tevens plaatsvinden ten behoeve van de benodigde compensatie. Om deze compensatie te garanderen is een verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. De woningen worden aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem zullen duurzame, niet-uitlogbare materialen gebruikt worden.

Natuur*Gebiedsbescherming*

In hoofdstuk 2 is beschreven dat het plangebied geen onderdeel is van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van Natuurnetwerk Nederland/Natuurnetwerk Brabant (NNB). 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. Vanwege de afname van verkeersbewegingen en de ruime afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Ulvenhoutse Bos, genereert de beoogde ontwikkeling qua stikstofdepositie eveneens geen problemen. De ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de kwalificerende soorten en typen uit Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

De huidige ecologische waarden zijn vastgesteld aan de hand van een quickscan ecologie. Uit deze quickscan blijkt dat in het plangebied laatvliegers en gewone dwergvleermuizen vliegen en foerageren. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven vliegen en foerageren. Vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen zijn niet vastgesteld. Effecten op beschermde plant- en diersoorten zijn dan ook uitgesloten.

Cultuurhistorie*Archeologie*

In hoofdstuk 2 is beschreven dat ter plaatse van het plangebied een middelhoge en hoge archeologische verwachting geldt. Archeologisch onderzoek is voor een groot deel van het bestemmingsplan uitgevoerd. Hiervoor is reeds een selectieadvies afgegeven. Het niet te bebouwen deel wat niet onderzocht is, is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Indien blijkt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is, zal de initiatiefnemer middels deze regeling daartoe worden verplicht. De uitkomsten van een eventueel onderzoek dienen volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het

belangrijkste doel is de bescherming van het archeologisch erfgoed in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering.

Historische geografie en bebouwd erfgoed

Het Ruitersbos is in het begin van de jaren '30 van de vorige eeuw ontstaan aan de rand van het Mastbos en de Boeimeerpolder. Dit is het gedeelte van de wijk dat nu de straatnamen 'Montensbos' en 'Montenspark' dragen. De rest van de wijk is vooral in de jaren '60 van de vorige eeuw gebouwd.

Duurzaamheid

Het gehele plan wordt gasloos uitgevoerd. Zowel de appartementen als woningen zullen worden voorzien van een warmtepomp en lage temperatuurverwarming. Daarnaast zullen op de daken PV-panelen worden aangebracht ter opwekking van elektrische energie.

Ten westen van het nieuwe appartementengebouw zal een wadi worden aangelegd om hemelwater op locatie te kunnen laten infiltreren in de bodem. Tevens zal het hoofddak voor een groot deel worden voorzien van een groen dak zodat ook hier het hemelwater kan worden geborgen.

De gevels van het appartementengebouw en de woningen zullen worden uitgevoerd met duurzame en onderhoudsvrije materialen. Zo zullen de gevels worden uitgevoerd in natuursteen, gevelsteen en aluminium kozijnen en panelen.

Door daarnaast appartementen te realiseren met algemene voorzieningen zoals voldoende parkeerplaatsen en een lift worden de woningen levensloopbestendig. Door de grootte van de woningen en appartementen zijn deze tevens aan te passen aan veranderende woonwensen, wat het gebruik van de woningen voor verschillende doelgroepen bevordert.

Sloop- en aanlegwerkzaamheden

Het kantoorgebouw zal gecontroleerd worden gesloopt. Gelet op de tijdelijkheid van de sloop- en aanlegwerkzaamheden kunnen blijvende negatieve milieueffecten uitgesloten worden. Tevens zal vanwege de kleinschaligheid ook geen sprake zijn van significante negatieve milieueffecten, zoals geluid- en stofoverlast, ten tijde van de werkzaamheden.

Mitigerende maatregelen

Uit de voorgaande sectorale analyses blijkt dat aanvullende mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn in de vorm van 25 m³ watercompensatie.

4. Conclusie

Uit de informatie in deze notitie blijkt dat de omvang van het project, bestaande uit de sloop van een kantoorgebouw en realisatie van 23 woningen beperkt is. Het plangebied is gelegen in kwetsbaar gebied voor ongezuiverde lozingen. De woningen worden aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel waardoor ongezuiverde lozingen zijn uitgesloten. Uit hoofdstuk 3 blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Het doorlopen van een volledige m.e.r-procedure is daarom niet noodzakelijk. Wel is een mitigerende maatregel noodzakelijk in de vorm van 25 m³ watercompensatie.