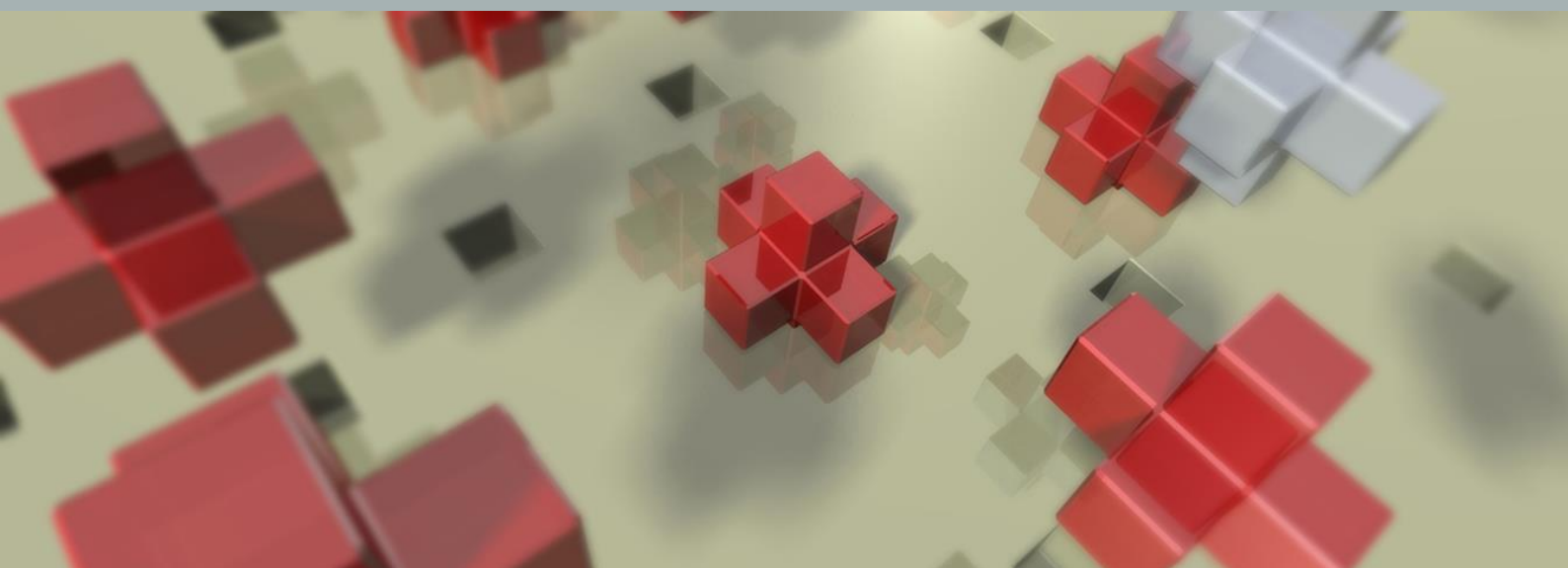


Aanmeldingsnotitie en m.e.r.-beoordeling
Boeimeer, Park Langendijk
Gemeente Breda



Aanmeldingsnotitie en m.e.r.-beoordeling
Boeimeer, Park Langendijk
Gemeente Breda

Rapportnummer: P02290

Datum: 16 februari 2022

Opdrachtgever: BPD Ontwikkeling BV

Projectteam BRO: RMa

Trefwoorden: --

Bron foto kaft: BRO, Abstract 4

Beknopte inhoud: --

BRO
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	2
1.1 Inleiding	2
1.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	2
1.3 Leeswijzer	3
2. ACTIVITEIT	4
2.1 Naam en adres van de initiatiefnemer	4
2.2 Beschrijving van de activiteit	4
2.3 Locatie activiteit	5
3. EFFECTEN OP HET MILIEU	6
3.1 Kenmerken van het project	6
3.2 Plaats van het project	8
3.3 Kenmerk van het potentiële effect	9
4. VORMVRIJE M.E.R-BEOORDELING	11

1. INLEIDING

1.1 Inleiding

Na 60 jaar heeft het Amphia ziekenhuis aan de Langendijk te Breda haar deuren in 2020 gesloten. De vestigingen Amphia Molengracht en Amphia Langendijk zijn samen verder gegaan in de nieuwbouwlocatie aan de Molengracht te Breda. Om deze reden heeft Amphia het terrein verkocht aan projectontwikkelaar BPD ontwikkeling. BPD is voornemens op de voormalige ziekenhuis locatie woningbouw te gaan realiseren. Thebe / Aeneas draagt zorg voor de herontwikkeling van het woonzorgcomplex van Thebe / Aeneas. Thebe wil het complex herontwikkelen / herbouwen ten zuiden van het huidige complex, zodat die gronden vrijkomen voor woningbouw. Het realiseren van woningbouw en het realiseren van een nieuw woonzorgcomplex is in het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk en om deze reden wordt een nieuw bestemmingsplan ontwikkeld voor de voormalige Amphia en Thebe / Aeneas locatie, genaamd "Park Langendijk".

De herontwikkeling van de oostpunt van de locatie Drie Hoefijzers Noord voorziet in de realisatie van 293 woningen en een woonzorgcomplex met 145 zorgwoningen. Doordat de functie wonen op het terrein niet mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan, wordt deze ontwikkeling door middel van onderhavige bestemmingsplanherziening planologisch en juridisch mogelijk gemaakt. Onderhavig document geeft hier mede invulling aan.

1.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. 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.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor activiteiten die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. bijlage D. Voor deze activiteiten bepaalt het bevoegd gezag of een milieueffectrapport¹ gemaakt moet worden. De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel

¹ In Nederland kennen we de plan-m.e.r.-procedure en de besluit-m.e.r.(beoordeling)-procedure. Welke procedure gevolgd moet worden is afhankelijk van het besluit (bijvoorbeeld een bestemmingsplan, Wet milieubeheervergunning etc.) waarbij de procedure gevoerd moet worden.

D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: “De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.” De voorgenomen ontwikkeling ligt onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk 438 woningen en een woonzorgcomplex.

Gemeenten en provincies moeten 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.-procedure nodig is. Om deze reden is onderhavige aanmeldingsnotitie opgesteld.

Procedure

De initiatiefnemer dient de aanmeldingsnotitie in bij de gemeente. De gemeente (het bevoegd gezag) neemt binnen 6 weken na ontvangst van de aanmeldingsnotitie (mededeling) een beslissing of een MER gemaakt moet worden.

1.3 Leeswijzer

De hoofdstukken 2 en 3 vormen de aanmeldingsnotitie, hoofdstuk 4 vormt de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

De beoordeling of het noodzakelijk is een milieueffectrapport op te stellen is geheel afhankelijk van het feit of er sprake is van ‘bijzondere omstandigheden’. De bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

- a. de plaats waar de activiteit plaatsvindt, o.a. in relatie tot gevoelige gebieden ;
- b. de kenmerken van de activiteit ;
- c. de kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die de activiteit kan hebben.
- d. de samenhang met andere activiteiten ter plaatse (cumulatie).

2. ACTIVITEIT

2.1 Naam en adres van de initiatiefnemer

BPD Bouwfonds gebiedsontwikkeling,
Bianca Prevoo
Kronehoefstraat 72,
5622 AC Eindhoven
T 040-2659859

Thebe / Aeneas,
Paul Oomen
Zaart 35
4819 ED Breda
T 076-5266600

2.2 Beschrijving van de activiteit

Het Amphia Langendijk ziekenhuis heeft de huidige locatie grotendeels reeds verlaten en is inmiddels samen met Amphia Molengracht gevestigd op de locatie Molengracht. Het Langendijk terrein is gekocht door BPD ontwikkeling, die samen met Thebe / Aeneas het terrein gaat herontwikkelen naar een woningbouwlocatie en - wat betreft het woonzorgcomplex van Thebe / Aeneas in het noordoosten van het plangebied – naar een herontwikkeling van het woonzorgcomplex.

Park Langendijk wordt een woningbouw locatie waar maximaal 293 woningen en 145 zorgeenheden (zorgwoningen) worden gerealiseerd. De woningen bestaan uit appartementen voor sociale huur en middeldure huur, en koopappartementen variërend van 3,5 tot 7,5 bouwlagen (boven een halfverdiepte parkeerbak of souterrain) en grondgebonden woningen bestaande uit 2 bouwlagen met kap of 3 bouwlagen met plat dak.



2.3 Locatie activiteit

Ligging plangebied

Park Langendijk is gelegen in de populaire wijk Boeimeer, ten zuiden van het centrum van Breda. Het plangebied is gelegen aan de Graaf Engelbertlaan, deze doorgaande weg dient als verbinding tussen de A16 ten westen van Breda en de A27 ten oosten van Breda. Ten westen van het plangebied is het Zaartpark gelegen, dit is een van de meest natuurrijke parken van Breda. Ten zuiden van het plangebied is het Mastbos gelegen, dit is het bekendste en drukste bos in Breda en omgeving.

Het plangebied bestaat uit de volgende kadastrale percelen: 8760, 8761, 8762, 8763, 5697, 4530, 7240, 7242, 7243 en 7594.

Huidig gebruik

De locatie betreft het voormalige Amphia Langendijk Ziekenhuis te Breda. De locatie is gelegen ten zuiden van het centrum van Breda in de wijk Boeimeer. De wijk Boeimeer wordt omringd door de wijken Heuvel, Ruitersbosch en Zandberg. Ten westen van het plangebied is het Zaartpark gelegen met de daar door heen stromende beek Aa of Weerijns in de richting van België. Het plangebied wordt ten zuiden ontsloten door de Graaf Engelbertlaan. In het noordoosten van het plangebied is op dit moment een woonzorgcomplex van Thebe / Aeneas gevestigd.



Figuur: Plangebied Park Langendijk

3. EFFECTEN OP HET MILIEU

In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria die zijn genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Het gaat hierbij om de volgende criteria (zie ook onderstaande tabel):

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

Kenmerken van het project
• Omvang van het project • Cumulatie met andere projecten • Gebruik van natuurlijke grondstoffen • Productie van afvalstoffen • Verontreiniging en hinder • Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën
Plaats van het project
• Bestaand grondgebruik • Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied • 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
Kenmerken van het potentiële effect
• Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking) • Grensoverschrijdende karakter van het effect • Waarschijnlijkheid van het effect • Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgesteld op basis van de onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van het ruimtelijke plan. In de onderstaande tabellen vindt de beoordeling/toets plaats aan de criteria die zijn genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

3.1 Kenmerken van het project

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
Omvang van het project	De herontwikkeling van de oostpunt van de locatie Park Langendijk voorziet in de realisatie van 438 woningen in verschillende woningtypen (appartementen en grondgebonden woningen). De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 7,01 hectare.
Cumulatie met andere projecten	Nee
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	N.v.t. Bij de ontwikkeling wordt niet permanent gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
Productie van afvalstoffen	Naast het reguliere afval van de toekomstige bebouwing en functies zal geen sprake zijn van de productie van andere afvalstoffen.
Verontreiniging en hinder	Tijdens de <u>aanlegfase</u> is er mogelijke sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden. <u>Bodem</u>: Het bestemmingsplan wijzigt de bestemming naar wonen, waardoor in dit plan aangetoond moet worden dat de grond geschikt is voor de beoogde bestemming. Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5740, strategie "ONV". Op basis van de onderzoeksresultaten kan gesteld worden dat de aanwezigheid van de verdachte activiteiten en het farmaceutisch laboratorium niet geleid hebben tot een negatieve beïnvloeding van de bodemkwaliteit of het ontstaan van een bodemverontreiniging ter plaatse. Vanuit oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne zijn er, gelet op de geconstateerde maximaal licht verhoogde gehalten, over het algemeen geen belemmeringen voor de (toekomstige) herinrichting en het bijbehorende gebruik van de locatie, met uitzondering van de locaties waar bodemverontreinigingen zijn aangetoond. Bij de herinrichtingswerkzaamheden van de onderzoekslocatie dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van de twee gevallen van (ernstige) bodemverontreiniging. Het aanwezige geval van ernstige bodemverontreiniging hoeft niet met spoed te worden gesaneerd (niet spoedeisend). De ontwikkeling van het voormalige bedrijfsterrein voorziet niet in een gesloten grondbalans. Vanwege de aanwezigheid van sterk met mobiele parameters verontreinigde grond dient bij afvoer rekening te worden gehouden met de kwaliteit van de verschillende grondstromen en de betreffende regelgeving. Het verdient de aanbeveling om hier een plan van aanpak c.q. saneringsplan voor op te stellen, waarin wordt aangegeven op welke wijze omgegaan moet worden met de verschillende grondstromen. Hierin wordt ook aandacht besteed aan de sanering van de zinkverontreiniging en het opruimen van de kleinere spot ZM-1 in de ondergrond tijdens de herinrichtingswerkzaamheden van de onderzoekslocatie. De bodemkwaliteit onder de bestaande bebouwing dient nog onderzocht te worden conform de NEN5740 en NEN5707. Uitvoering van dit onderzoek kan pas plaatsvinden na sloop van de gebouwen. De onderzoeksinspanning dient hierbij mede afgestemd te worden op de plaatsgevonden activiteiten in de betreffende panden. <u>Externe veiligheid</u>: Het plangebied ligt buiten alle risicoafstanden van risicovolle inrichtingen en buisleidingen in de omgeving. Er is wel een beperkte (volledig kwalitatieve) verantwoording van het groepsrisico opgesteld. <u>Geluid wegverkeer</u>: Het planvoornemen voorziet niet in de realisatie van een functie met een geluidsuitstralende werking, maar wel in een geluidsgevoelige functie. T.a.v. het wegverkeer wordt op verschillende punten de voorkeursgrenswaarde overschreden. Om deze reden kunnen hogere waarden aangevraagd worden. <u>Geur</u>: Het betreft een stedelijke locatie, veehouderijen zijn in de omgeving niet aanwezig <u>Luchtkwaliteit</u>: Het project draagt niet in betekende mate bij aan de een verslechtering van de luchtkwaliteit. <u>Stikstofdepositie</u>: P.M.
Risico van ongevallen	Er is met de realisatie van het plan geen sprake van een nieuwe risicobron.

3.2 Plaats van het project

Plaats van het project	
Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	Het terrein is voor het grootste deel verhard en bebouwd. Daarnaast zijn er nog bosschages aanwezig in en aan de randen van het gebied.
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	N.v.t.
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)	Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Ulvenhoutse Bos", bevindt zich op circa 3,0 kilometer afstand ten zuidoosten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten. Daar de voorgenomen ontwikkeling de sloop van de huidige bebouwing en de realisatie van circa 438 woningen betreft, is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten. Gezien de ontwikkeling in combinatie met de afstand tot een Natura 2000-gebied is een toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied is niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek in de vorm van een AE-RIUS-berekening dient uit te wijzen of er een toename van stikstofdepositie plaatsvindt. <u>Stikstofdepositie</u> Uit de uitgevoerde Aeries-berekeningen blijkt dat bij de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. Omdat significant negatieve gevolgen zijn uitgesloten, hoeft voor de ontwikkeling geen passende beoordeling opgesteld te worden. Omdat er van het project geen significant negatieve gevolgen te verwachten zijn, geldt ook geen vergunningplicht van de Wet natuurbescherming. <u>NNB</u> Het plangebied is niet gelegen binnen het NNB. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt ongeveer 70 meter ten westen van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.
gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	Nee

Plaats van het project	
Criteria	Toets
- gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid - landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	Het plangebied is gelegen aan de rand van het centrum van Breda. Dit is een gebied met een relatief hoge bevolkingsdichtheid. Onderhavig plan zorgt echter niet voor belemmeringen voor de bewoners in de omgeving. Het plangebied is gelegen in een gebied met een archeologische verwachting. Op deze locaties dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden indien gronden worden geroerd met een oppervlak groter dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter. Er is een Programma van Eisen opgesteld op grond waarvan een proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd. Op basis van dat onderzoek heeft het bevoegd gezag (gemeente Breda) een selectiebesluit genomen. Op basis van de resultaten wordt het gehele plangebied vrijgegeven voor wat betreft archeologie (zie Selectiebesluit). Er zijn geen historisch-bouwkundige waarden in het gebied aanwezig die opname behoeven in het bestemmingsplan. Er zijn derhalve geen cultuurhistorische waarden die in het bestemmingsplan aanvullende bescherming behoeven of die in het ruimtelijk ontwerp speciale aandacht vragen.

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een **gevoelig gebied**. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)	
Gevoelig gebied	Toets
Beschermd natuurmonument	Nee
Habitat en vogelrichtlijngebieden	Nee
Watergebied van internationale betekenis	Nee
Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS)	Het plangebied ligt buiten het Natuur Netwerk Nederland (voormalige EHS). Er is geen sprake van negatieve effecten op het NNN.
Landschappelijk waardevol gebied	Nee
Waterwinlocaties, waterwingebieden, en grondwaterbeschermingsgebieden	Nee
Beschermd monument	Nee
Belvedere-gebied	Nee

3.3 Kenmerk van het potentiële effect

Kenmerken van het potentiële effect	
Criteria	Toets
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	N.v.t
Grensoverschrijdende karakter van het effect	N.v.t
Waarschijnlijkheid van het effect	Van onevenredige effecten voor de omgeving is geen sprake.

Kenmerken van het potentiële effect	
Criteria	Toets
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	Tijdens de aanlegfase is er mogelijke sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden. Het plan zorgt daarnaast niet voor andere nadelige effecten in de omgeving. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4. VORMVRIJE M.E.R-BEOORDELING

Gezien het vorenstaande en indien het plan wordt vergeleken 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. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Wij bevelen u aan - na nadere kennisname van deze beoordeling - een gemeentelijk besluit voor te bereiden waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming van het bestemmingsplan 'Boei-meer, Park Langendijk', geen milieueffectrapportage wordt vereist.

