

Binnenstad, Oude Vest-Kerkstraat

Informele m.e.r.-beoordeling

identificatie

projectnummer:

20190549

projectleider:

D.W.C. van Roij

auteur(s):

S.E.H. Lie MSc.

planstatus

datum:

11-11-2020

opdrachtgever:

SDK Vastgoed BV

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	6
2.1. Plaats van het project	6
2.2. Kenmerken van het project	8
3. Kenmerken van de milieueffecten	15
3.1. Geluid	15
3.2. Luchtkwaliteit	16
3.3. Risico's op zware ongevallen of rampen en risico's voor de menselijke gezondheid	17
3.4. Bodem en water	18
3.5. Natuur	19
3.6. Archeologie	21
3.7. Cultuurhistorie	22
3.8. Windhinder	22
3.9. Duurzaamheid	23
3.10. Aanlegwerkzaamheden	23
3.11. Mitigerende maatregelen	23
4. Conclusie	25

Separate bijlagen:

- Rapport nader bodem- en asbestonderzoek
- Stikstofdepositieberekeningen
- Quicksan flora en fauna
- Nader onderzoek gierzwaluw en vleermuizen
- Akoestisch onderzoek
- Standaardadvies verantwoording groepsrisico
- Windklimaatonderzoek

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In de binnenstad van Breda is aan de Oude Vest 2-4 het voormalig postkantoor gelegen. Het voornemen bestaat om de locatie te herontwikkelen bestaande uit gedeeltelijke transformatie en gedeeltelijk sloop/nieuwbouw. Het voormalig postkantoor aan de Oude Vest betreft een beschermd stadsgezicht. Met name dit bouwdeel aan de Oude Vest is cultuurhistorisch waardevol en wordt behouden. Het bouwdeel aan de Kerkstraat en Akkerstraat heeft een lagere cultuurhistorische waarde waardoor sloop hiervan voorstelbaar is. Er zullen maximaal 125 wooneenheden gerealiseerd worden, waarvan 22 sociale huur appartementen. Op de begane grond (plintlaag) worden commerciële functies voorzien, zoals horeca, detailhandel, dienstverlening en kantoor.

De beoogde herontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad'. De gemeente Breda heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het opstellen van een nieuw juridisch-planologisch kader voor de betreffende locatie. In het kader hiervan 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 2.000 of meer woningen of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling blijft met de realisatie van maximaal 125 woningen en 3.371 m² aan commerciële voorzieningen 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).

Door het bevoegd gezag (de gemeente Breda) moet 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.

2. Plaats en kenmerken van het project

2.1. Plaats van het project

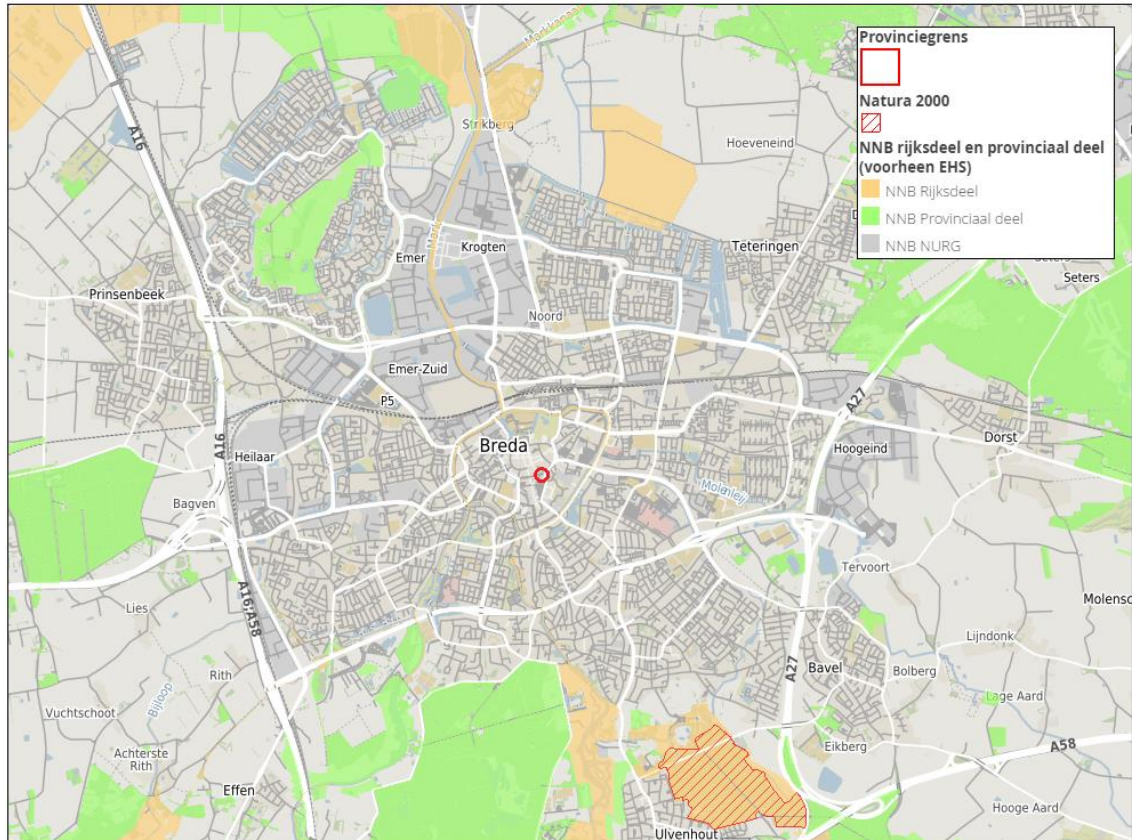
Het plangebied wordt begrensd door de Oude Vest (noordzijde), Keizerstraat (oostzijde), Akkerstraat (zuidzijde) en Kerkstraat (westzijde). Een gedeelte van het gebouw is eigendom van KPN (dit is kadastraal gesplitst) en derhalve niet in eigendom van de ontwikkelingscombinatie Maas-Jacobs/SDK Vastgoed. Dit 'KPN'-perceel maakt geen onderdeel van de beoogde herontwikkeling uit en is daarom geen onderdeel van het plangebied. Voor dit gedeelte blijft de huidige planologische regeling ongewijzigd van toepassing. Het plangebied betreft de kadastrale percelen Breda, sectie B, nummers 8905 en 8804. In figuur 2.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 2.1 Begrenzing plangebied

Bijzondere gebieden en het opnamevermogen van het natuurlijk milieu

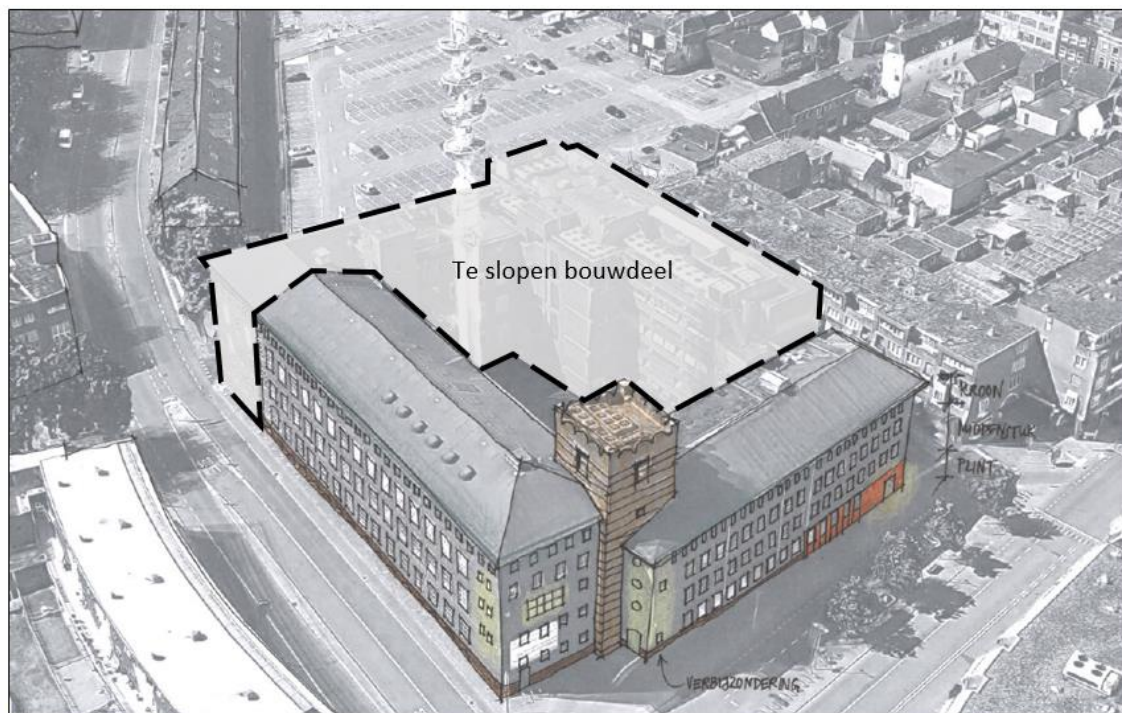
Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Binnenstad', onherroepelijk sinds 30 oktober 2013. Hierin kent de locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Het plangebied ligt verder niet in een gebied met een beschermde status (figuur 2.2).



Figuur 2.2 Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000-gebied Ulvenhoutse Bos en NNB-gebieden (Natuur Netwerk Brabant) met het plangebied rood omcirkeld (bron: Provincie Noord-Brabant)

2.2. Kenmerken van het project

Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot transformeren van het bestaande kantoorfunctie van het voormalige postkantoor aan de Oude Vest in Breda naar woningen. Het deel van het gebouw aan de zijde aan de Keizerstraat blijft in gebruik als kantoor. Dit deel vormt geen onderdeel van het planvoornemen en wordt daarom ook buiten de bestemmingsplanherziening gehouden. Ten behoeve van de transformatie wordt een deel van het gebouw gesloopt waarvoor nieuwbouw plaatsvindt. De bouwdelen aan de Oude Vest en Keizerstraat worden grotendeels behouden. Dit betreffen bouwdelen met bouwhistorische waarden, daarnaast zijn deze ook qua aanzien het behouden waard. De bouwdelen aan de Kerkstraat en Akkerstraat worden gesloopt. Deze bouwdelen hebben een lagere cultuurhistorische waarde. Op figuur 2.3 is het gedeelte dat gesloopt wordt aangeduid.

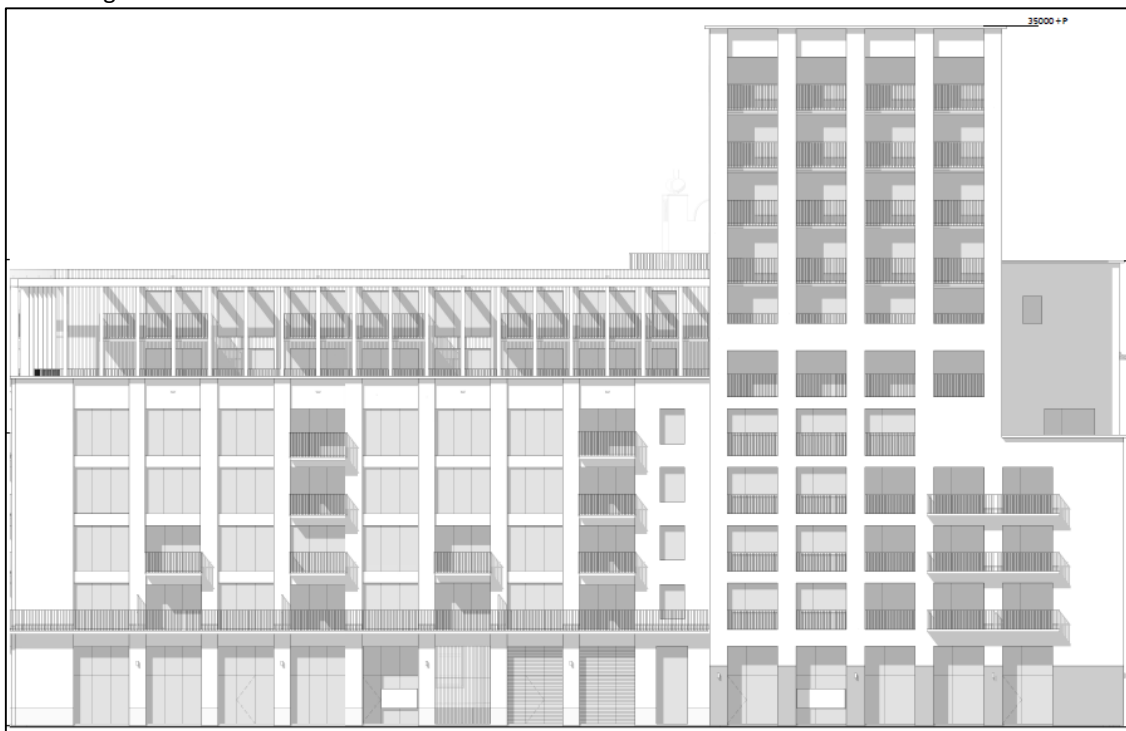


Figuur 2.3 Weergave uit architectonische studie van Bedaux De Brouwer Architecten met daarop het te slopen bouwdeel aangeduid

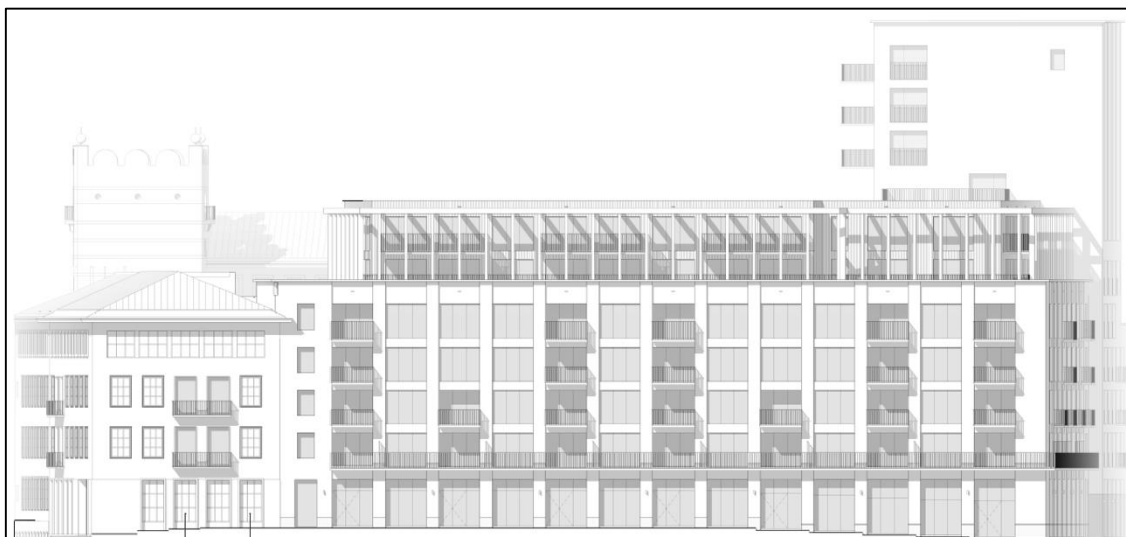
De bestaande bouwdelen van het voormalig postkantoor die behouden blijven bestaan uit 4 bouwlagen met een kap. De nieuwbouw bestaat uit 7 bouwlagen en is plat afgedekt. Het hoogteaccent bestaat uit 11 bouwlagen. In het ontwerp is een groene binnenplaats voorzien. De entree aan de Oude Vest, op de hoek bij de toren, blijft gehandhaafd. Daarnaast komen er aan de zijde van de Akkerstraat twee entrees tot het gebouw bij.

In het plan wordt op de begane grond een levendige polyvalente plint voorzien. In deze plint vindt straks een menging van functies plaats zoals detailhandel, dienstverlening, horeca en kantoren. Om de plint levendig te maken wordt de horeca gesitueerd op de hoek Kerkstraat-Oude Vest opgeschaald naar categorie 3. Hierdoor kan zich ook een restaurant of een café-restaurant combinatie zich vestigen in de plint. Door het gemengd inrichten van de plint met detailhandel, dienstverlening en horeca wordt samen met de Houtmarktpassage een nieuw winkelgebied gecreëerd in de binnenstad van Breda. Hiermee wordt de binnenstad commercieel versterkt, daarnaast zal de toegevoegde levendigheid een boost geven aan het ontwikkelpotentieel van de omgeving. Op de verdiepingen komen appartementen en/of kantoren voor verschillende doelgroepen. In totaal worden met dit bestemmingsplan 125 appartementen mogelijk gemaakt, waarvan ten minste 22 sociale huur.

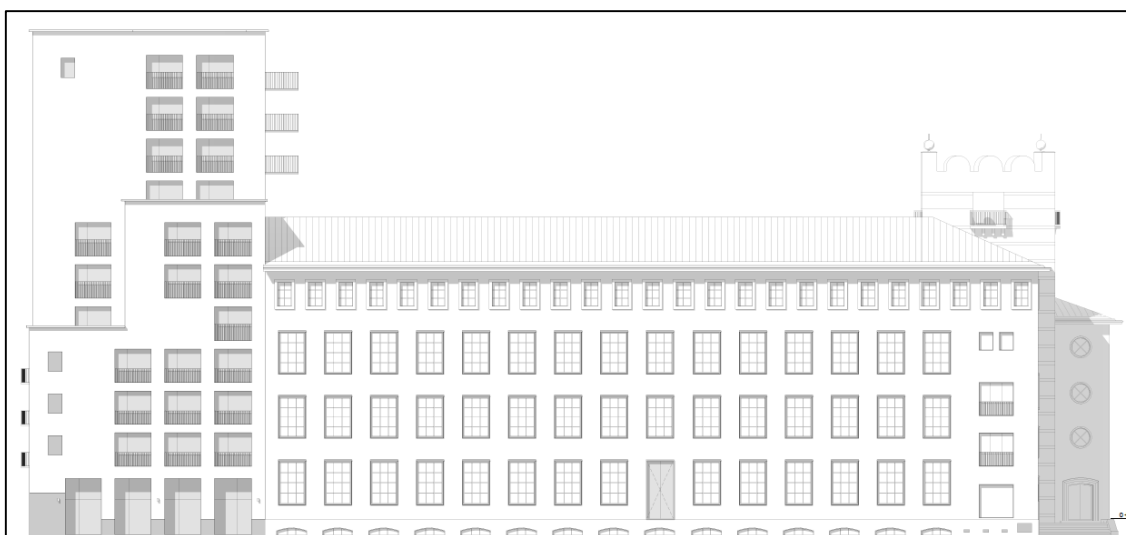
Aan de binnenzijde wordt een groen binnendek aangelegd met groenaccenten zoals beplanting. Dit binnenplein blijft privé en wordt gedeeld gebruikt door bewoners van het gebouw. Op de begane grond ontstaat door de aanleg van een verhoogd groen binnenterrein een stallingsgarage. De entree van de stallingsgarage is voorzien aan de Akkerstraat. In de bestaande kelderdelen komen (privé)bergingen. Een (gemeenschappelijke) fietsenstalling komt op de begane grond. Onder het bouwdeel van het postkantoor gelegen aan de Kerkstraat zit nog een oude, niet meer in gebruik zijnde, atoomkelder. Hierin zijn voornamelijk geen functies voorzien, maar in de toekomst moet deze kelder multifunctioneel in gebruik genomen kunnen worden. In de atoomkelder kunnen bijvoorbeeld culturele- en maatschappelijke activiteiten plaatsvinden. Ook kan de atoomkelder in gebruik genomen worden als (gedeelte) berging bij de woningen.



Figuur 2.4 Ontwerp Bedaux De Brouwer Architecten, Akkerstraat



Figuur 2.5 Ontwerp Bedaux De Brouwer Architecten, gevel Kerkstraat



Figuur 2.6 Ontwerp Bedaux De Brouwer Architecten, gevel Keizerstraat

Het beoogde programma bestaat uit het volgende:

Tabel 2.1 Beoogd programma

Functie:	Verdieping:	Omvang:
Sociale huur appartementen	Hele gebouw	22 wooneenheden
Koopappartementen	Hele gebouw	103 wooneenheden
Detailhandel en dienstverlening	Begane grond	Volledige begane grond
Horeca categorie 1	Begane grond en kelder	Volledige begane grond en kelder
Horeca tot en met categorie 3	Begane grond en kelder	Aan zijde Oude Vest en hoek Kerkstraat-Oude Vest (circa 940 m ² waarvan 822 m ² op de begane grond en circa 117 m ² in de onderbouw)
Kantoren	Begane grond	Volledige begane grond
Multifunctionele ruimte	Atoomkelder	Gehele atoomkelder
Parkeren	Begane grond of onderbouw	Circa 41 parkeerplaatsen

Verkeer

De verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling is bepaald op basis van kencijfers van het CROW publicatie 381. Het betreft de verkeersgeneratie in motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal), weekdaggemiddeld. Er wordt uitgegaan van de kencijfers voor centrumgebied met sterke stedelijkheid (op basis van adressendichtheid). De kencijfers voor koopwoningen zijn gekoppeld aan het type woning in combinatie met het prijssegment. Met de indeling in goedkoop, midden en duur worden voor koop- en huurwoningen andere prijscategorieën bedoeld. Goedkoop, midden en duur verwijzen naar de prijs van de woning in verhouding tot de als gemiddelde of normaal beschouwde prijs van koop- of huurwoningen en dus niet de prijs van alle woningen tezamen. Uiteraard zijn er ook regionaal grote verschillen tussen de prijzen. Om die reden kunnen geen bedragen aan het prijssegment gekoppeld worden. Een woning van €400.000 kan in de ene gemeente als een dure woning worden gezien, maar in een andere als een goedkope woning. Met voorgenomen plan wordt voorzien in een gevarieerd woningaanbod met een verscheidenheid aan de omvang van de koopappartementen. In de beoogde situatie vind ongeveer een evenredige verdeling in goedkoop, midden en duur plaats. De verkeersgeneratie voor koopappartementen is als volgt opgebouwd:

- goedkoop: 3,6 mvt/etmaal per woning;
- midden: 4,5 mvt/etmaal per woning;
- duur: 6,2 mvt/etmaal per woning.

Het gemiddelde bedraagt 4,77 mvt/etmaal per woning. In de berekening van de verkeersgeneratie wordt voor de koopappartementen uitgegaan van dit gemiddelde.

Om het effect op de omgeving in beeld te brengen is een afweging gemaakt tussen de bestaande situatie en de beoogde situatie. Voor de afweging tussen bestaand en beoogd wordt uitgegaan van maximale planologische situatie. Met de beoogde ontwikkeling blijkt een verkeerstoename van circa 58 mvt/etmaal plaats te vinden op een gemiddelde weekdag.

Tabel 2.2 Verkeersgeneratie toekomstige situatie

Type	Categorie volgens CROW pub. 381	Mvt/etmaal per eenheid	Verkeersgeneratie
22 sociale huurappartementen	Huur, appartement, sociale huur	2,6 per woning	57,2 mvt/etmaal
103 appartementen	Koop, appartement	4,77 per woning	491,31 mvt/etmaal
3.371 m ² gemengde commerciële functies	Binnenstad > 175.000 inwoners	21,1 per 100 m ² bvo	711,28 mvt/etmaal
Totaal			1.260 mvt/etmaal

Tabel 2.2 Verkeersgeneratie bestaande situatie

Type	Categorie volgens CROW pub. 381	Mvt/etmaal per eenheid	Verkeersgeneratie
Circa 10.000 m ² kantoren	Kantoor zonder baliefunctie	4,9 per 100 m ² bvo	490 mvt/etmaal
3.371 m ² gemengde commerciële functies	Binnenstad > 175.000 inwoners	21,1 per 100 m ² bvo	711,281 mvt/etmaal
Totaal			1.202 mvt/etmaal

Parkeren

Voor de transformatie en sloop-nieuwbouw van het voormalige Postkantoor en KPN gebouw heeft de gemeente Breda vanwege de complexiteit van transformatie en herbestemming op onderhavige centrumlocatie d.d. 1 maart 2018 aan de projectontwikkelaar meegedeeld dat de reguliere parkeernorm niet onverkort van toepassing is en aangegeven onderstaande uitgangspunten te hanteren:

- Voor het bestaande aantal m² vastgoed geen parkeerafdracht ofwel verrekening van de parkeernormering is verschuldigd.

- In 2020 wordt naar verwachting een nieuwe parkeernormering in Breda vastgesteld welke reeds in concept met de projectontwikkelaar is gedeeld. Zowel de huidige parkeernormering als de naar verwachting toekomstige parkeernormering worden gehanteerd voor de berekening van de parkeerdruk.

De parkeerberekening is opgesteld conform het meest recente conceptplan voor de locatie. Hierin worden 32 appartementen in het toegevoegde volume gerealiseerd. Op basis van de huidige parkeernormering geldt een norm van 1,2 parkeerplaats per appartement. Deze norm is exclusief het bezoekersdeel van 0,3 per appartement. Bezoekers zijn aangewezen op de bestaande commerciële parkeervoorzieningen in de omgeving van het plangebied. Op basis van de huidige parkeernorming bedraagt de parkeervraag 28 parkeerplaatsen.

Conform de nieuwe conceptnormering bedraagt de parkeervraag 20 parkeerplaatsen. In deze conceptnormering wordt de parkeervraag specifiek genormeerd door onderscheid te maken in het type (sociale huur en vrije markt) en de grootte van appartementen. Ook in deze berekening wordt het aandeel bezoekers buiten beschouwing gelaten. Hieronder is de berekening van de parkeervraag op basis van de huidige- en nieuwe conceptnormering weergegeven.

Parkeerberekening o.b.v. huidige normering:

Onderdeel:	Norm:	Aantal:	Totaal aantal parkeren:
Appartementen	1,2 per app.	32 app.	28
Totaal:		32 app.	28 parkeerplaatsen

Parkeerberekening o.b.v. nieuwe conceptnormering:

Onderdeel:	Norm:	Aantal:	Totaal aantal parkeren:
Sociale huur	0,5 per app.	6 app.	3,0
Appartemente koop <70 m ²	0,5 per app.	10 app.	5,0
Appartemente koop 70-90 m ²	0,6 per app.	8 app.	4,8
Appartemente koop >90 m ²	0,9 per app.	8 app.	7,2
Totaal:		32 app.	20 parkeerplaatsen

Op het huidige terrein, ten behoeve van het bestaande vastgoed, zijn 20 parkeerplaatsen aanwezig. van de parkeerplaatsen zijn ten behoeve van het kantoorpand van KPN welke geen onderdeel uitmaakt van onderhavig bestemmingsplan en hiertoe buiten beschouwing worden gelaten. Deze 2 parkeerplaatsen zullen in de nieuwe situatie worden teruggebracht. Ten behoeve van het plangebied zijn er daarmee 18 bestaande parkeerplaatsen.

Conform het conceptplan worden er in de nieuwe stallingsgarage 41 parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van het plan. Dit betekent een toevoeging van 23 parkeerplaatsen ten opzichte van de bestaande situatie welke resulteert in de volgende resultaten van de parkeerberekening:

	Huidige norm	Nieuwe norm
Oud:	18 ppl.	18 ppl.
Nieuw:	41 ppl.	41 ppl.
Toevoeging ppl:	23 ppl.	23 ppl.
Toename Parkeerdruk:	28 ppl.	20 ppl.
Saldo parkeerplaatsen:	-5 ppl.	+3 ppl.

De aanwezige parkeerplekken zullen verkocht worden aan de appartementen in het project. Voor de overige bewoners zonder parkeerplaats is het belangrijk om duidelijk te informeren over de mogelijkheden met betrekking tot parkeren. Toekomstige bewoners komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning op straat. De gemeente Breda heeft aangegeven vanwege de reeds bestaande drukte geen abonnementen meer uit te geven. Daarmee zijn de toekomstige kopers die geen parkeerplaats in de parkeergarage hebben aangewezen op de commerciële parkeervoorzieningen in de omgeving.

De berekeningen laten zien dat het huidige conceptplan voldoet aan nieuwe concept parkeernormering. Volgens de huidige normering resteert een normatief tekort van 5 parkeerplaatsen. Om dit tekort op te lossen zetten projectontwikkelaar en gemeente aanvullend aan de realisatie van parkeerplaatsen ook in op alternatieve vervoersmiddelen t.o.v. de auto. Op de begane grond wordt een royale fietsenstalling voorzien die een comfortabele alternatief moet bieden voor het verplaatsen in de binnenstad. Een groot deel van de woningen krijgt een berging waar (duurdere) fietsen veilig kunnen worden opgeborgen. Daarnaast onderzoekt de projectontwikkelaar of deelmobiliteit een plek kan krijgen binnen het project, meer specifiek in de parkeergarage of fietsenstalling.

Aanvullend kan worden opgemerkt dat op basis van vaste jurisprudentie van de Raad van State een bestaand parkeertekort in geval van herontwikkeling niet hoeft te worden gecompenseerd. In de bestaande situatie (gemengde commerciële plint en vooral grotendeels kantoor) was sprake van een parkeerbehoefte (inclusief dubbelgebruik) van afgerond 226 plaatsen versus een beschikbare capaciteit van 18 plaatsen en aldus een normatief tekort van 208 plaatsen.

Berekening bestaand parkeertekort (o.b.v. huidige parkeernorm)

Oude situatie	eenh. / m ²	Norm	Totaal	Aanwezigheid					Aanwezigheid				
				Ochtend	Middag	Avond	Koopavond	Zaterdag	Ochtend	Middag	Avond	Koopavond	Zaterdag
Kantoor	10000	1,5	150	100%	100%	5%	10%	5%	150	150	7,5	15	7,5
Gemengd commercieel	3371	3	101	30%	75%	5%	100%	100%	30	76	5	101	101
									180	226	13	116	109

Nieuwe situatie	eenh. / m ²	Norm	Totaal	Aanwezigheid					Aanwezigheid				
				Ochtend	Middag	Avond	Koopavond	Zaterdag	Ochtend	Middag	Avond	Koopavond	Zaterdag
Wonen	116	1,2	139	50%	60%	100%	90%	60%	70	84	139	125	84
Horeca	630	8	50	10%	40%	100%	100%	75%	5	20	50	50	38
Retail	499	3	15	30%	75%	5%	100%	100%	4	11	1	15	15
Kantoor	557	1,5	8	100%	100%	5%	10%	5%	8	8	0	1	0
									87	123	191	191	137

In de nieuwe situatie (gemengde commerciële plint met horeca, kantoor en retail, woningen in bestaande bebouwing en het extra volume) is sprake van een parkeerbehoefte (inclusief dubbelgebruik) van 191 plaatsen versus een beschikbare capaciteit van 41 plaatsen en aldus een normatief tekort van 150 plaatsen.

Met de wens om deelmobiliteit in te passen in het plan en de realisatie van een royale fietsenstalling op de begane grond worden alternatieven voor autogebruik op een aantrekkelijke manier aangeboden. Naast de alternatieve mobiliteitsvormen biedt de locatie in het centrum van Breda alle belangrijke voorzieningen op loopafstand waarmee de vraag of noodzaak voor parkeren afneemt. Alles tezamen wordt een acceptabele kwalitatieve woonsituatie gecreëerd welke voldoet aan het parkeerbeleid.

Gebruik natuurlijke hulpbronnen en productie van afvalstoffen

Voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling 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

Voor zover bekend zijn er geen toekomstige ontwikkelingen in de omgeving die kunnen leiden tot cumulatie van effecten.

3. Kenmerken van de milieueffecten

Algemeen

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste milieueffecten van de beoogde ontwikkeling beschreven. Voor onderliggende onderzoeksrapporten wordt verwezen naar de separate bijlagen.

3.1. Geluid

Wegverkeerslawaaï

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Keizerstraat en het gedeelte van de Oude Vest met een snelheidsregime van 50 km/uur. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van de 30 km/uur wegen Karnemelkstraat, Houtstraat, Akkerstraat, Achter de Lange Stallen en het gedeelte van de Oude Vest met een snelheidsregime van 30 km/uur. De Kerkstraat en parallelweg van de Oude Vest wordt buiten beschouwing gelaten omdat deze weg autoluw zal worden. Door Tritium is een akoestisch onderzoek uitgevoerd dat separaat bij voorliggende rapportage is bijgevoegd.

Voor de 30 km/uur wegen Achter de Lange Stallen en Houtmarkt/Karnemelkstraat geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de richtwaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de appartementen overschrijdt.

Voor de 30 km/uur wegen Akkerstraat en het gedeelte van de Oude Vest met een snelheidsregime van 30 km/uur geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de appartementen de richtwaarde met respectievelijk maximaal 3 en 7 dB overschrijdt. Echter, voor 30 km/uur wegen kan geen hogere waarde worden verleend, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn. Derhalve is een procedure hogere waarde ten gevolge van wegverkeerslawaaï op deze wegen niet aan de orde.

Voor de gezoneerde wegen Keizerstraat en het gedeelte van de Oude Vest met een snelheidsregime van 50 km/uur geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet.

Het aanleggen van een geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde is in onderhavige situatie niet mogelijk. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is in onderhavige situatie eveneens niet mogelijk. Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat de voorkeursgrenswaarde nog altijd wordt overschreden. Deze geluidreducerende maatregel is derhalve niet doeltreffend.

Ten behoeve van het akoestisch onderzoek is tevens rekening gehouden met het document 'Ontheffingenbeleid Wet geluidhinder: wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï' d.d. augustus 2007 van de gemeente Breda. In dit beleidsstuk zijn aanvullende voorwaarden en subcriteria geformuleerd voor het verlenen van ontheffing.

Voor onderhavig plan is sprake van een transformatie en nieuwbouw. Derhalve vervangt het plan (gedeeltelijk) bestaande bebouwing. Hiermee wordt aan één van de in het geluidbeleid geformuleerde subcriteria voldaan.

Tevens dienen alle appartementen met een geluidbelasting van meer dan 53 dB (incl. aftrek conform artikel 110g Wgh) te beschikken over een geluidluwe gevel. Met het architectonisch plan is zo veel mogelijk rekening gehouden met het creëren van een geluidluwe gevel per appartement. Echter, ter plaatse van de transformatie is het bij 4 hoekappartementen gelegen aan de Keizerstraat en Oude Vest niet mogelijk een geluidluwe gevel te realiseren. Het is bij deze appartementen vanwege de cultuurhistorische waarde niet wenselijk om aanvullende voorzieningen te plaatsen aan de buitenzijde van de gevel. Tevens beschikt het appartementencomplex over een grote gemeenschappelijke binnentuin waarvan de bewoners gebruik kunnen maken. Deze binnentuin is geluidluw. Omdat slechts 4 appartementen (totaal aantal te realiseren appartementen bedraagt maximaal 125) niet beschikken over een geluidluwe gevel kan door de gemeente hiervoor een uitzondering worden gemaakt op het ontheffingsbeleid. Voor het nieuwbouw-gedeelte geldt dat alle appartementen over een geluidluwe gevel beschikken met uitzondering van een aantal appartementen. Deze appartementen beschikken over een (gedeeltelijk) inpandig balkon waaraan gelegen één of meer verblijfsruimten. Uit een detailberekening blijkt dat de geluidbelasting op deze gevels voldoet aan norm voor een geluidluwe balkongevel

Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

3.2. Luchtkwaliteit

De ontwikkeling van maximaal 125 woningen 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. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is alsnog de NIBM-tool ingevuld. Uit figuur 3.1 blijkt dat nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	58
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,05
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 3.1 Resultaten NIBM-tool

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is tevens een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2019 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Keizerstraat, direct ten oosten van het plangebied. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in de prognose voor 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedroegen in de prognose voor 2020; 22,6 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor NO_2 , 19,1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor PM_{10} en 11,6 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor $\text{PM}_{2,5}$. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM_{10} bedroeg 6,9 dagen. Hierdoor is er ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

3.3. Risico's op zware ongevallen of rampen en risico's voor de menselijke gezondheid

Externe veiligheid

Overeenkomstig de professionele risicokaart waarin relevante risicobronnen getoond worden, zijn er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen te vinden met een externe werking. Ook vindt er geen transport van gevaarlijke stoffen plaats via het water of door buisleidingen.

Ten noorden van het plangebied op een afstand van circa 1 kilometer bevindt zich het spoortraject Breda - Tilburg. Het invloedsgebied van dit traject wordt bepaald door stofcategorie D4 en bedraagt meer dan 4 kilometer. Omdat de afstand meer dan 200 meter bedraagt, hoeven volgens het Basisnet in principe geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik ter plaatse van het plangebied. Desalniettemin is vanwege de ligging binnen het invloedsgebied een beknopte verantwoording noodzakelijk.

Ten westen bevindt zich de A16 waarvan het invloedsgebied meer dan 4 kilometer bedraagt. De afstand van het plangebied tot de weg bedraagt circa 3,8 kilometer. Het plangebied valt in het invloedsgebied. Ook hier geldt door de ruimte afstand dat een beknopte verantwoording volstaat. Een standaardadvies verantwoording groepsrisico is separaat bij voorliggend rapportage bijgevoegd. Uit de beknopte verantwoording blijkt dat de bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en zelfredzaamheid voor het plangebied als voldoende kunnen worden beschouwd. Voor het aspect externe veiligheid worden geen negatieve milieueffecten verwacht.

Risico's op rampen door klimaat

De ontwikkeling betreft de realisatie van woningen en commerciële ruimte in stedelijk gebied. Ten opzichte van de huidige situatie wordt geen extra verharding aangebracht. Hierdoor nemen de risico's op rampen door klimaatverandering niet toe. Onder de alinea duurzaamheid worden alle maatregelen genoemd.

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.

3.4. Bodem en water

Bodem

Door Sweco is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd volgens de NEN 5725. Naar aanleiding van de resultaten uit het verkennend bodemonderzoek heeft nader bodemonderzoek en nader asbestonderzoek plaatsgevonden. De resultaten van dat onderzoek zijn opgenomen in het 'Rapport aanvullend bodem- en nader asbestonderzoek'. In dit rapport is tevens het historisch bodemonderzoek opgenomen. Het rapport is separaat bijgevoegd bij voorliggend rapportage. Hieronder wordt de conclusie van het nader onderzoek beschreven.

Conclusie uit Rapport nader bodem- en asbestonderzoek:

Op basis van voorgaand onderzoek van Wematech 2017 en het huidige onderzoek is de bodem op de onderzoekslocatie licht tot sterk (heterogeen) verontreinigd met zware metalen (voornamelijk koper, lood en zink). De antropogene bijmengingen en aangetoonde verontreinigingen zijn waarschijnlijk het gevolg van het jarenlange stedelijke gebruik van de onderzoekslocatie (ophooglaag) die gemiddeld 2,5 meter aanwezig is. Tevens bevindt zich nabij sleuf S01 in de ondergrond een sterke verontreiniging met minerale olie. Deze verontreiniging is horizontaal in oostelijke, noordelijke en westelijke richting voldoende ingekaderd. Er heeft geen horizontale inkadering plaatsgevonden ten zuiden van sleuf S01, aangezien het niet mogelijk bleek hier (ter plaatse van de bebouwing met kelder) een boring te plaatsen. Gezien de aanwezigheid van de kelder en de noordwestelijk gerichte grondwaterstromingsrichting wordt niet verwacht dat ter plaatse van de bebouwing een groot verontreinigingsvolume aanwezig zal zijn. De verontreiniging is eveneens voldoende verticaal ingekaderd. Op basis van de onderzoeksgegevens wordt het volume sterk met minerale olie verontreinigde grond ingeschat op maximaal 10 m³ (20 m² met een laagdikte van 0,5 m).

Bij het nader asbestonderzoek is gebleken dat plaatselijk in de grond asbest aanwezig is. De aangetroffen gehalten bevinden zich echter beneden de interventiewaarde; er is bijgevolg geen sprake van een verontreiniging met asbest ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Vervolg

Gezien het sterk heterogeen karakter van de stedelijke ophooglaag wordt nader onderzoek om te komen tot een nadere inkadering van de sterk verhoogde gehalten aan zink en lood niet nuttig/ zinvol geacht. Afhankelijk van het daadwerkelijke bouwplan is het noodzakelijk op (delen van) de onderzoekslocatie sanerende maatregelen te treffen. Indien van toepassing zal hiervoor een plan van aanpak of een (deel)saneringsplan geschreven moeten worden die ter bespreking en goedkeuring aangeboden wordt bij de OMWB. Dit ter voorbereiding op de daadwerkelijke werkzaamheden. Met het saneren worden negatieve effecten vanuit het aspect bodem uitgesloten.

Water

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen watergangen aanwezig. Ook is het plangebied niet gelegen binnen de kern- en beschermingszone van een regionale/primaire waterkering. Het plangebied bestaat uit circa 3.980 m² wat volledig verhard is. In de toekomstige situatie wordt ongeveer evenveel dakoppervlakte teruggebracht door sloop/nieuwbouw. Conform gemeentelijk beleid dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ook het te behouden verhard oppervlak gecompenseerd te worden. Hiervoor geldt een compensatieplicht van 7 mm per m². Dit beleid is mede gericht om hittestress in de stad te beperken. Binnen het plangebied is echter weinig ruimte om te kunnen voldoen aan de compensatieplicht. Wel worden daken, voor zover mogelijk, met groen voorzien. Hierdoor kan binnen het plangebied regenwater (langer) worden vastgehouden. Infiltratie van regenwater in de bodem kan blijven plaatsvinden op dezelfde wijze als in de huidige situatie. Echter door het groen aanplanten van het binnenterrein en daken wordt een verbetering voor het watersysteem behaald. Hemelwater wordt in de beoogde situatie (langer) vastgehouden waardoor het verderop in het watersysteem bijdraagt aan het voorkomen van wateroverlast. Daarnaast levert het toevoegen van groen op het binnenterrein en op daken een bijdrage aan het beperken van hittestress.

Voor de berekening van de waterbergingscapaciteit wordt uitgegaan van 7 mm per m². Dit is de norm voor bestaand/vervangen verhard oppervlak. Het plangebied is in de huidige situatie en de beoogde situatie volledig verhard, te weten een verhard oppervlak van 3.980 m². Binnen het plangebied dient derhalve voorzien te worden in waterbergingscapaciteit van ten minste 28 m³. Binnen het plangebied zijn voldoende mogelijkheden voor handen om te voorzien in voldoende waterbergingscapaciteit. Dit kan bijvoorbeeld gerealiseerd worden door het binnenterrein met beplanting in bakken te voorzien. Ook kunnen infiltratiekratten aangelegd worden. De keuze op welke manier waterberging gerealiseerd wordt vindt plaats tijdens de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen. In de regels van het nieuwe bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het voldoen aan de gemeentelijke omtrent het omgaan met hemelwater en het realiseren van voldoende waterbergingscapaciteit.

Tabel 3.2 Oppervlaktes water

Oppervlakte:	Huidig:	Beoogd:
Dakoppervlak	2.900 m ²	2.900m ²
Erfverharding (binnenterrein)	1.080 m ²	565 m ²
Groen op binnenterrein	-	515 m ²
Totaal verhard opp.:	3.980 m ²	3.980 m ²

3.5. 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 relevante Natura 2000-gebied Ulvenhoutse Bos bevindt zich op circa 3,5 km 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.

De ontwikkeling van het plangebied zou kunnen leiden tot een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden in de omgeving. Om deze reden zijn stikstofberekeningen uitgevoerd met behulp van de AERIUS Calculator. De stikstofberekeningen zijn separaat bij voorliggende rapportage bijgevoegd.

Om te bepalen of sprake is van een toename van stikstofdepositie, mag in het kader van een bestemmingsplan, een vergelijking gemaakt worden tussen de referentiesituatie (huidige, feitelijke situatie) en de toekomstige situatie (zowel gebruiksfase als sloop- en bouwfase). Vanuit een worstcase benadering wordt in voorliggende situatie geen vergelijking gemaakt met de referentiesituatie. Een beschrijving van de genomen uitgangspunten voor de berekening en de rekenresultaten zijn separaat opgenomen bij voorliggende rapportage. Noch de gebruiksfase noch de sloop- en aanlegfase van het plan leidt tot een toename van de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden. De Wet natuurbescherming vormt, vanuit het aspect stikstofdepositie, geen belemmering voor de vaststelling van het plan.

Soortenbescherming

Aan de hand van een quickscan flora en fauna is bepaald of de ontwikkeling mogelijk van invloed is op beschermde plant- en diersoorten. De resultaten van dit onderzoek zijn separaat bijgevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat mogelijk nestlocaties van gierzwaluwen en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen zoals gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger aanwezig kunnen zijn. Door middel van nader onderzoek wordt hierover duidelijkheid verkregen. Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde.

Nader onderzoek gierzwaluw en vleermuizen

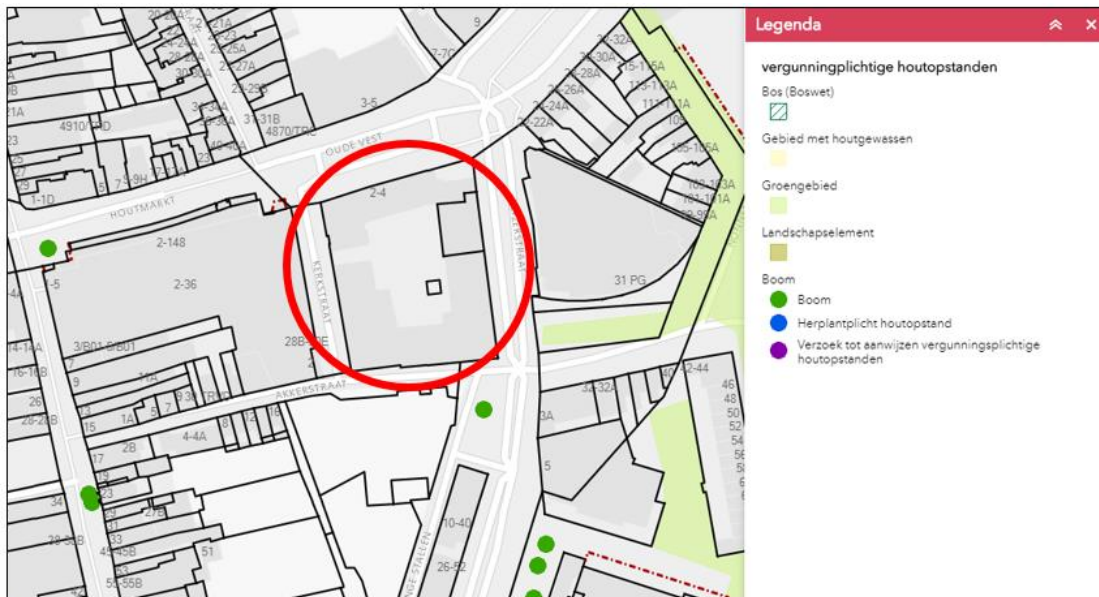
Voor het nader onderzoek naar gierzwaluw zijn tussen 1 juni en 15 juli 2020 drie veldbezoeken uitgevoerd. Voor het nader onderzoek naar vleermuizen zijn in de periode half april tot oktober 2020 in totaal vijf veldbezoeken uitgevoerd.

Uit het nader onderzoek is gebleken dat het plangebied wordt gebruikt door gierzwaluwen als verblijfplaats. Er zijn twee nestlocaties aangetroffen in het gebouw. Deze nesten van de gierzwaluwen zijn jaarrond beschermd. Door het nemen van passende maatregelen worden de gierzwaluwen niet in hun verblijfplaats aangetast. Dit kan door bijvoorbeeld het hangen van speciale nestkasten.

Er zijn geen verblijfplaatsen voor vleermuizen waargenomen. Wel zijn foeragerende vleermuizen waargenomen. Ten aanzien van in de omgeving foeragerende vleermuizen wordt geadviseerd om gedurende de werkzaamheden en in de nieuwe situatie verlichtingsarmaturen te gebruiken die naar beneden schijnen en zo min mogelijk strooilicht veroorzaken, of om andere vleermuisvriendelijke verlichting toe te passen. Het nader ecologisch onderzoek is separaat bijgevoegd.

Bomen

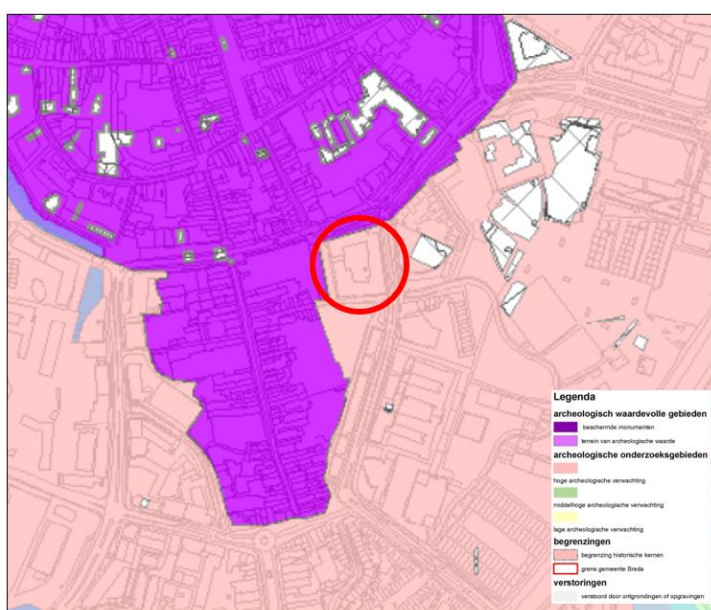
Blijkens de bomenkaart van de gemeente (zie figuur 3.2) zijn binnen het plangebied geen vergunningplichtige houtopstanden aanwezig. Buiten het plangebied staat ten zuiden een vergunningplichtige boom. Deze boom staat op circa 20 meter afstand tot het plangebied. Met de bouw en verbouw binnen het plangebied vindt vanwege de afstand geen schade aan deze boom plaats.



Figuur 3.2 Uitsnede bomenkaart gemeente Breda. Plangebied aangeduid met rode cirkel

3.6. Archeologie

Het plangebied kent op basis van de gemeentelijke beleidsadvieskaart een hoge archeologische verwachting, zie figuur 3.3. Voor terreinen met een hoge archeologische verwachting zijn bodemingrepen in principe niet toegestaan. Indien een ingreep dieper gaat dan 30 cm onder maaiveld en een oppervlakte van 100 m² of meer behelst is een aanlegvergunning verplicht. De voorwaarden voor het verlenen van een omgevingsvergunning of aanlegvergunning zijn opgenomen in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' van het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad'. Hierin is bepaald dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld en een oppervlakte groter dan 100 m² vooraf middels een archeologisch onderzoek aangetoond moet worden of er daadwerkelijk archeologische waarden aanwezig zijn. Deze dubbelbestemming wordt overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Hiermee zijn de potentiële archeologische waarden in de bodem zeker gesteld.



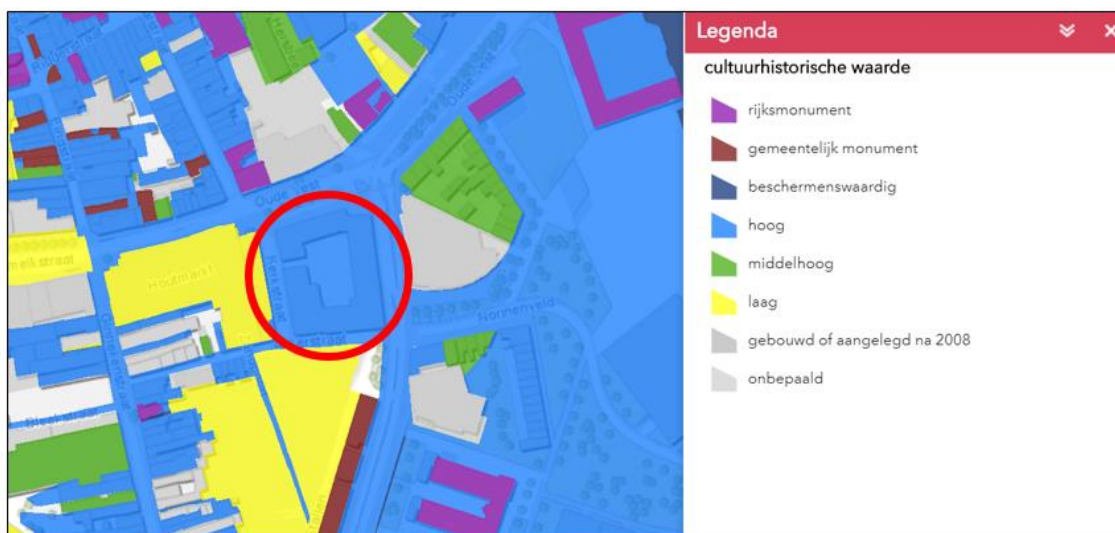
Figuur 3.3 Uitsnede beleidsadvieskaart archeologie gemeente Breda. Plangebied aangeduid met rode cirkel.

3.7. Cultuurhistorie

Op de cultuurhistorische waardenkaart is het plangebied aangeduid met een hoge waarde, zie figuur 3.4. De met hoge waarde aangeduide gronden en objecten is behoud het uitgangspunt. Alleen wanneer het belang van een wijziging (of sloop) zwaarder weegt dan het belang van behoud, worden wijzigingen toegestaan. Bij een wijziging dient rekening te worden gehouden met de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en de architectonische, stedenbouwkundige en/of landschappelijke kwaliteit. De cultuurhistorische waarde is hierbij sturend.

Nader onderzoek in de vorm van een cultuurhistorische verkenning laat zien dat de bouwdelen aan de Oude Vest en de Keizerstraat van hoge waarde zijn, terwijl de bouwdelen aan de Akkerstraat en de Kerkstraat een lagere cultuurhistorische waarde hebben.

In de planvorming voor de transformatie van het voormalige postkantoor is rekening gehouden met de cultuurhistorische waarde van het gebouw. Het gebouw is immers onderdeel van het beschermde stadsgezicht. De bouwdelen die het behouden waard zijn worden behouden, dit betreffen de delen aan de Oude Vest en Keizerstraat. Het gebouw is niet aangemerkt als een rijks- of gemeentelijk monument.



Figuur 3.4 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Breda. Plangebied aangeduid met rode cirkel.

3.8. Windhinder

Met behulp van Computational Fluid Dynamics (CFD) is een indicatief onderzoek verricht naar de te verwachten windklimaatssituatie rondom de mogelijke bebouwing van het nieuwe bestemmingsplan. Het rapportage windklimaatonderzoek is bijgevoegd in bijlage 8. Doel van het onderzoek is het vaststellen en beoordelen van het te verwachten windklimaat in de directe omgeving van de geplande bebouwing. Teneinde het te verwachten windklimaat te kunnen relateren aan het windklimaat in de huidige bebouwingssituatie is ook deze doorgerekend.

Uit het onderzoek blijkt dat het windklimaat met de beoogde ontwikkeling nauwelijks veranderd ten opzichte van de bestaande situatie. Op basis van de berekeningen is er in het gebied rond de geplande nieuwbouw geen overschrijding van het gevaarcriterium te verwachten. Het aspect windhinder vormt geen belemmering voor de doorgang van beoogde ontwikkeling. Het onderzoek naar het windklimaat is separaat bijgevoegd.

3.9. Duurzaamheid

De woningen zullen voldoen aan de geldende EPC-eisen en niet voorzien worden van een gasaansluiting. Met de ontwikkeling wordt ingezet op een 'duurzaam' gebruik van materialen en worden milieubelastende materialen zoveel mogelijk voorkomen/beperkt.

Klimaatbestendig

De vergroening van binnenterrein en mogelijk de vergroening van gedeelten van de gevels van het binnenterrein, maken het mogelijk om invulling te geven aan meerdere klimaatvraagstukken zoals het vertragen en bergen van hemelwater, voorkomen van hittestress, maar ook het vasthouden van water in droge periodes. Door middel van een groen binnendek wordt het water vertraagd afgevoerd en wordt verkoeling gebracht.

Biodiversiteit

De vergroening van het binnenterrein en ook de toepassing van groene elementen op galerijen en balkons bieden uitstekende mogelijkheden voor het creëren van meer biodiversiteit in de stedelijke omgeving (stadsnatuur). Er wordt daarom ingezet op zoveel mogelijk inheemse en gevarieerde beplantingen, zowel in de toepassing van bomen als ook struiken en de onderlaag met kruiden en vaste planten. Deze beplantingen bieden schuil-, voeder- en voortplantingsmogelijkheden voor insecten, vogels en andere kleine zoogdieren. Deze gevarieerde beplanting biedt tegelijkertijd een aantrekkelijke woon-, leef- en speelomgeving door alle seizoenen heen, met een hoge gebruiks- en belevingswaarde.

Duurzaamheid

Met de ontwikkeling wordt ingezet op een 'duurzaam' gebruik van materialen en worden milieubelastende materialen zoveel mogelijk voorkomen/beperkt.

Energie

De meest duurzame energie is de energie die je niet nodig hebt. Met een goed geïsoleerde gevels wordt de energievraag geminimaliseerd. Intelligente installaties zorgen voor hoge rendementen. De benodigde energie wordt zoveel mogelijk gewonnen uit duurzame bronnen, o.a. door middel van PV-panelen op de daken.

Gezondheid

Het binnenterrein wordt voorzien met groen waardoor bewoners uitgenodigd worden om buiten te ontspannen en samen te komen. Dit heeft een positief effect op de mentale gezondheid en verbeterd de sociale cohesie van het woongebouw. Daarnaast wordt de fietsenkelder voor bewoners gemakkelijk bereikbaar gemaakt, waarmee het comfort van het gebruik van de fiets wordt vergroot.

3.10. Aanlegwerkzaamheden

Gelet op de tijdelijkheid van de 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.

3.11. Mitigerende maatregelen

- Alle appartementen met een geluidbelasting van meer dan 53 dB (incl. aftrek conform artikel 110g Wgh) dienen te beschikken over een geluidluwe gevel. Voor het gedeelte van het gebouw wat getransformeerd wordt, wordt een gemeenschappelijke geluidluwe ruimte gecreëerd op de geluidluwe binnenplaats. Voor de nieuwbouw beschikken enkele appartementen niet direct over een geluidluwe gevel. Deze appartementen beschikken wel over een (gedeeltelijk) inpandig balkon waaraan één of meer verblijfsruimten zijn gelegen waarmee ook voldaan wordt aan de bepalingen

van een geluidluwe gevel. Voor 4 hoekappartementen gelegen aan de Keizerstraat en Oude Vest wordt afgeweken van het ontheffingsbeleid van de gemeente.

- Voor bodem wordt gezien het sterk heterogeen karakter van de stedelijk ophooglaag nader onderzoek geadviseerd. Afhankelijk van het daadwerkelijke bouwplan is het noodzakelijk op (delen van) de onderzoekslocatie sanerende maatregelen te treffen. Indien van toepassing zal hiervoor een plan van aanpak of een (deel)saneringsplan geschreven moeten worden die ter bespreking en goedkeuring aangeboden wordt bij de OMWB.
- Conform gemeentelijk beleid dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ook het te behouden verhard oppervlak gecompenseerd te worden. Hiervoor geldt een compensatieplicht van 7 mm per m². Uit de berekening blijkt dat 28 m³ berging benodigd is.
- Uit het nader ecologisch onderzoek is gebleken dat het plangebied wordt gebruikt door gierzwaluwen als verblijfplaats. Er zijn twee nestlocaties aangetroffen in het gebouw. Door het nemen van passende maatregelen worden de gierzwaluwen niet in hun verblijfplaats aangetast. Dit kan door bijvoorbeeld het hangen van speciale nestkasten.

4. Conclusie

Uit de informatie in deze notitie blijkt dat het plangebied niet ligt in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. De aard en omvang van het plan leiden niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Door rekening te houden met de mitigerende maatregelen is het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure niet noodzakelijk.