

# VORMVRIJE MER BEOORDELING

## Binnenstad Marksingel 1



versie 11-10-2022

## **INHOUD**

### **1. INLEIDING**

- 1.1. Aanleiding en doel van deze notitie
- 1.2. Initiatiefnemer en het bevoegd gezag
- 1.3. Opbouw van deze notitie

### **2. M.E.R.-(BEOORDELINGS)PLICHT**

- 2.1. Regelgeving
- 2.2. Vormvrije MER beoordeling
- 2.3. Is de beoogde ontwikkeling m.e.r.-(beoordelings)plichtig ?
- 2.4. Natura 2000 gebieden
- 2.5. Tussenconclusie
- 2.6. Procedure en inhoudelijke criteria m.e.r.-beoordeling

### **3. DE KENMERKEN VAN HET PROJECT**

- 3.1. Aard en omvang van het project
- 3.2. Cumulatie andere projecten
- 3.3. Gebruik natuurlijke hulpbronnen
- 3.4. Productie afvalstoffen
- 3.5. Verontreiniging en hinder
- 3.6. Risico van ongevallen
- 3.6. Natuur
- 3.7. Conclusie

### **4. DE PLAATS VAN HET PROJECT**

- 4.1. Inleiding
- 4.2. Bestaand grondgebruik
- 4.3. Natuurlijke hulpbronnen
- 4.4. Natuur, landschap en omgeving

### **5. KENMERKEN VAN DE POTENTIËLE EFFECTEN**

- 5.1. Inleiding
- 5.2. Effectgebied
- 5.3. Waarschijnlijkheid
- 5.4. Duur, frequentie en omkeerbaarheid
- 5.5. Conclusie

### **6. VORMVRIJE MER BEOORDELING**

# 1. INLEIDING

## 1.1. Aanleiding en doel

Als aanleiding en doel voor deze notitie is het navolgende :

In het centrumgebied van Breda is het plangebied “Binnenstad Marksingel 1” gelegen. Voor dit gebied vigeren de onherroepelijke bestemmingsplannen “*Binnenstad*”, “*Herziening Beschermd stadsgezicht*” en het “*Parapluplan parkeren 2017*”.

Krachtens het *bestemmingsplan 'Binnenstad'* is het plangebied bestemd als “Gemengd-1” met de functieaanduidingen “kantoor” en “maatschappelijk” met de dubbelbestemmingen “Waarde Archeologie” en “Waarde-beschermd stadsgezicht”. Woningen zijn toegestaan op zowel de begane grond alsook op de verdiepingen, doch hierbij niet meer dan een enkele woning per bouwlaag. Door de ontwikkeling van 33 woonappartementen zal sprake zijn van een intensivering van de woonfunctie, enerzijds door meerdere woningen per bouwlaag en anderzijds door de toevoeging van een extra bouwlaag.

Het *bestemmingsplan “Binnenstad, Herziening Beschermd stadsgezicht”* omvat een veel groter gebied in Breda en vervangt voor het plangebied de regels betreffende Waarde-beschermd stadsgezicht door nieuwe regels dienaangaande. Hierdoor blijft het plangebied behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en het herstel van actuele en het benutten van potentiële cultuurhistorische waarden binnen het beschermd stadsgezicht.

Via het *bestemmingsplan ‘Parapluplan parkeren 2017’* zijn de parkeernormen voor de gemeente Breda van toepassing op het plangebied.

Thans is sprake van een concrete ontwikkelingsvisie met gestapelde woningbouw en een levendige invulling van de begane grond. Deze visie in combinatie geeft aanleiding om voor het plangebied te komen tot een nieuw bestemmingsplankader.

De locatie is momenteel in gebruik als leegstaande kantoorlocatie. Het ontwikkelingsplan geeft zorgt voor een opwaardering van het plangebied en de directe omgeving hiervan.

In het kader van de wijziging van het bestemmingsplan kan een m.e.r.- (beoordelings)procedure nodig zijn. Het doel van de voorliggende aanmeldingsnotitie is om te beschrijven wat de aard en omvang van de ingreep en de aard en omvang van de milieueffecten van de ontwikkeling zijn en of deze zodanig zijn dat een m.e.r.-procedure (het opstellen van een MER) nodig is. Op basis hiervan kan het ten deze bevoegde gezag beoordelen of zij voor de benodigde bestemmingsplanwijzigingen een m.e.r.-procedure nodig acht.

## **1.2. Initiatiefnemer en het bevoegd gezag**

Interesting Beleggingen BV te Eindhoven treedt op als initiatiefnemer van dit project.

De gemeenteraad van Breda treedt op als het bevoegde gezag om een besluit te nemen over de mogelijke m.e.r.-plicht voor de benodigde bestemmingsplanwijziging voor de ontwikkeling als voormeld.

## **1.3. Opbouw van deze notitie**

In deze notitie komen achtereenvolgens aan de orde :

- M.e.r.-(beoordelings)plicht (hoofdstuk 2);
- Beoordeling aan de hand van de kenmerken van het project (hoofdstuk 3);
- Beoordeling aan de hand van de plaats van het project (hoofdstuk 4);
- Beoordeling aan de hand van de kenmerken van de milieugevolgen (hoofdstuk 5);
- Conclusies (hoofdstuk 6).

## 2. M.E.R.-(BEOORDELINGS)PLICHT

### 2.1. Regelgeving

De m.e.r.-regelgeving is opgenomen in de Wet milieubeheer, het Besluit milieueffect rapportage en Europese richtlijnen. De regelgeving is erop gericht het milieu een volwaardige plaats in besluitvormingsprocessen te geven. 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.

Uit een uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project dat voorkomt in kolom 1 van de D-lijst onder de drempelwaarde uit lijst D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom vanaf 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r. nodig is.

Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt dus 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.

In onderstaande figuur zijn bovenstaande regels schematisch weergegeven:



Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu, via: <http://www.infomil.nl>

## 2.2. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 16 mei 2017 is de Implementatiewet 'herziening m.e.r.-richtlijn' in werking getreden. Met deze wet wordt de herziene Europese m.e.r.-richtlijn in Nederlandse wetgeving vertaald. Op basis deze wetgeving worden voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling enkele procedurele vereisten uit de Wet milieubeheer van toepassing.

Dit betekent dat de initiatiefnemer voortaan een melding moet doen van het voornemen om een activiteit uit te voeren die beneden de drempelwaarde van de D-lijst van het Besluit m.e.r. blijven.

De wijziging van het Besluit m.e.r. is op 7 juli 2017 in werking getreden. Waar tot de wetwijziging het voor activiteiten die onder de drempelwaarde uit de D-lijst bleven geen besluit nodig was voor de m.e.r. (vormvrij), moet nu voor elke activiteit een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gemaakt, en er moet daarop worden besloten. Met de wijziging is een aparte procedure nodig geworden die voorafgaand aan de behandeling moet plaatsvinden. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet meer zo vormvrij als die was.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan uiteindelijk tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn **uitgesloten**: er is geen 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 m.e.r.

In aanvulling op het voorgaande is er nog een zijspoor waardoor een plan m.e.r.-plicht kan gelden (ook indien het voornemen een besluit betreft in plaats van een plan). Dit is het geval wanneer significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten. Dan geldt de verplichting tot uitvoeren van een Passende Beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming en daarmee de verplichting tot het uitvoeren van een plan-m.e.r..

## 2.3. Is de beoogde ontwikkeling m.e.r.- (beoordelings)plichtig?

Het voornemen is om te komen tot de bouw van (feitelijk 33 en 28 planologisch) nieuwe (gestapelde) woningen) alsmede een commerciële invulling van de begane grond, e.e.a. binnen bestaand gebouw met toevoeging van een terugliggende extra bouwlaag.

Hiertoe is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Een bestemmingsplan is een plan zoals opgenomen in de C- en D-bijlage van het Besluit m.e.r. 1994 waarop een m.e.r.- (beoordelings)plicht van toepassing kan zijn.

Om te bepalen of voor een bestemmingsplan ook daadwerkelijk een m.e.r.- (beoordelings)procedure doorlopen moet worden, zijn de volgende vragen relevant:

- Staan de voorgenomen activiteiten in de C- of D-bijlagen van het Besluit m.e.r. 1994?
- Zo ja, overschrijden deze activiteiten de bijbehorende (indicatieve) drempelwaarden?
- en daarnaast: zijn significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden op voorhand uit te sluiten?

In artikel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D11.2) opgenomen. De beoogde (woningbouw)ontwikkeling valt onder dit begrip.

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 bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Het onderhavige planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van een woongebouw 33 woningen en circa 360 m<sup>2</sup> detailhandelsfunctie op de begane grond. De voorgenomen activiteit blijft dus ruimschoots onder de drempel van de bouw van 2.000 woningen of meer in een aangesloten gebied, zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage. De activiteit is dus niet m.e.r.-beoordelingsplichting.

## **2.4. Natura 2000-gebieden**

Zoals aangegeven is een plan m.e.r. verplicht wanneer significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden op voorhand niet zijn uit te sluiten.

In hoofdstuk 4 zal hierop nader worden ingegaan. Aangegeven wordt dat significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van de Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten. Een plan m.e.r.-plicht vanwege de verplichting tot het uitvoeren van een Passende Beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

## **2.5. Tussenconclusie**

De beoogde maatregelen leiden niet tot een directe m.e.r.(beoordelings)plicht.

Zoals aangegeven in paragraaf 2.1 bestaat voor activiteiten die in de D-lijst van Besluit m.e.r. staan en onder de drempelwaarde blijven nog wel een verplichting tot een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor de voorgenomen activiteit is dus een vormvrije m.e.r.-beoordeling benodigd.

Voorliggende aanmeldingsnotitie voorziet in een dergelijke beoordeling.

## **2.6 Procedure en inhoudelijke criteria m.e.r.-beoordeling**

Een vormvrije m.e.r.-beoordeling kent weinig procedurevereisten. De m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden in een zo vroeg mogelijk stadium van de voorbereiding van het besluit dat genomen dient te worden. In dit geval betreft het besluit de vaststelling van een bestemmingsplan. De m.e.r.-beoordeling vindt plaats voor de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

Voor een m.e.r.-beoordelingsnotitie bestaan geen vereisten voor de diepgang van het onderzoek. Toch is meestal goed in te schatten voor welke thema's er meer informatie benodigd is. Zo is het niet noodzakelijk om alle thema's die gebruikelijk onderzocht worden in een milieueffectrapport in detail te beschouwen. Het gaat bij een m.e.r.-beoordeling vooral om de milieuthema's die de grootste impact hebben op de omgeving én om na te gaan of er

(mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Het is niet gebruikelijk om echt een diepgaand onderzoek uit te voeren. De minder belangrijke thema's kunnen dan ook (zeer) beknopt beschreven worden. Immers in de verdere procedure (vergunningprocedure of bestemmingsplanprocedure) wordt naar deze thema's alsnog volwaardig onderzoek uitgevoerd.

Voor de milieuthema's die relevant zijn voor de beoordeling of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen dient van te voren nagedacht te worden over de wijze waarop de mogelijke effecten relatief eenvoudig bepaald kunnen worden. Hierbij gaat het vooral over tot welk detailniveau informatie nodig is om een juiste afweging te kunnen maken. Dit houdt in vrijwel alle gevallen geen berekeningen in, maar meer pragmatisch ingestoken werkwijzen.

Op basis van voorliggende aanmeldingsnotitie kan het bevoegd gezag (gemeenteraad gemeente Breda) beoordelen of er sprake is van een m.e.r.-plicht. De beslissing om al dan niet een volledige m.e.r.-procedure te doorlopen wordt verwerkt in de ontwerp bestemmingsplannen en wordt daardoor ook meteen ter inzage gelegd.

De criteria vallen uiteen in criteria betreffende :

| Kenmerken van het project                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Omvang van het project</li> <li>• Cumulatie met andere projecten</li> <li>• Gebruik van natuurlijke grondstoffen</li> <li>• Productie van afvalstoffen</li> <li>• Verontreiniging en hinder</li> <li>• Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Plaats van het project                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestaand grondgebruik</li> <li>• Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied</li> <li>• Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang</li> </ul> |
| Kenmerken van het potentiële effect                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)</li> <li>• Grensoverschrijdende karakter van het effect</li> <li>• Waarschijnlijkheid van het effect</li> <li>• Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

De **kenmerken van het project** worden in hoofdstuk 3 beschreven. Hierbij komen naast algemene gegevens van het project, zoals de locatie en de omvang van de voorgenomen activiteit ook zaken aan de orde op het gebied van het productieproces, gebruikte stoffen en technologieën (en de daarvan afgeleide afvalproductie, gebruik van grondstoffen, verontreiniging, hinder en risico's). Bij meer ruimtelijk georiënteerde projecten, bijvoorbeeld woningbouw zijn andere kenmerken, zoals de verkeersaantrekkende werking, van belang. om uitspraken te kunnen doen over (mogelijke) belangrijke nadelige milieueffecten. Ten slotte geldt dat aandacht moet worden besteed aan mogelijke cumulatie-effecten met andere nabijgelegen projecten. Zo zal de oprichting van een varkenshouderij bijvoorbeeld rekening moeten houden met een net vastgestelde bestemmingsplan met daarin 1.000 woningen op circa 500 meter afstand van de beoogde locatie.

De **plaats van het project** wordt in hoofdstuk 4 beschreven. Een voorgenomen activiteit vindt altijd plaats in een bepaalde omgeving, bijvoorbeeld een binnenstedelijk gebied, een historisch veenlandschap of een gebied met hoge ecologische waarden. Deze verschillende



gebieden zijn in meer of mindere mate kwetsbaar voor nieuwe activiteiten. In de m.e.r.-beoordelingsnotitie kan aan de hand van beleidsdocumenten de informatie over het gebied waarin de voorgenomen activiteit zich bevindt vaak eenvoudig opgezocht worden. Tegenwoordig is deze informatie vaak ook beschikbaar op internet. Het gaat bij het criterium 'plaats van het project' niet alleen om het gebied waarin de activiteit in gelegen is, maar juist ook om aangrenzende gebieden. Zo is het bijvoorbeeld van belang om te weten of er Natura2000 gebieden in de omgeving zijn waarop de activiteit impact kan hebben.

**De (kenmerken van de) potentiële effecten** worden in hoofdstuk 5 beschreven.

Waar het bij de criteria *'kenmerken van het project'* en *'plaats van het project'* vooral gaat om beschrijvingen van de voorgenomen activiteiten en de omgeving gaat het bij de *'kenmerken van de potentiële effecten'* juist om de interactie tussen beiden. Hier worden dan ook de effectbeschrijvingen voor de beschouwde milieuthema's weergegeven. Er wordt ingegaan op het bereik van het effect, hiermee wordt bedoeld tot waar is er sprake van significante wijzigingen bijvoorbeeld op het gebied van geluid, lucht en verkeersintensiteiten. Als sprake is van grensoverschrijdende effecten moeten deze apart benoemd worden. Bij de optredende effecten zowel in het plangebied (dit is het gebied waar de voorgenomen activiteit in gelegen is) als in het studiegebied (dit is het gebied tot waar de effecten als gevolg van de voorgenomen activiteiten kunnen reiken) moet aangegeven worden wat de duur, frequentie en omkeerbaarheid is. Het doel is uiteindelijk om te bepalen of er omstandigheden zijn die kunnen leiden tot (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 bepaald of belangrijke nadelige milieugevolgen uit zijn te sluiten.

### 3. DE KENMERKEN VAN HET PROJECT

#### 3.1. Aard en omvang van het project

Onderstaande afbeelding geeft een beeld van het project. Het gaat om de bouw van 33 nieuwe gestapelde woningen en de commerciële invulling van de begane grond van een woongebouw in het plangebied.



**Situatietekening beoogde ontwikkeling vanuit Marksingel**

#### 3.2. Cumulatie met andere projecten

De ontwikkeling van het plangebied Binnenstad Marksingel 1 is een zelfstandig project. Van cumulatieve effecten met andere ontwikkelingen in de nabijheid van het plangebied die de milieugevolgen van deze ontwikkeling beïnvloeden en aldus leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu is geen sprake.

#### 3.3. Gebruik natuurlijke hulpbronnen

Een nieuwe ontwikkeling kan gevolgen hebben voor natuurlijke hulpbronnen. Daarvan is bijvoorbeeld sprake wanneer grondwater wordt onttrokken of grondstoffen in de omgeving worden gedolven (water; bierbrouwerij, klei; baksteenindustrie) of ingeval van bos als leefomgeving voor dieren of recreatiegebied voor mensen.

Het intensiveren van het centrumgebied van Breda door (gestapelde) woonbebouwing in een bestaand gebouw heeft geen tot nauwelijks effect op het gebruik van (lokale) natuurlijke hulpstoffen.

Bij de ontwikkeling zal zo min mogelijk gebruik worden gemaakt van natuurlijke hulpbronnen. Het gebied moet zichtbaar duurzamer worden. Het worden gasloze woningen. Middels (economisch voldoende renderende) technische voorzieningen in combinatie met hogere

isolatiewaarden en gebalanceerde ventilatie wordt de duurzaamheid en kwaliteit beter uitgevoerd als de huidige wettelijke eisen.

### **3.4. Productie van afvalstoffen**

Er zal geen sprake zijn van de productie van andere afvalstoffen dan huishoudelijke afvalstoffen die vrijkomen bij huishoudens.

### **3.5. Verontreiniging en hinder**

Er zijn geen activiteiten binnen het plangebied voorzien die leiden tot verontreiniging en/of een onaanvaardbare mate van hinder dan wel effect hebben op de gezondheid van mens of dier.

- Aanlegfase : tijdens de aanlegfase is er mogelijke sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden.
- Luchtkwaliteit: Het project draagt niet in betekenende mate bij aan de een verslechtering van de luchtkwaliteit. Er worden verkeersbewegingen gegenereerd door de bewoners. De hoeveelheid woningen valt ruim onder de drempelwaarde van 1500 woningen met 1 ontsluitingsweg uit het Besluit Niet in Betekenende Mate.
- Geluid wegverkeer: Er zal geen sprake zijn van een relevante toename van verkeer en aldus ook geen verhoging van de geluidbelasting door wegverkeer. Er worden geluidgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Vanwege de aanwezigheid van wegverkeer zullen – voor zover noodzakelijk - de woningen worden voorzien van een hogere waarde. Bij alle woningen geldt een goed woon- en leefklimaat.
- Geluid industrielawaai: In of in de directe nabijheid van het plangebied is geen sprake van bedrijvigheid, waardoor een inbreuk op een goed woon- en leefklimaat ter plaatse zou kunnen ontstaan..
- Geluid omgeving: De ontwikkeling heeft geen geluidoverlast op geluidgevoelige objecten of gebieden tot gevolg.
- Geur: In het plangebied of in de omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen waarvan geurhinder te verwachten is.
- Geur Omgeving: De ontwikkeling heeft geen geuroverlast op geurgevoelige objecten tot gevolg.
- Bodem: De ontwikkeling betreft geen bodembedreigende activiteit

### **3.6. Risico van ongevallen**

er is met de realisatie van woningen geen sprake van een nieuwe risicobron.

### **3.7. Conclusie**

De voorgenomen ontwikkeling betekent een verandering van de hoofdfunctie / bestemming voor het plangebied van kantoorfunctie naar voornamelijk wonen en circa 360 m2 commerciële functies op de begane grond. Vanwege de nieuwe woningen is er - afgezet tegen de bestaande kantoorfunctie - geen relevante intensivering ten opzichte van de huidige situatie. De planontwikkeling leidt niet tot een toename van het percentage verhard oppervlak. De verkeersaantrekkende werking zal niet toenemen.

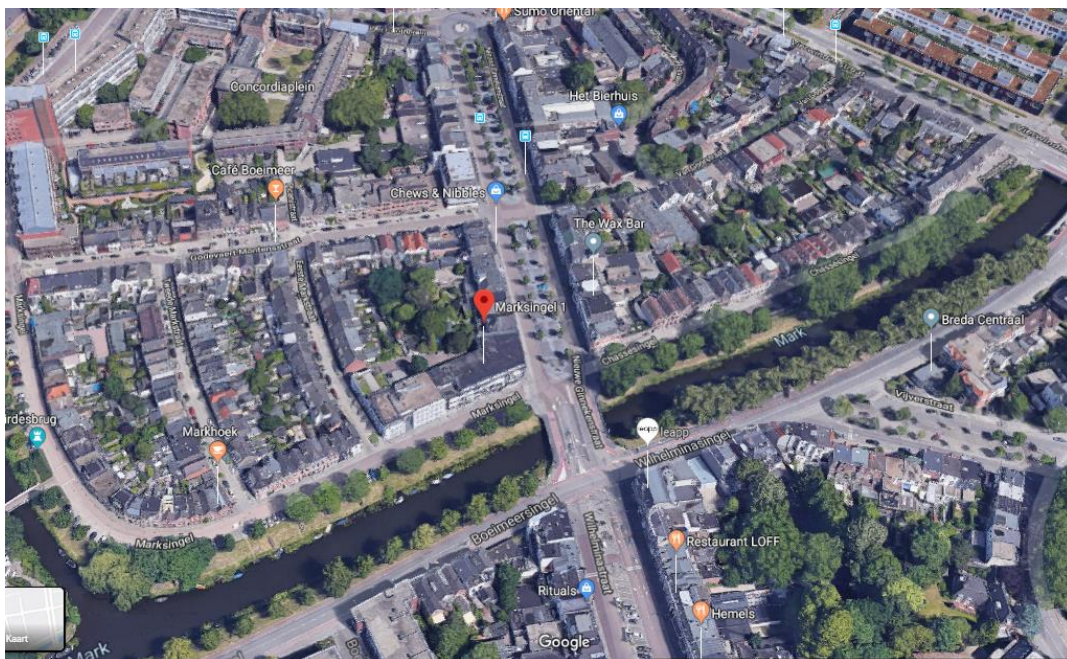
## 4. DE PLAATS VAN HET PROJECT

### 4.1 Inleiding

Het effect van een activiteit op het milieu wordt bepaald door de activiteit zelf en door de kwetsbaarheid van het gebied en haar omgeving. De kenmerken van de activiteit zelf zijn in het voorgaande hoofdstuk omschreven. De kwetsbaarheid van een gebied en haar omgeving vraagt om informatie over de ondergrond (o.a. bodem, bodemopbouw, grondwater), netwerken (o.a. natuur, landschap, wegen, water) en het grondgebruik (functies, handelingen). In dit hoofdstuk wordt hierop ingegaan.

### 4.2. Bestaand grondgebruik

Het plangebied – met rode pijl aangeduid op onderstaande weergave - gelegen binnen het stedelijk gebied van Breda. Binnen het plangebied is geen sprake van bijzondere landschappelijke, natuurlijke of cultuurhistorische waarden die de beoogde ontwikkeling in de weg staan. Het plangebied is voorts niet gelegen binnen of nabij het Natuur Netwerk Brabant en/of Natura 2000 gebieden.



### 4.3. Natuurlijke hulpbronnen

Wat betreft de relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied kan worden gesteld dat geen sprake is van natuurlijke hulpbronnen (van nature voorkomende hulpmiddelen voor economisch gewin zoals grondwater of klei) in het projectgebied of de directe omgeving hiervan die op enige wijze invloed kunnen onder vinden van de voorgenomen activiteit.

#### 4.4. Natuur, landschap en omgeving

##### 4.4.1. Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden)

###### Flora en fauna

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Om te bepalen of er mogelijk beschermde soorten zich binnen het plangebied bevinden en zo ja, welke soorten dat zijn is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Hieruit bleek dat De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden en/of beschermde plant- en diersoorten. Gelet op de aard van de aanwezige soorten is de uitvoering van een m.e.r.-beoordeling niet aan de orde. Nu vaststaat dat met het initiatief kan worden voldaan aan de Wet natuurbescherming is de bescherming van beschermenswaardige soorten binnen het plangebied gewaarborgd.

###### Natuur

Wat de omgeving van het plangebied betreft is in onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied.

- Beschermd natuurmonument : nee
- Habitat en vogelrichtlijngebieden : nee
- Watergebied van internationale betekenis : nee
- Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS) : Het plangebied ligt buiten het NNN en er is geen sprake van negatieve effecten op het NNN.
- Landschappelijk waardevol gebied : Er is geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied
- Waterwinlocaties, waterwingebieden, en grondwaterbeschermingsgebieden : nee
- Beschermd monument : nee
- Belvédère-gebied : nee

De planlocatie is geen onderdeel van een Natura 2000-gebied, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap of NNN. De planlocatie ligt niet in een (beschermings)zone grondwaterwinning.

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van NNN. De singels van Breda zijn onderdeel van de (in ontwikkeling zijnde) EVZ/NNN. Het plangebied is geen onderdeel van dit gedeelte van het NNB. De aanwezigheid van de EVZ zal geen consequenties hebben voor de ontwikkelingen.

Overige gebieden behorend tot NNN liggen op geruime afstand van het plangebied. Binnen de provincie Noord-Brabant kent het NNN een externe werking. Voor ingrepen en plannen die liggen buiten de begrenzing van het NNN geldt dat deze geen effect mogen hebben op de kernkwaliteiten van het NNN, wanneer dit niet uit te sluiten is, is een aanvullende toetsing, in de vorm van een 'nee-tenzij' noodzakelijk. Gezien de afstand en de aard van de

werkzaamheden worden er geen nadelige effecten op de kernkwaliteiten van het NNN verwacht. Een aanvullende toetsing is niet nodig.

De meest nabijgelegen beschermde natuurgebied ligt op ongeveer 3.5. km ten zuiden van het plangebied. Het betreft het Natura 2000-gebied Ulvenhoutse Bos. Tussen het plangebied en dit natuurgebied ligt stedelijke bebouwing van Breda.

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 voornamelijk woningbouw. Gezien de afstand en de aard van de ingrepen wordt geen directe aantasting, zoals effecten door geluid of optische verstoring van instandhoudings-doelstellingen van Natura 2000-gebieden verwacht. Indirecte effecten door stikstofemissie zijn mogelijk wel aan de orde.

#### **4.4.2. Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden.**

Voor dit project is de inschatting dat gezien de beperkte omvang van de ingreep, de tijdelijke aard van de bouwwerkzaamheden en het verschil tussen huidig gebruik en toekomstig gebruik er geen significante toename in stikstofdepositie zal zijn. Bij de beoordeling van de effecten van deze planontwikkeling (maatgevend hierbij zijn de verkeersbewegingen behorende bij de woningen en het gasloos zijn van de nieuwe woningen) mag rekening worden gehouden met het verdwijnen van de gasaansluitingen en daarmee de bijbehorende depositie vanuit het huidige kantoorgebouw alsmede de verkeersbewegingen behorende bij de voormalige kantoorfunctie. Deze veronderstelling is getoetst en juist bevonden door Aveco de Bondt in de als bijlage bij het bestemmingsplan op te nemen rapportage c.q. Aerius berekening d.d. 6 april 2020. Meer concreet houdt dit in dat het plan voor wat betreft stikstofemissie en -depositie niet vergunningplichtig is en dat geen melding hoeft te worden gedaan.

#### **4.4.3. Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid**

Niet van toepassing

#### **4.4.4. Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang**

Het plangebied heeft volgens de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Breda een hoge verwachting. Dit houdt in dat archeologisch onderzoek verplicht is indien de ontwikkeling groter is dan 100 m<sup>2</sup> en dieper gaat dan 0,3 meter onder maaiveld.

Tevens geldt dat als er archeologische resten (vondsten, sporen et cetera) worden aangetroffen bij de grondwerkzaamheden, die op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016 gemeld moeten worden bij de Minister van OCW en bij de (afdeling archeologie van de) gemeente.

Het *bestemmingsplan "Binnenstad, Herziening Beschermd stadsgezicht"* vervangt voor het plangebied de regels betreffende Waarde-beschermd stadsgezicht door nieuwe regels Waarde-beschermd stadsgezicht. Hierdoor blijft het plangebied behalve voor de andere daar



voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en het herstel van actuele en het benutten van potentiële cultuurhistorische waarden binnen het beschermd stadsgezicht. Hierdoor ontstaat in juridische zin een grondslag voor het stellen van nadere eisen aan voorgenomen bouwactiviteiten.

Aldus kan de in het plangebied voorgestane ontwikkeling enkel plaatsvinden indien ofwel *het* vergroten en/of veranderen van de bestaande bebouwing niet zichtbaar is vanaf de openbare weg dan wel op basis van een bij omgevingsvergunning afwijken van deze bepaling. Hierbij is van belang dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van het pand of object gelet op de bouwmassa naar hoofdafmeting en onderlinge verhoudingen, de dakvorm, nokrichting, dakhelling, dakoverstekken, goot- en daklijsten en schoorstenen en de gevelindeling naar ramen, deuren en erkers.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 18-02-2020 het onderhavige initiatiefplan beoordeeld aan de beleidsregels als vastgelegd in de welstandsnota "Veranderende welstand", zoals die in twee delen vastgesteld is bij gemeenteraadsbesluiten 22393 van 28 april 2004 en 23145 van 27 mei 2004 en komt, gelet op het bepaalde in artikel 12 van de Woningwet, tot het oordeel dat dit vooroverleg onder voorwaarden kan voldoen aan redelijke eisen van welstand en brengt derhalve een positief advies onder voorwaarden uit:

*De voorwaarden betreffen dat:*

- Geadviseerd wordt om het hoekpand aan de zijde van de Nieuwe Ginnekenstraat een duidelijke voorgevel uit 1 stuk te geven zodat een kloek blok ontstaat.
- De witte penanten bij de balkons in de zuidgevel zijn te prominent. Geadviseerd wordt om hier een gedekte donkere kleur of gevelsteen toe te passen.
- De commissie kan zich vinden in de toegepaste spiegelstukken in de gevels. Zij geeft in overweging om geen gesloten vlakken toe te passen in de plint van het gebouw zodat er een sterke connectie tussen de commerciële ruimte en de buitenruimte ontstaat.
- De commissie adviseert om in het tweede blok aan de Marksingel de penanten te laten doorlopen zodat de gevelstructuur meer evenwichtig wordt.
- Bij het hoekgebouw aan de zijgevel lijkt het beter om de plint door te trekken.
- De commissie verzoekt om de lichte balkons aan de Marksingel donkerder van kleur te maken waardoor deze meer opgaan in het gedekte kleurschema van de gevels zodat er meer eenheid zal ontstaan.
- De commissie waarschuwt om niet te kiezen voor een te oranje tint gevelsteen en geeft de voorkeur aan een rode steen, zoals aan de overzijde van de singel.
- De commissie stelt voor om de voorgestelde gemêleerde stenen aan de Marksingelzijde opnieuw te bekijken en daar meer rust op te zoeken waarbij de baksteenkeuze, het metselverband en de voeg van belang zijn.
- Vanwege het belang van de hoek verzoekt de commissie om de bemonstering te tonen op monsterborden op de locatie zelf.

## **5. KENMERKEN VAN DE POTENTIËLE EFFECTEN**

### **5.1. Inleiding**

De (vormvrije) m.e.r. beoordeling zal moeten ingaan op de vraag of de ontwikkeling leidt tot belangrijke negatieve gevolgen voor milieu, natuur en cultuurhistorisch erfgoed. In voorgaande hoofdstukken is beschreven wat de kenmerken van de activiteit is en met welke kwetsbaarheid vanuit het plangebied en de omgeving rekening zal moeten worden gehouden.

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van het potentieel effect van de nieuwe ontwikkeling op het plangebied en de omgeving. Conform de Europese criteria wordt daarbij gekeken naar het effectgebied, waarschijnlijkheid en de duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.

Er wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de negatieve effecten. Het is evident dat nieuwe ontwikkelingen ook een positief effect kan hebben op milieu, natuur en cultuurhistorisch erfgoed. Voorbeelden hiervan zijn het reinigen van de bodem van verontreiniging, het verwijderen van achtergebleven munitie/explosieven en het archeologisch onderzoek of zelfs het blootleggen van cultuurhistorische waarden. Verder zullen investeringen met oog voor duurzaamheid worden gerealiseerd.

### **5.2. Effectgebied**

Bij het effectgebied gaat het om de impact van de gevolgen en welk effect, waar waarneembaar is. De nieuwe ontwikkeling heeft, zo blijkt uit voorgaande hoofdstukken, slechts een beperkte invloed op het gebied zelf als ook op de omgeving. Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen te verwachten voor de situatie en de kwaliteit van de ondergrond, de netwerken en het grondgebruik.

Wel is er enig effect te verwachten van de intensivering van het gebied. Daarbij gaat het om de relatie met het omliggende gebied, toename van het percentage verhard oppervlak (water en groen) en de verkeersaantrekkende werking met effect op het wegverkeer op de omliggende wegen (geluid, lucht en veiligheid).

#### **5.2.1. Verkeersaantrekkende werking**

De ontwikkeling van het plangebied zorgt voor een beperkte toename van het verkeer. De verwachte verkeersaantrekkende werking van de nieuwe ontwikkeling heeft echter geen relevante gevolgen voor de lokale luchtkwaliteit en akoestische situatie ter plaatse.

#### **5.2.2. Luchtkwaliteit**

De luchtkwaliteit is afhankelijk van de mate van verontreiniging door diverse luchtverontreinigende stoffen waarbij de voornaamste bronnen van luchtverontreiniging het wegverkeer, industriële bedrijven en de landbouw zijn.

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Met betrekking tot



woningbouw geldt de normering van maximaal 3.000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling of 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg. Met het onderhavige bestemmingsplan wordt hieraan voldaan.

De invulling van het plangebied valt onder de regeling NIBM. Gelet op de aard van het initiatief en het gebied waarin werkzaamheden zullen plaatsvinden, ligt het niet in de rede dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van een m.e.r.-beoordeling rechtvaardigt.

Gezien de aard (woningen en commerciële ruimten) en omvang van de ontwikkeling is evident dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit en dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de transformatie van het bestaande kantoorgebouw tot woongebouw.

### **5.2.3. Geluid**

In het kader van de Wet geluidhinder en in het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bekeken of de nieuwe geluidgevoelige bestemmingen (woningen) binnen de te ontwikkelen locatie kunnen worden gerealiseerd.

Als relevante geluidbronnen dient rekening te worden gehouden met het aspect verkeerslawaaai. Railverkeerslawaaai, industrielawaaai of luchtverkeerslawaaai spelen ten deze geen rol van betekenis.

Uit onderzoek in het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan blijkt dat middels een hogere waardeprocedure en toepassing van concrete maatregelen t.a.v. de woningen kan worden gekomen tot een aanvaardbaar woon-en leefklimaat.

Verder zijn maatregelen in de overdracht (afschermingen) zijn om financiële en stedenbouwkundige redenen niet mogelijk. Ook leveren maatregelen aan de bron en in de overdracht te weinig effect op om aan de voorkeursgrenswaarden te kunnen voldoen.

### **5.2.4. Bodem**

Het Nederlandse milieurecht bevat verder voldoende waarborgen voor een veilige bodemgebruik. Onderdeel van de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen is een onderzoek naar de bodemkwaliteit en de Wet bodembescherming bevat een onderzoekplicht voor het uitvoeren van werkzaamheden in (potentieel) verontreinigde grond. Mocht het dus noodzakelijk zijn op of in de verontreinigde bodem werken uit te voeren, dan kan het bevoegde gezag zo nodig zorgen dat daarvoor milieumaatregelen getroffen worden.

Het beoogde plan betreft een transformatie van de verdiepingen van het bestaande gebouw. Hierdoor zullen er geen werkzaamheden in de bodem worden verricht en levert het aspect bodem dan ook geen belemmering op voor de ontwikkeling binnen het plangebied.

### **5.2.5. Water**

De herontwikkeling van het bestaande gebouw leidt niet tot relevante wijzigingen ten aanzien van de waterhuishouding van de locatie. Het plangebied is grotendeels verhard door de bestaande bebouwing en de daarbij behorende parkeerplaatsen en de verharde

buitenruimte. De randen van het perceel zijn voorzien van bomen en groenstroken. Dit zal geen wijziging ondergaan welke leidt tot een toename van verharding.

De effecten op grond- en oppervlaktewaterkwantiteit zijn te verwaarlozen. In het kader van de bestemmingsplannen wordt een watertoets uitgevoerd.

#### **5.2.6. Externe veiligheid**

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van een spoorlijn waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Vanwege de geringe omvang van de beoogde ontwikkeling en ruime afstand tot de spoorlijn zal het groepsrisico niet toenemen. Uit een in het kader van het bestemmingsplan opgestelde beknopte verantwoording blijkt dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende worden beschouwd.

Verder zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bronnen aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

#### **5.2.7. Cultuurhistorisch erfgoed**

De aspecten cultuurhistorie en archeologie zijn hiervoor in paragraaf 4.4.4. beschreven.

### **5.3 Waarschijnlijkheid**

De effecten die binnen en buiten het plangebied als gevolg van bestemmingsplan zijn veelal berekende waarden. De berekeningen en het gehanteerde normenstelsel zijn gebaseerd op aannames en zijn maatschappelijk gewogen. De mate waarin daadwerkelijk hinder wordt ervaren hangt ondermeer af van de context en sociaal psychologische factoren.

De ontwikkeling voorziet in een nieuwe (woon)functie en een commerciële plintfunctie. Deze activiteiten passen in de bestaande centrumstedelijke (woon)omgeving. De renovatie en beperkte uitbreiding (extra woonlaag met drie appartementen) van het bestaande gebouw zal gelijktijdig plaatsvinden.

### **5.4 Duur, frequentie en omkeerbaarheid**

De gevolgen voor de lucht- en geluidskwaliteit (duur en frequentie) zijn gekoppeld aan de intensivering van het grondgebruik. De gevolgen zijn niet onomkeerbaar en worden ruimtelijk aanvaardbaar geacht.

### **5.5 Conclusie**

In dit hoofdstuk is ingegaan op de vraag of de ontwikkeling leidt tot belangrijke negatieve gevolgen voor milieu, natuur en cultuurhistorisch erfgoed. Het is een beschrijving van het potentieel effect van de nieuwe ontwikkeling op het plangebied en de omgeving.

Het potentieel effect van de nieuwe ontwikkeling op het plangebied en de omgeving is beperkt. De impact op de natuurlijke grondstoffen blijkt nihil. Wel is er enige effect van de nieuwe ontwikkeling te verwachten op de lucht- en geluidskwaliteit doch deze is vergelijkbaar met de huidige (planologische) situatie. De luchtkwaliteit blijft echter ver onder de geldende grenswaarden. In vergelijking met de huidige situatie is van een relevante toename van de geluidsbelasting vanwege autoverkeer geen sprake. Er zullen hogere waarden moeten worden aangevraagd bij het college van burgemeester en wethouders. Het verzoeken van een hogere waarde is mogelijk omdat voldaan wordt aan de aan het verzoek hogere waarde gekoppelde criteria.

De effecten van het planvoornemen blijven beperkt tot het plangebied en de directe omgeving daarvan. De effecten zijn beperkt en de ontwikkeling stuit niet op bezwaren in relatie tot de aangehaalde milieuaspecten.

## 6. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Deze notitie gaat in op de vraag of er bijzondere omstandigheden zijn vanwege de aard van het voornemen de kenmerken van de omgeving of de impact van het voornemen op de omgeving, die aanleiding geven om een m.e.r.-procedure te doorlopen voor het nieuwe bestemmingsplan.

Het bevoegd gezag zal moeten nagaan of er – op basis van alle relevante (Europese) criteria – belangrijke negatieve gevolgen zijn voor milieu, natuur en cultuurhistorisch erfgoed. De conclusie zal in het uiteindelijke (ontwerp) besluit in de moederprocedure (bestemmingsplan) moeten worden opgenomen.

Bij een vormvrije m.e.r. beoordeling gaat het om een toetsing aan de voorkant van het planproces. Deze beoordeling richt zich primair op het effect van de voorgenomen ontwikkeling op de aanwezige kwaliteiten binnen het plangebied en de omgeving. Er wordt gekeken naar het effect van een activiteit op het milieu door de activiteit zelf en door de kwetsbaarheid van het gebied en haar omgeving. Conform de Europese criteria wordt daarbij gekeken naar het effectgebied, waarschijnlijkheid en de duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect. In de voorliggende vormvrije m.e.r. beoordeling zijn deze aspecten belicht.

Gezien het vorenstaande en op basis van een vergelijking met het plan met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met :

1. de kenmerken van het project,
2. de plaats van het project, en
3. de kenmerken van het potentiële effect,

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden.

Gezien de kenmerken van de potentiële effecten van het voornemen in combinatie met de kenmerken/gevoeligheid van de omgeving waarin deze optreden, is de impact van het plan op het milieu gering te noemen. Voor een aantal milieuaspecten is mogelijk aandacht nodig om ontwikkeling op een voor de ruimtelijke ordening en het milieu verantwoorde manier uit te voeren. Zulks zal - indien en voor zover hiervan sprake is - in het bestemmingsplan nader worden beschreven en daar waar nodig in de regels worden geborgd.

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'.

Op grond van het ontbreken van belangrijke nadelige milieugevolgen en met het treffen van passende maatregelen (o.a. al in het kader van het bestemmingsplan), is de conclusie gerechtvaardigd dat "belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten" en dat een volledige m.e.r.-procedure, en daarmee het opstellen van een MER, niet nodig is.