

Aanmeldnotitie informele m.e.r.-beoordeling Winkelcentrum De Scheperij, Teteringen

datum	12 februari 2019
aan	Gemeente Breda
van	CroonenBuro5 namens Cuore Ontwikkeling B.V.
project	Teteringen, De Scheperij
projectnr.	0254208.00
betreft	Aanmeldnotitie informele m.e.r.-beoordeling

1. Aanleiding

In 2017 is een wetswijziging van het Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat een informele m.e.r.-beoordeling door de initiatiefnemer moet worden aangevraagd door middel van een meldnotitie. Dit in het kader van de besluitvorming omtrent de bestemmingsplanherziening.

Deze meldnotitie betreft het verzoek van Cuore Ontwikkeling B.V. tot het nemen van een besluit door de gemeente Breda (bevoegd gezag) om al dan niet een milieueffectrapportage op te stellen. Voorliggende notitie is opgesteld om gemotiveerd een beslissing te nemen. Het bevoegd gezag dient binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden.

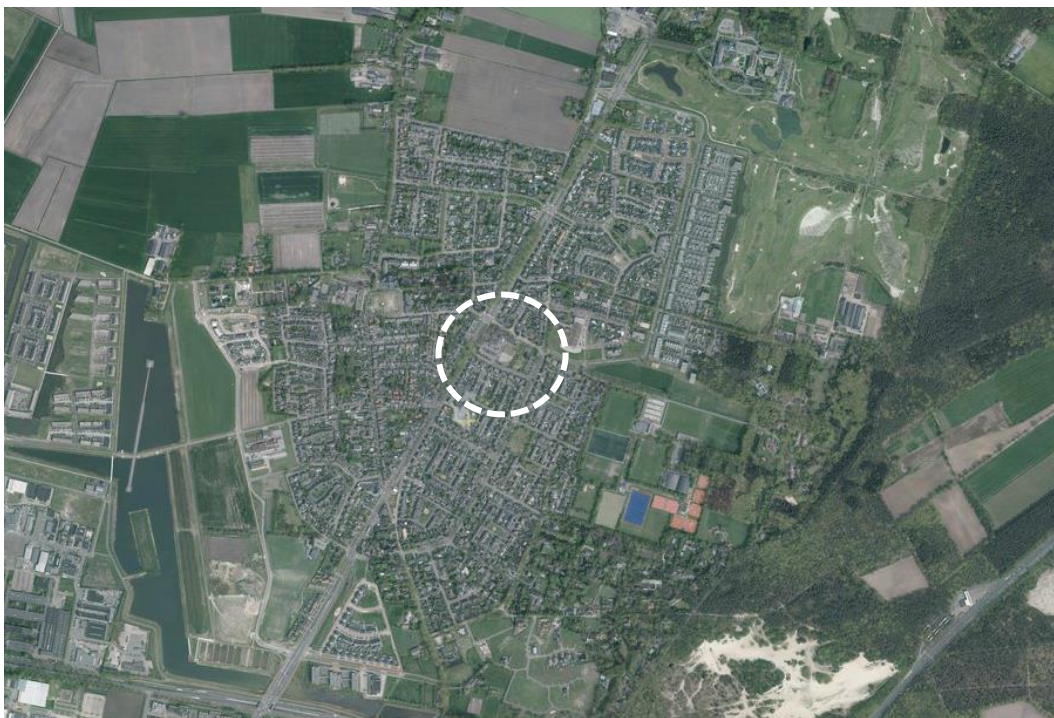
2. Ontwikkeling

Cuore Ontwikkeling B.V. (verder: de initiatiefnemer) is voornemens de locatie van winkelcentrum De Scheperij in Teteringen te herontwikkelen. Het huidige winkelcentrum de Scheperij dat bestaat uit circa 1.830 m² (één supermarkt, een slijterij, een verkooppunt voor motorbrandstoffen en een cafetaria) zal worden gesloopt. Ook de locatie waar voorheen dorps huis 't Web en het postkantoor waren gevestigd wordt betrokken bij de herontwikkeling.

Het herontwikkelingsplan voorziet in de realisatie van een nieuw winkelcentrum van ongeveer 4.000 m² bruto vloeroppervlak met in de plint twee supermarkten, kleinere winkels, horeca en dienstverlening. Op de verdiepingen worden 31 appartementen gerealiseerd voorzien van een daktuin. Het winkelcentrum wordt ten opzichte van de huidige situatie in oostelijke richting opgeschoven, zodat aan de westzijde voldoende ruimte voor parkeren ontstaat.

Ter plaatse van het plangebied vigeert bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is 'Teteringen'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 30 mei 2013 en onherroepelijk vanaf 3 september 2014. Het plangebied is destijds derhalve conserverend bestemd, hetgeen betekent dat de toenmalige regeling werd overgenomen.

Om de herontwikkeling van het winkelcentrum mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Deze bestemmingsplanherziening wordt momenteel voorbereid.



Luchtfoto met een globale ligging van het plangebied (bron: Globespotter)

3. Kader - Besluit milieueffectrapportage

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 tóch 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.

Activiteit en drempelwaarden

In onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D11.2) opgenomen. De aanleg, wijziging of uitbreiding van hotel, leisurefuncties, snelweggeoriënteerde horeca en industriële en ambachtelijke bedrijven en groothandelsbedrijven van enige omvang vallen onder dit begrip. Opgemerkt wordt dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als activiteit zoals genoemd in D.10. Op grond van het Besluit milieueffectrapportage dient voor de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1° een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2° een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- 3° een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het plangebied heeft een grootte van circa 1,2 hectare. De voorgenomen activiteit blijft ruimschoots onder de drempel van 100 hectare en/of 2.000 woningen en/of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage. De activiteit is dus niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst, dient wel een informele m.e.r.-beoordeling te worden verricht.

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 criteria waaraan moet worden getoetst zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. 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.

4. Toetsing

Kenmerken van het project

Het plan voorziet in de realisatie van een nieuw winkelcentrum van ongeveer 4.000 m² brutovloeroppervlak met in de plint twee supermarkten, kleinere winkels, horeca en dienstverlening. Op de verdiepingen worden 31 appartementen gerealiseerd. Door de herontwikkeling van de locatie wijzigt de interne verkeers- en parkeerstructuur en de milieu-uitstraling op de omgeving.

Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten en de ontwikkeling heeft geen gevolgen voor natuurlijke hulpbronnen. Er wordt bijvoorbeeld geen grondwater onttrokken of grondstoffen in de omgeving gedolven. Er is geen sprake van de productie van een bijzondere afvalstoffenstroom.

Plaats van het project

Het plan op de hoek van de Oosterhoutseweg en de Donkerstraat wordt uitgevoerd op een locatie die in de huidige situatie deels bebouwd (huidige winkelcentrum), deels verhard (parkeerterrein) en deels onbebouwd is. De locatie ligt centraal in het bestaand bebouwd gebied van Teteringen. De omgeving bestaat voornamelijk uit woningbouw, enkele maatschappelijke functies en dorpsvoorzieningen, openbaar groen en woonstraten/buurtontsluitingwegen. Binnen het plangebied is geen sprake van bijzondere landschappelijke, natuurlijke of cultuurhistorische waarden.

Kenmerken van het potentiële effect

Het project betreft het realiseren van een ontwikkeling van enige omvang. Hierna wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten.

Bodem:

Op basis van verkennend bodem- en asbestonderzoek¹ is gebleken dat de bodemkwaliteit de realisatie van het plan niet in de weg staan. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Wel is aanvullend asbestonderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat nader onderzoek noodzakelijk is omtrent asbest isolatiemateriaal. Wanneer interventiewaarden worden overschreden zal sanering worden uitgevoerd, conform saneringsplan.

Opgemerkt wordt dat het huidige tankstation, dat is gelegen binnen het plangebied, was geen onderdeel van het veldwerk van het bodemonderzoek. Dit is echter geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan. In het bodemonderzoek is namelijk geconstateerd dat een verontreiniging bij de afleverzuilen in 2002 is gesaneerd en dat ter plaatse van het tankstation in 2008 in een bodemonderzoek is geconstateerd dat de bodem en het grondwater niet verontreinigd waren. Bovendien dient de huidige grondeigenaar bij de grondtransactie met initiatiefnemer de gronden op te leveren als geschikt voor het beoogde gebruik, conform de 'zorgplicht' uit de Wet bodembescherming en het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Om dit voldoende te borgen is in onderhavig bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is bepaald dat de gronden uitsluitend mogen worden gebruikt nadat met een bodemonderzoek is aangetoond dat de bodemkwaliteit voldoet voor het beoogde gebruik.

Tevens brengen de toegestane bedrijfsfuncties, op basis van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan, geen onevenredige risico's op bodemverontreiniging met zich mee. In het Activiteitenbesluit en de bijbehorende ministeriële regeling staan de verplichte maatregelen en voorzieningen om de bodemrisico's bij bodembedreigende activiteiten verwaarloosbaar te maken, voor de duur van de bedrijfsmatige activiteiten.

Cultureel erfgoed**Archeologie**

Ter plaatse van het plangebied geldt een hoge archeologische verwachting. Omdat de gronden nu nog grotendeels verhard c.q. bebouwd zijn, zijn archeologische veldwerkzaamheden waarmee de werkelijke archeologische waarden in de grond kunnen worden vastgesteld voorafgaand het bouwrijp maken van de gronden niet doelmatig. Op basis van een Programma van Eisen (PvE)² is beschreven op welke wijze de archeologische waarden gedurende de bouwwerkzaamheden voldoende worden beschermd. Dit PvE is goedgekeurd door bevoegd gezag.

Op basis van bureau- en booronderzoek wordt geadviseerd om het plangebied grotendeels vrij te geven. Enkel ter plaatse van de zuidelijke rand kunnen op basis van de veldwerkzaamheden archeologische waarden niet worden uitgesloten. Het advies luidt om wanneer voor deze gronden een ontwikkeling wordt beoogd, een proefsleuven-onderzoek uit te voeren. In voorliggend bestemmingsplan wordt voor

¹ Milon bv, d.d. 20 maart 2018, Verkennend bodem- en asbestonderzoek

² Antea Group, d.d. 25 juni 2018, Programma van Eisen

deze gronden de dubbelbestemming archeologie gehandhaafd, waarmee het aspect archeologie voldoende is beschermd.

Historische geografie

In de Cultuurhistorische Landschapsinventarisatie gemeente Breda (Leenders, 2004) is voor het hele grondgebied van de gemeente Breda een globale cultuurhistorische landschapsinventarisatie uitgevoerd. Lange tijd kwam de ontwikkeling van Teteringen ad-hoc tot stand. Sinds 1997 behoort Teteringen tot de gemeente Breda. Hierna is gestart met de bouw van nieuwe wijken in Teteringen. Met de herontwikkeling van winkelcentrum de Scheperij wordt een passend voorzieningenaanbod in dit groeiende dorp gerealiseerd.

Gebouwd erfgoed

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich geen gebouwd erfgoed dat relevant is voor dit bestemmingsplan.

De aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Geluid & Milieuzonering:

Met dit plan worden nieuwe geluidgevoelige functies (de woningen) en geluidbelastende functies mogelijk gemaakt. De vestiging van geluidzoneringsplichtige inrichtingen (zogenaamde 'grote lawaaimakers' of Wgh-inrichtingen) is uitgesloten. Uitgaande van het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden van gewenste functies.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening en de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is nagegaan in hoeverre het winkelcentrum als 'inrichting' zoals bedoeld in de Wet milieubeheer, kan voldoen aan het Activiteitenbesluit. Onderzoek³ toont aan dat een beperkte overschrijding van één dB(A) plaats vindt bij één meetpunt van de nieuw te realiseren woningen in het plangebied. Bestaande woningen worden niet gehinderd. Enige ervaring van geluid vanwege de bedrijvigheid in de directe omgeving door de toekomstige bewoners past bij het karakter van het gebied en wordt als aanvaardbaar beschouwd. Andere maatregelen zijn niet wenselijk en doelmatig. Hiertoe spelen vooral stedenbouwkundige aspecten en de ruimtelijke kwaliteit een rol. Het volledig asfalteren van het buitenterrein of het toepassen van dichte balkonschermen zijn bijvoorbeeld onwenselijk. Voor het reduceren van het maximale geluidniveau dat ontstaat door het gebruik van winkelwagens is een voorwaardelijk verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Tevens is in het voorgenoemd onderzoek is aangetoond dat ter plaatse van de geplande woningen de maximaal te ontheffen waarde niet wordt overschreden. Hiertoe wordt een hogere grenswaarde vastgesteld.

Verkeer:

Met de herontwikkeling van het winkelcentrum veranderen de verkeersstromen rondom. Om de effecten van deze ontwikkeling te bepalen is een verkeersstudie⁴ uitgevoerd. De ontwikkeling heeft positieve gevolgen voor de bereikbaarheid van het winkelcentrum omdat het parkeerterrein direct op de Donkerstraat wordt aangesloten. Hierdoor wordt het winkelcentrum beter bereikbaar voor autoverkeer vanaf de Oosterhoutseweg. Dit heeft overwegend positieve effecten op de leefbaarheid in de wijk, omdat autoverkeer niet langer 'het rondje door de wijk' moet maken. Daarnaast wordt de verkeersveiligheid verbeterd door vrachtverkeer voor laden en lossen te scheiden van bestemmingsverkeer. Uit de berekeningen blijkt dat de bestaande infrastructuur toereikend is voor 95% van de gevallen.

De parkeerbehoefte voortkomend uit het concrete ontwikkelingsplan is 185 parkeerplaatsen. Dit aantal parkeerplaatsen past binnen het ontwikkelingsplan. De exacte parkeervraag is afhankelijk van de

³ Antea Group, d.d. 6 juni 2018, Akoestisch onderzoek

⁴ Antea Group, d.d. 8 juni 2018, Verkeersstudie

daadwerkelijke invulling. In het bestemmingsplan wordt vastgelegd dat de omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend indien aantoonbaar wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Water:

In het plangebied zijn geen (primaire)waterkeringen, oppervlakte wateren en waterbergingen aanwezig. Van uitlopende bouwmaterialen wordt geen gebruik gemaakt. Om het aspect water voldoende te waarborgen is in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee is verzekerd dat wordt voorzien in voldoende waterberging.

Ecologie:

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 5,6 kilometer afstand van de planlocatie. Gelet op de omvang van de ontwikkeling in relatie tot de afstand hiervan tot de omliggende Natura 2000-gebieden leidt van de mogelijke storingsfactoren uitsluitend stikstofdepositie (verzuring/vermesting) tot mogelijke negatieve effecten in deze gebieden. Uit de stikstofdepositieberekening⁵ blijkt dat de drempelwaarde van 0,05 mol N/ha/jaar als gevolg van het plan niet wordt overschreden. Hiermee kan worden uitgesloten dat het plan leidt tot significante aantasting van enig Natura 2000-gebied.

Het NatuurNetwerk Brabant is verankerd in het provinciaal beleid. De dichtstbijzijnde gebieden die zijn aangemerkt als NatuurNetwerk Brabant zijn gelegen op ruim 500 meter afstand van de planlocatie. Gelet op de afstand van de ontwikkeling leidt de ontwikkeling niet tot directe aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NatuurNetwerk Brabant.

Soortenbescherming

Op basis van de ecologische quickscan⁶ kan worden geconcludeerd dat er geen negatieve effecten op beschermde soorten ontstaan, mits rekening wordt gehouden met (nesten van) broedvogels. Voor vleermuizen is een nader onderzoek⁷ uitgevoerd waaruit is gebleken dat ter plaatse geen beschermde rust- of voortplantingsplaatsen, essentieel foerageergebied en vliegroute is vastgesteld. Van negatieve effecten is geen sprake.

Luchtkwaliteit:

Op basis van NIBM-tool⁸ is gebleken dat met uitvoering van het project met bijbehorende verkeersbewegingen, op alle beoordelingspunten wordt voldaan aan de normen.

Externe veiligheid:

Het plan voorziet niet in planologische mogelijkheden voor risicovolle inrichtingen. In de omgeving van het plangebied is geen risicobron (wegen, buisleidingen) aanwezig met invloed die reikt tot in het plangebied. Vanuit de standaard verantwoording groepsrisico blijkt dat wordt voldaan aan de opkomsttijd van de brandweer en de voldaan wordt aan de aspecten bereikbaarheid, waarschuwing- en alarmeringsinstallaties en zelfredzaamheid.

Conclusie potentiële effecten:

De effecten van het project blijven, zoals ook blijkt uit de voorgaande, vooral beperkt tot het plangebied en de directe omgeving daarvan. De effecten hebben voornamelijk betrekking op geluidsuitstraling. De effecten worden aanvaardbaar geacht en stuiten niet op bezwaren (zie de voorgaande aspecten). Er is zeker geen sprake van 'belangrijke nadelige' milieueffecten.

⁵ Antea Group, d.d. 19 april 2018, Stikstofdepositieberekening

⁶ Antea Group, d.d. 17 april 2018, Quickscan flora en fauna

⁷ Antea Group, d.d. 15 november 2018, Nader onderzoek vleermuizen

⁸ Ministerie I&M, verwerkt in toelichting bestemmingsplan

5. Conclusie & advies

In het kader van deze notitie is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de herontwikkeling van het winkelcentrum. 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 vorenstaande wordt voorgesteld om te beslissen af te zien van het opstellen van een milieueffectrapport voor de herontwikkeling van het winkelcentrum.

CroonenBuro5
Postbus 40
4900 AA Oosterhout

Cuore Ontwikkeling B.V.
Postbus 6540
5600 HM Eindhoven