
BREDA ZUID WEST, DOCTOR BATENBURGLAAN 178-182

Informele m.e.r.-beoordeling

15 juni 2023

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM	15 juni 2023
PROJECT PROJECTLEIDER	Breda Zuid West, Doctor Batenburglaan 178-182 D.J.E.M. Gooijers MSc
OPDRACHTGEVER PROJECTNUMMER	Nieuw Tij Projectontwikkeling BV 20180058
AUTEUR STATUS	B. de Groot Definitief



INHOUD

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Wat houdt een m.e.r.-beoordeling in?	5
1.3 Leeswijzer	5
2. Plaats en kenmerken van het project	6
2.1 Plaats van het project	6
2.2 Kenmerken van het project	9
2.2.1 Huidige situatie	9
2.2.2 Beoogde ontwikkeling	11
3. Kenmerken van de milieueffecten	14
3.1 Verkeer en parkeren	14
3.1.1 Toetsingskader	14
3.1.2 Beoordeling effecten	14
3.1.3 Conclusie	15
3.2 Geluid	15
3.2.1 Toetsingskader	15
3.2.2 Beoordeling effecten	15
3.2.3 Conclusie	16
3.3 Geur	16
3.3.1 Toetsingskader	16
3.3.2 Beoordeling effecten	16
3.4 Luchtkwaliteit	17
3.4.1 Toetsingskader	17
3.4.2 Beoordeling en conclusie	17
3.4.3 Conclusie	18
3.5 Externe veiligheid	18
3.5.1 Toetsingskader	18
3.5.2 Beoordeling effecten	18
3.5.3 Conclusie	19
3.6 Bodem	19
3.6.1 Toetsingskader	19
3.6.2 Beoordeling effecten	19
3.6.3 Conclusie	20
3.7 Water	20
3.7.1 toetsingskader	20
3.7.2 Beoordeling effecten	20
3.7.3 Conclusie	22
3.8 Ecologie	22
3.8.1 Beoordeling effecten	22
3.8.2 Conclusie	23



3.9	Cultuurhistorie en archeologie	23
3.9.1	Toetsingskader	23
3.9.2	Cultuurhistorie	24
3.9.3	Archeologie	24
3.9.4	Conclusie	25
3.10	Duurzaamheid	25
3.10.1	Toetsingskader	25
3.10.2	Effecten en conclusie	25
4.	Mitigerende maatregelen en conclusie	26

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Doctor Batenburglaan 178-182 in Breda ligt een perceel van 9.000 m² dat tot 2013 in gebruik was als kazerneterrein door de Koninklijke Marechaussee. Op het voormalig kazerneterrein zijn vier panden aanwezig. De locatie wordt herontwikkeld naar woninggebied. Daarbij blijft het hoofdgebouw in ieder geval behouden, evenals de voormalige wagenloods in het zuidwesten van het plangebied. Voor het achtergedeelte van het terrein is een nieuw stedenbouwkundig plan ontworpen. De beoogde ontwikkeling past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan 'Doctor Batenburglaan e.o.'. Voor de beoogde ontwikkeling wordt een nieuw bestemmingsplan voorzien om de ontwikkeling mogelijk te maken. Dit bestemmingsplan voorziet in één volledig plan voor de gehele ontwikkeling, zodat alle woningen in hetzelfde traject mogelijk worden gemaakt. Het plan omvat 13 grondgebonden woningen op het achterterrein achter het hoofdgebouw. Hiervan worden er 3 gerealiseerd ter plaatse van de voormalige wagenloods. Het hoofdgebouw zelf is gesplitst naar 5 woningen, reeds volledig verbouwd inclusief de aanbouw van tuinkamers aan de achterzijde. Voor deze herbestemming is een omgevingsvergunning verleend die door middel van dit bestemmingsplan bestendigd wordt. Het bestemmingsplan heeft daarmee betrekking op 18 woningen, waarvan 13 een planologische toevoeging zijn.

In het Besluit milieueffectrapporten (Besluit m.e.r.) is vastgelegd wanneer een milieueffectrapport (MER) of een milieueffectbeoordeling (m.e.r.-beoordeling) moet worden opgesteld bij projecten, plannen en besluiten. Voor dit bestemmingsplan is het volgende onderdeel van belang: Besluit milieueffectrapportage categorie D (sectie D 11.2) *De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen*.

Bij overschrijding van de volgende drempelwaarden dient een m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld, voor kleinere hoeveelheden is een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen of;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

In onderhavig geval worden de drempelwaarden niet overschreden en is dus een informele m.e.r.-beoordeling nodig.

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

In een m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een m.e.r. procedure doorlopen moet worden. 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 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 omvang van het project;
- de kenmerken van de potentiële milieueffecten (in samenhang met de eerste twee criteria).

Het bevoegd gezag dient een m.e.r.-beoordelingsbeslissing te nemen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de hiervoor genoemde aspecten, waarbij mogelijke mitigerende maatregelen mogen worden betrokken.

1.3 Leeswijzer

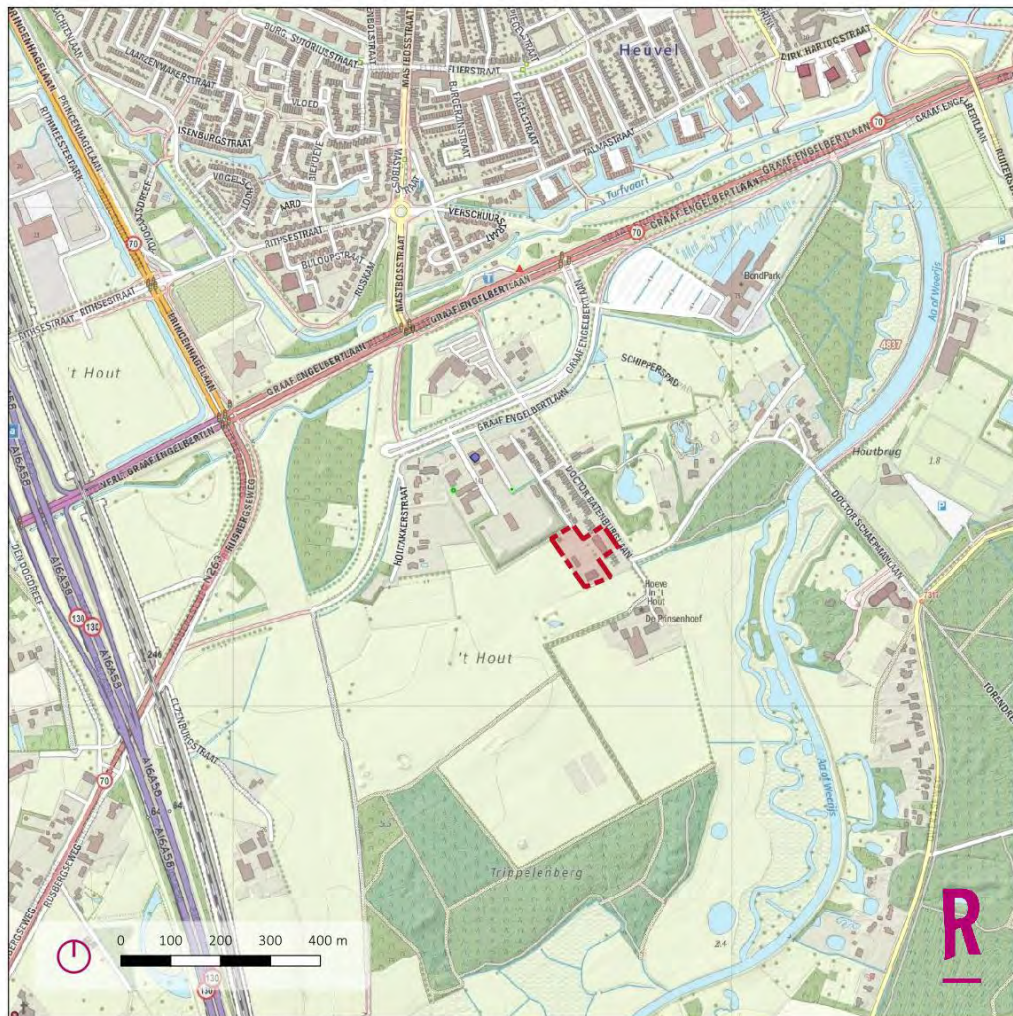
Deze m.e.r.-beoordelingsnotitie:

- beschrijft in hoofdstuk 2 de plaats en omvang 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

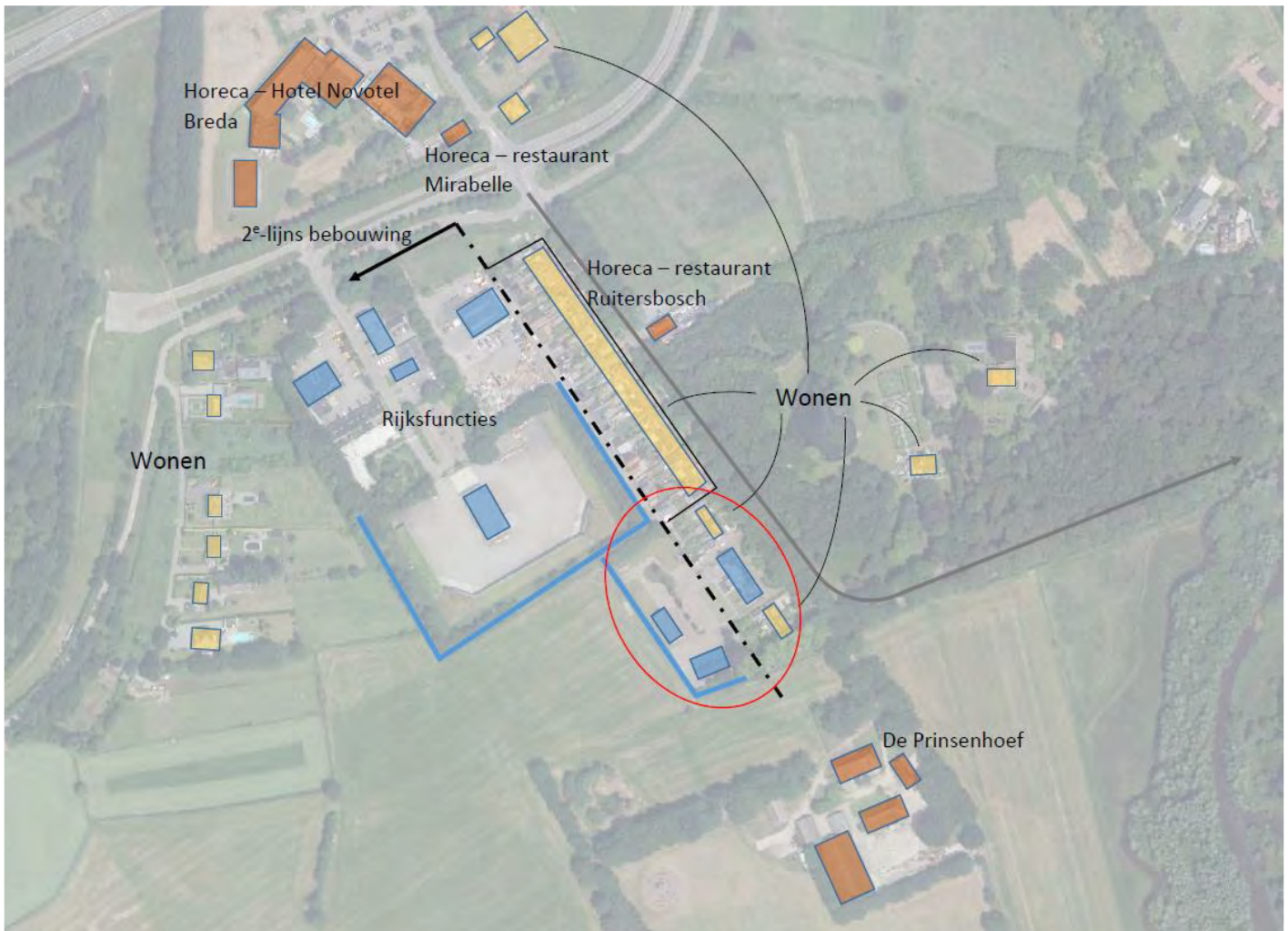
2.1 Plaats van het project

De locatie voor de beoogde ontwikkeling ligt aan de westkant van Breda. De ligging van het plangebied is weergegeven in onderstaande figuur.



Figuur 2-1 Ligging plangebied (bron: Rho adviseurs)

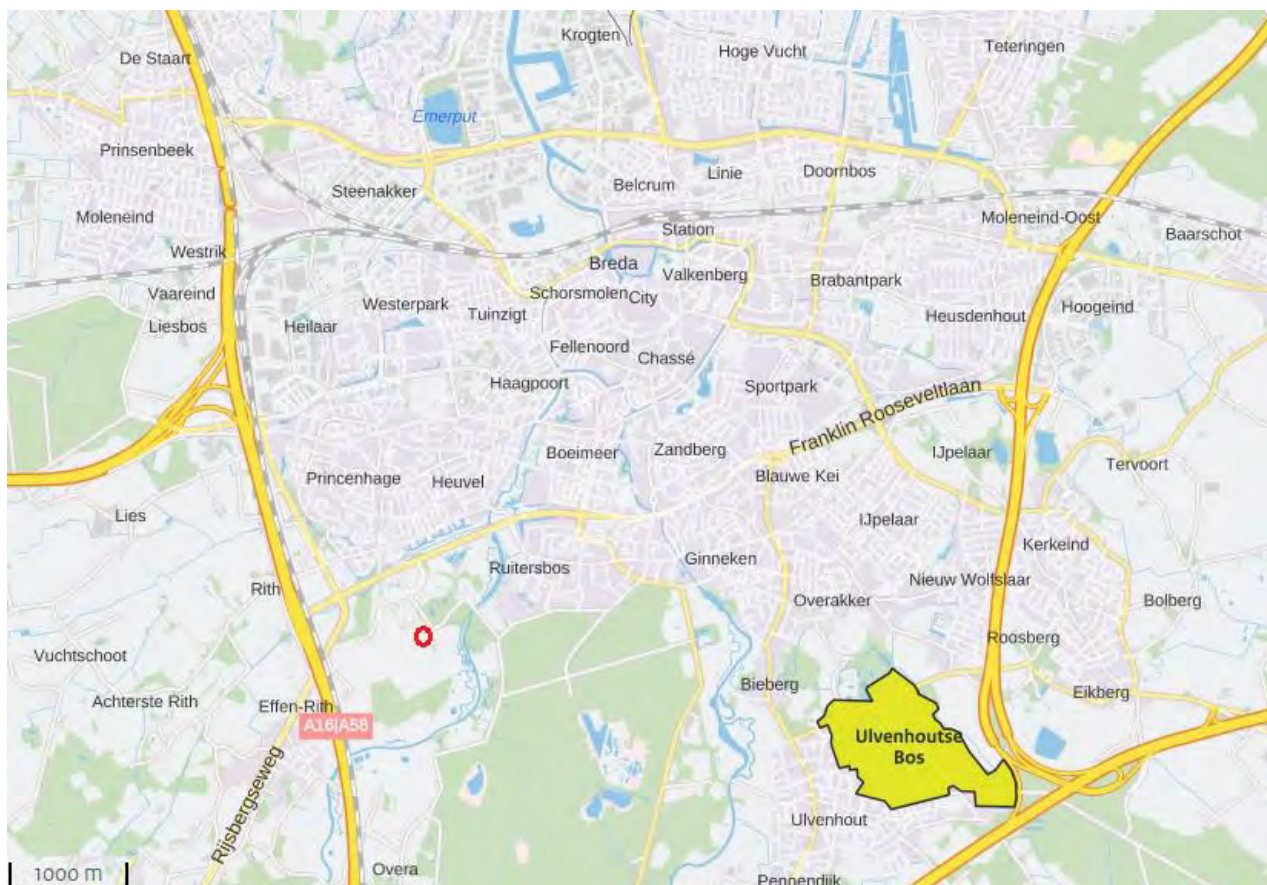
De omgeving van de Doctor Batenburglaan bestaat uit woningen, horeca en maatschappelijke functies. Grootschalige terreinen zoals het terrein van Rijkswaterstaat, met een ANWB service centrum, een bergingsbedrijf en Steunpunt Rijkswaterstaat, de Prinsenhoef en Novotel worden afgewisseld met vrijstaande woningen in een landelijke setting, zie onderstaande figuur voor de opbouw van de directe omgeving.



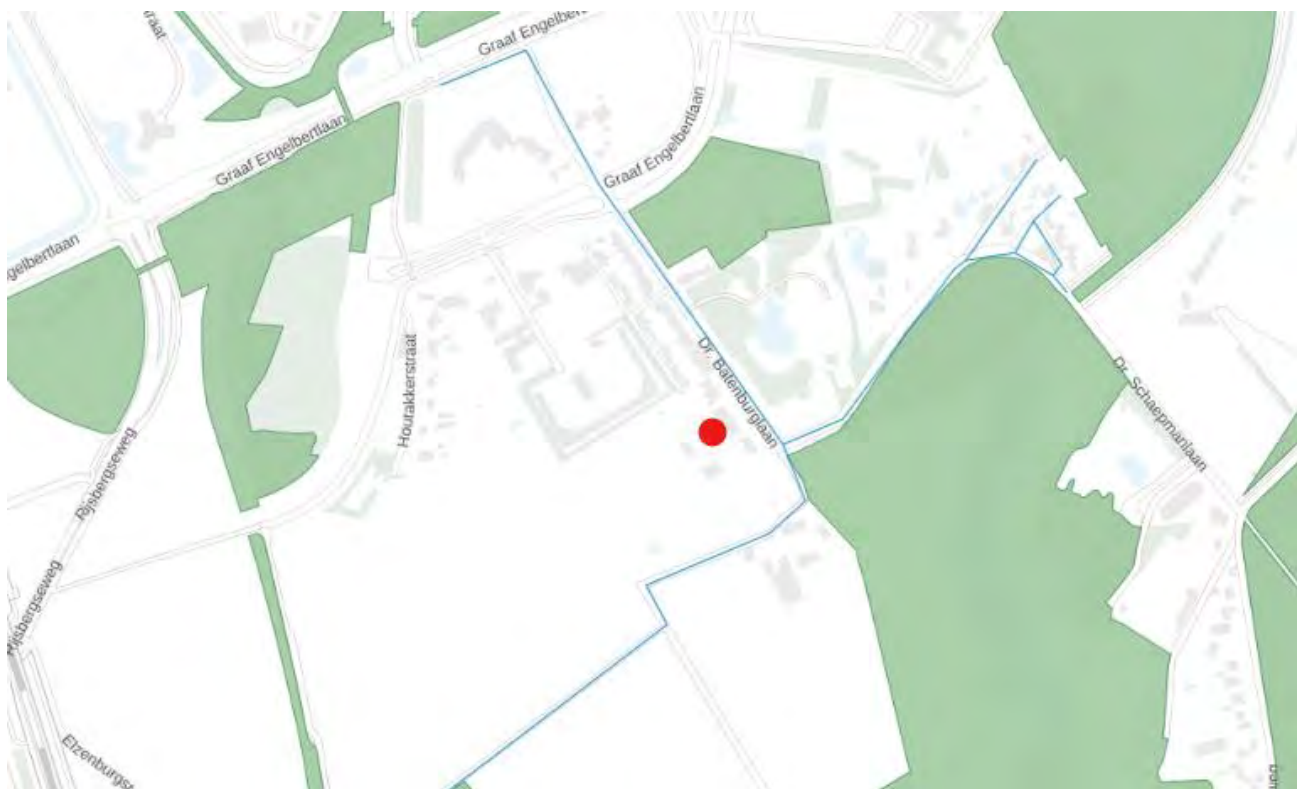
Figuur 2-2 Huidige opbouw van de omgeving van het plangebied, plangebied is rood omkaderd. Restaurant Mirabelle is inmiddels restaurant Loetje

Beschermde gebieden – Milieugevoelige gebieden

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied is niet gelegen binnen een weidevogelleef- of foerageergebied en maakt ook geen deel uit van het Natuurnetwerk Brabant/Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van circa 3,6 km en betreft het gebied *Ulvenhoutse Bos*, zie figuur 2-3. Dit gebied is tevens het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura-2000 gebied. Het dichtstbijzijnde natuurgebied behorende tot het NNN ligt op een afstand van circa 60 m, zie figuur 2-4. Ten slotte is het gebied niet gelegen in een stiltegebied of waterwin- of grondwaterbeschermingsgebied, zie figuur 2-5. Wel is het onderdeel van de door de provincie toegekende 'groenblauwe mantel'.



Figuur 2-3 Globale ligging plangebied (rode cirkel) t.o.v. stikstofgevoelig Natura 2000-gebied (AERIUS Calculator)



Figuur 2-4 Plangebied (rode stip) en Natuurnetwerk Nederland. (Atlas leefomgeving)



Figuur 2-5 Plangebied en de grondwaterbeschermingskaart rondom bronnen voor drinkwater (Atlas leefomgeving)

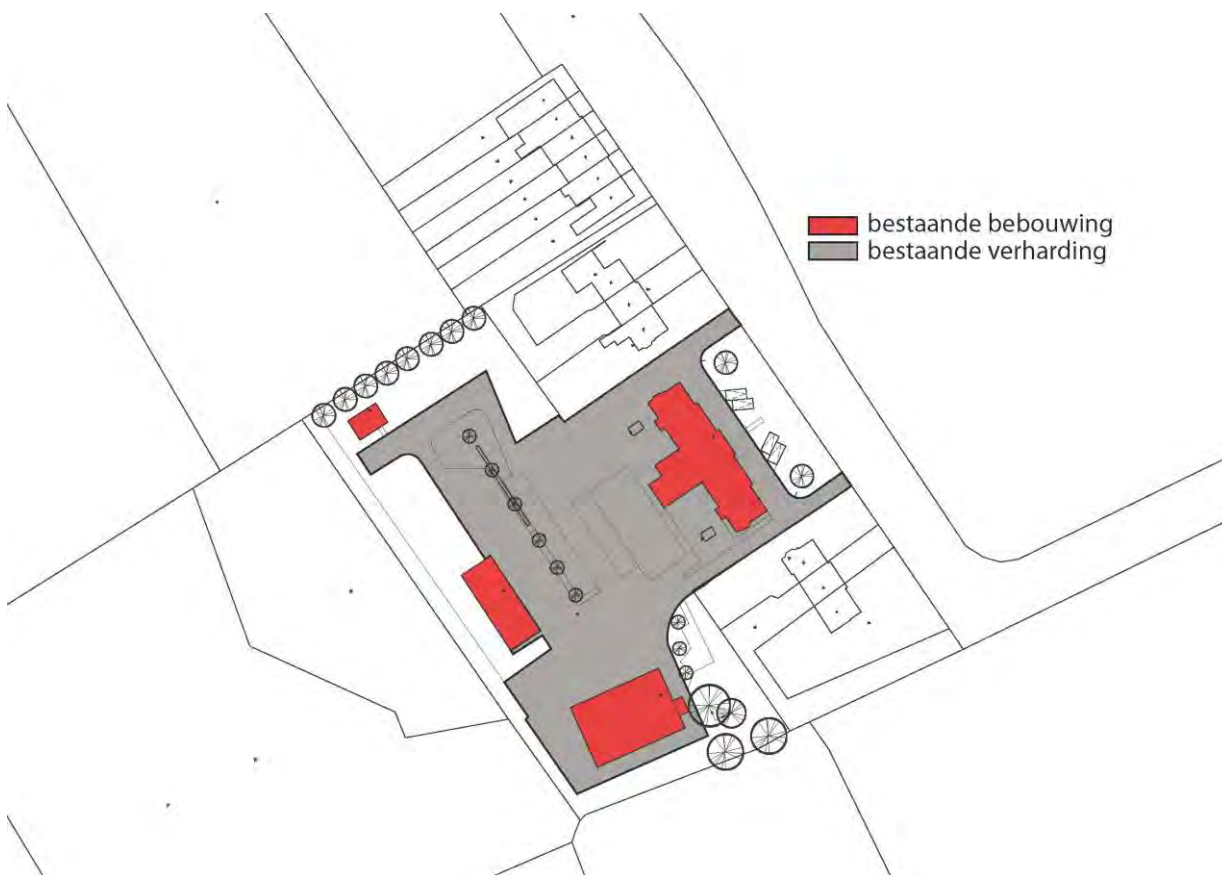
2.2 Kenmerken van het project

2.2.1 Huidige situatie

Het perceel aan de Doctor Batenburglaan is circa 9.000 m² groot en op het terrein zijn vier panden aanwezig. Naast een hoofdgebouw staat achter op het terrein een kleiner pand dat in gebruik was als keuken, een loods waar voorheen de voertuigen in werden gestald en een kleiner schuurtje. De 3 laatstgenoemde panden staan inmiddels al weer enkele jaren leeg. Het hoofdgebouw is getransformeerd naar 5 woningen. Hiervoor zijn de later aangebouwde bouwdelen (groen in figuur 2-6) gesloopt en zijn tuinkamers aangebouwd. Het perceel is in de huidige situatie grotendeels verhard, zie figuur 2-7. Aan de randen is beperkt groen aanwezig als afscheiding richting de buurpercelen. Het perceel is bereikbaar via de Doctor Batenburglaan en ter ontsluiting van het achterterrein zijn naast het hoofdgebouw een in- en uitrit aanwezig.



Figuur 2-6 Indeling voormalig kazerneterrein van de Koninklijke Marechaussee



Figuur 2-7 Verhardingen voor uitvoering fase 1 in het plangebied

Planologische regeling

In het vigerende bestemmingsplan 'Doctor Batenburglaan e.o.' van 5 december 2007, is het plangebied bestemd met de enkelbestemming 'Bijzondere doeleinden I'. Deze gronden zijn bestemd voor openbare, sociale en militaire doeleinden, met daarbij behorende dienstwoningen en andere voorzieningen. Aan de voorzijde van het perceel (ter plaatse van het huidige hoofdgebouw) geldt een wijzigingsbevoegdheid naar een woonbestemming. Hierbij gelden twee wijzigingsvoorwaarden: de woningen zijn gelegen aan de Doctor Batenburglaan en er moet aansluiting worden gezocht met de bestaande woonbebouwing aan de Doctor Batenburglaan. De beoogde ontwikkeling past daarnaast niet binnen de wijzigingsbevoegdheid, omdat er niet alleen aan de Doctor Batenburglaan woningen worden gerealiseerd, maar ook op het achterterrein. Voor wat betreft functiemogelijkheden past de beoogde ontwikkeling daarmee niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan.



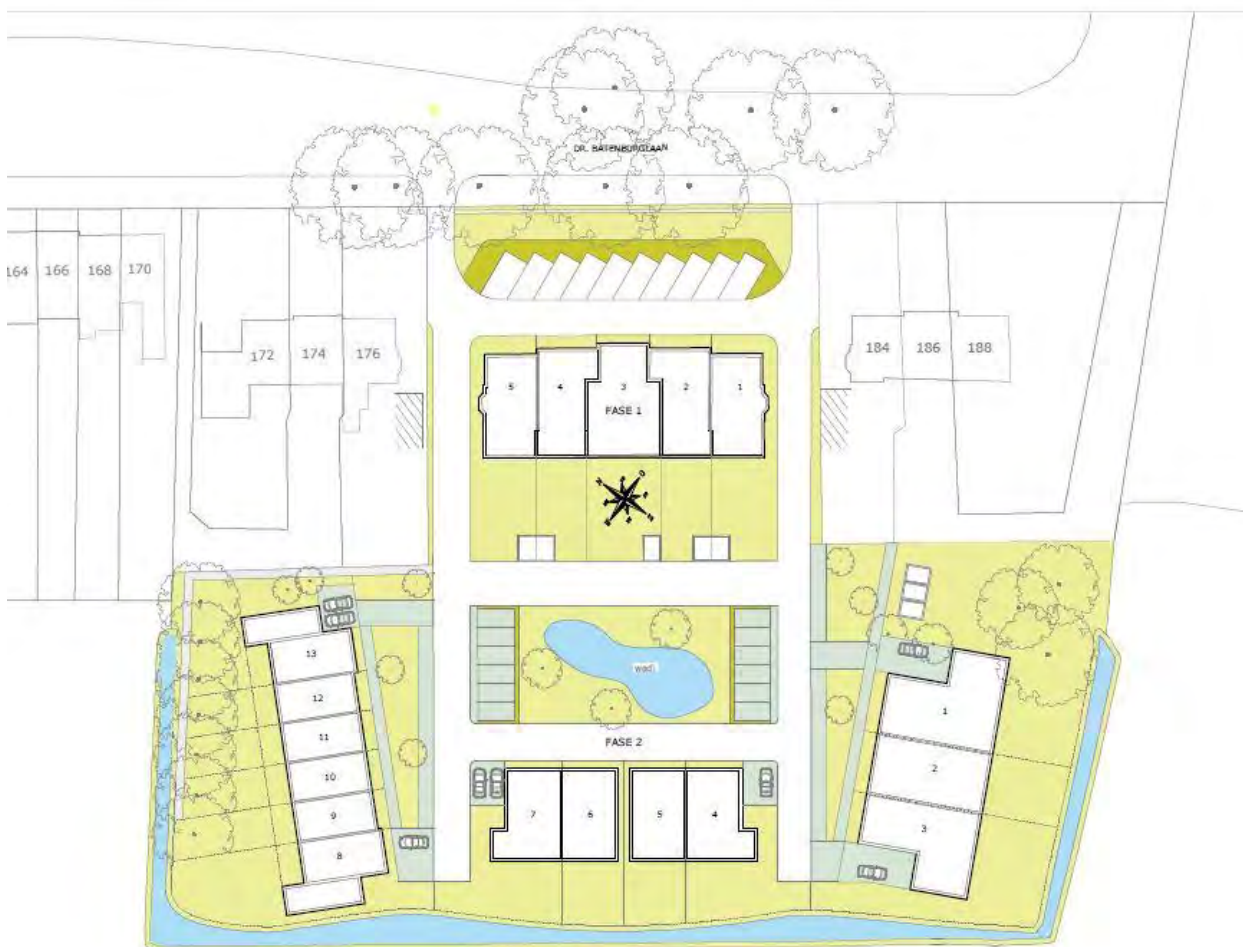
Figuur 2-8 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Op 22 december 2022 In het 'Parapluplan Hospita en parkeren 2022' vastgesteld. In dit parapluplan is mogelijk gemaakt dat een hospitaregeling geldt binnen elke koopwoning die volledig door de eigenaar wordt bewoond. Daarnaast zorgt dit plan voor het verankeren van de 'Nota Parkeernormen Breda 2021' die op 29 april 2021 is vastgesteld door de gemeenteraad. Dit plan vervangt het 'Paraplubestemmingsplan parkeren 2017' om aan de nieuwe parkeernormen te kunnen toetsen. De bepalingen uit dit paraplubestemmingsplan zijn overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

2.2.2 Beoogde ontwikkeling

Het doel is het ontwikkelen van woningen over het gehele terrein. Het uitgangspunt dat het hoofdgebouw behouden blijft, is door de interne verbouwing tot 5 woningen reeds gerealiseerd als fase 1 van de ontwikkeling. De daarvoor verleende een omgevingsvergunning wordt met het bestemmingsplan voor de beoogde ontwikkeling bekrachtigd middels een daarbij behorende woonbestemming. Ook de wagenloods blijft behouden en wordt getransformeerd. Vanaf de Doctor Batenburglaan blijft het hoofdgebouw ook het eerste aanzicht waardoor ook de aansluiting op de bestaande woningen aan de straat hetzelfde blijft. Op het oude terrein, dat in de huidige situatie reeds deels bebouwd is, worden nieuwe woningen gebouwd.

De beoogde herontwikkeling is ingegeven vanuit het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Het hoofdgebouw is heel succesvol getransformeerd naar 5 woningen, maar de wagenloods staat al jaren leeg en dreigt in verval te raken.



Figuur 2-9 Beoogde herontwikkeling Doctor Batenburglaan 178-182. Fase 1, transformatie van het hoofdgebouw naar 5 woningen, is gerealiseerd.

De overige bebouwing omvat 13 grondgebonden woningen in het dure en middeldure segment op het achterterrein van het hoofdgebouw. Hiervan worden er 3 gerealiseerd ter plaatse van de voormalige paardenstal/wagenloods. Tevens worden er 4 en 6 woningen gerealiseerd aan de west- en noordkant van het perceel, zie figuur 2-9.

De woningen aan de oost- en westzijde worden opgebouwd uit 2 bouwlagen met een kap met een goothoogte van 7 meter en bouwhoogte van 11 meter, aansluitend bij het bebouwingsbeeld van de woningen aan dit deel van de Dr. Batenburglaan. Het woningblok aan de zuidkant kent een bouwhoogte van 7,5 meter.

De positionering van de woningen is zodanig gekozen dat er aangesloten wordt bij de opzet van het voormalig kazerneterrein. Alle woningen krijgen een eigen tuin. Alleen woningen aan de noordwestzijde krijgen de mogelijkheid vrijstaande bijgebouwen te realiseren. Voorwaarde daarbij is dat dat gebeurt zonder fundering zodat het worteldek van de bestaande bomen niet wordt beschadigd en de bomen behouden blijven. Voor de woningen ter plaatse van de voormalige wagenloods worden enkele bergingen geclusterd gerealiseerd naast de woningen zelf.

Met de beoogde ontwikkeling wordt ingezet op een goede landschappelijke inpassing. Daarbij wordt door middel van groenstroken bebouwing omzoomd, bestaande groene randen van het plangebied zullen daarbij zoveel mogelijk gehandhaafd blijven en waar mogelijk versterkt worden. Een groene inrichting van het terrein en buitenruimte met ruimte voor waterberging in de vorm van een wadi completeert dit beeld, zie onderstaand figuur.



Figuur 2-10 Vogelvluchtperspectief fase 2 met links paardenstal en groen binnengebied met wadi (impressie)

De woningen worden ontsloten op de Doctor Batenburglaan. Binnen het plan is voldoende ruimte aanwezig om de benodigde parkeerbehoefte op eigen terrein op te vangen. Meer informatie hierover is opgenomen in paragraaf 3.1.

Voor woningen geldt een EPC-eis vanuit het Bouwbesluit¹. Aan deze norm zal bij de beoogde ontwikkeling voldaan worden. Wat betreft de eis vanuit het Bouwbesluit geldt ook om gasloos te bouwen. Hier zal eveneens aan worden voldaan.

Cumulatie met andere projecten

Voor zover bekend zijn er in de buurt van het plangebied geen andere plannen en projecten in aanbouw of ontwikkeling.

¹ De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) / toekomstige BENG eisen.

3. KENMERKEN VAN DE MILIEUEFFECTEN

3.1 Verkeer en parkeren

3.1.1 Toetsingskader

Op het gebied van verkeer en vervoer is er geen specifieke wetgeving van toepassing. In algemene zin is het bij nieuwe ontwikkelingen van belang om aan te tonen dat het verkeer op een goede en veilige wijze kan worden afgewikkeld.

Beoordelingscriteria

Bij de beoordeling van de effecten op het gebied van verkeer zijn de volgende criteria van belang:

- gevolgen voor de verkeersafwikkeling: de verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling en de capaciteit van de ontsluitende wegen en kruispunten;
- gevolgen voor de verkeersveiligheid: de vormgeving en weginrichting versus de te verwachten verkeersintensiteiten;
- parkeerbehoefte en gevolgen voor de parkeerdruk in de omgeving: de parkeerbehoefte van de beoogde functie en de wijze waarop daarin wordt voorzien.

3.1.2 Beoordeling effecten

Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten op de Doctor Batenburglaan. In noordelijke richting leidt deze naar de Graaf Engelbertlaan, die als rondweg een belangrijke ontsluitende functie voor de stad heeft. In westelijke richting sluit deze onder meer aan op de A16, van waaruit ook de A58 snel te bereiken is. In oostelijke richting leidt de Graaf Engelbertlaan naar de overige delen van Breda, onder meer naar het centrum. In zuidelijke richting leidt de Doctor Batenburglaan richting het buitengebied en de wijk Ruitersbosch. De Doctor Batenburglaan is gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg met een maximum snelheid van 50 km/u. De Graaf Engelbertlaan heeft een hoofdontsluitende functie, waar een maximum snelheid van 70 km/u geldt.

Per openbaar vervoer is het plangebied in redelijk mate bereikbaar. De dichtstbijzijnde bushalte is gelegen op circa 1 kilometer afstand aan de Mastbosstraat. Hier halteren bussen in de richting van Zundert en het centraal station van Breda.

Fietsers maken op de Doctor Batenburglaan gebruik van dezelfde rijbaan als het gemotoriseerd verkeer. Voor de voetgangers is aan de zijde van de woningen een trottoir gelegen. Aan de zuidelijke zijde van de Graaf Engelbertlaan ligt een tweerichtingenfietspad. Ter hoogte van de Mastbosstraat en de Princenhagelaan zijn oversteekvoorzieningen door middel van verkeerslichten aanwezig.

De ontsluiting biedt genoeg capaciteit en mogelijkheden voor auto, openbaar vervoer, fietsen en voetgangers. De verkeersgeneratie wordt in onderstaande alinea's toegelicht. Op voorhand is te stellen dat de geringe toename van verkeersbewegingen niet zullen leiden tot knelpunten voor het huidige verkeersnetwerk/de verkeersveiligheid.

Parkeren

Het plangebied maakt deel uit van de categorie 'overig gebied'. Voor dit gebied geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per grondgebonden woning. Er dienen $18 \times 1,8 = 32,4$ parkeerplaatsen te worden aangelegd voor de woningen. In het stedenbouwkundigplan zijn 10 parkeerplaatsen opgenomen en gerealiseerd op het voorterrein, ten behoeve van de 5 woningen in het hoofdgebouw. Op het binnenterrein aan weerszijden van de wadi is ruimte voor 12 parkeerplaatsen. Daarnaast hebben 6 nieuwe hoekwoningen ook ieder een brede oprit geschikt voor 2 auto's, die conform CROW kengetallen meegerekend kunnen worden als 1,7 parkeerplaatsen (in totaal dus 10 parkeerplaatsen op eigen terrein). Ook is er nog ruimte voor 11 parkeerplaatsen langs de weg in het middengebied. In totaal worden daarmee 43 parkeerplaatsen in de toekomstige situatie gerealiseerd en wordt ruimschoots voldaan aan de parkeerbehoefte. Om te borgen dat er daadwerkelijk voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd wordt, is bovendien een apart artikel toegevoegd aan de regels van het bestemmingsplan.

Verkeersgeneratie en -afwikkeling

De ontwikkeling heeft een verkeersaantrekkende werking. Met kencijfers van het CROW is de verkeersgeneratie van de woningen bepaald. Hierbij is uitgegaan van een 'sterk stedelijke' gemeente op basis van de adressendichtheid en een ligging in 'rest bebouwde kom'. Op basis van het autobezit in de gemeente Breda wordt uitgegaan van het gemiddelde binnen de bandbreedte. Voor een rij-/hoekwoning gaat het om 7,1 motorvoertuigbewegingen per etmaal (mvt/etmaal). De verkeersgeneratie voor de 18 woningen bedraagt daarmee circa 127,8 mvt/etmaal. Voor een maatgevende werkdag moet dit aantal volgens het CROW nog worden vermenigvuldigd met 1,11. Op een gemiddelde werkdag gaat het zodoende om circa 145 mvt/etmaal. In het drukste uur van de dag wordt doorgaans niet meer dan 10% van de etmaalwaarde afgewikkeld. Dit betekent circa 15 mvt in het drukste uur. Dit aantal zal voornamelijk in noordelijke richting afwikkelen op de Graaf Engelbertlaan. Dit aantal is daarbij dusdanig beperkt dat het hier zal opgaan in het heersende verkeer.

3.1.3 Conclusie

Het plangebied wordt goed ontsloten voor het gemotoriseerd verkeer en langzame verkeer. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is redelijk. De parkeerbehoefte van de ontwikkeling is berekening aan de gemeentelijke parkeernormen en wordt opgelost binnen de plangrenzen. Daarnaast zal het extra verkeer wat als gevolg van de ontwikkeling wordt gegenereerd niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatief effect op verkeer en parkeren.

3.2 Geluid

3.2.1 Toetsingskader

Het aspect 'geluid' gaat over geluidhinder op geluidsgevoelige objecten als gevolg van verkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) is hiervoor het toetsingskader. Rondom wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur, spoorwegen en aangewezen bedrijven(terreinen) zijn geluidszones van toepassing. Als er geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet de geluidsbelasting op de gevels hiervan worden bepaald en getoetst worden aan de normen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

3.2.2 Beoordeling effecten

Wegverkeerslawaaï

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling zijn twee akoestische onderzoeken uitgevoerd door Tritium Advies. Eén onderzoek heeft betrekking op de woningen in het hoofdgebouw die eerder zijn vergund, het tweede onderzoek betreft de woningen op het achterterrein. In deze paragraaf wordt een samenvatting van het onderzoek en conclusies gegeven. De volledige onderzoeken staan in het bestemmingsplan.

Hoofdgebouw

Uit het onderzoek naar het hoofdgebouw blijkt dat als gevolg van het wegverkeer op de Doctor Batenburglaan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschreden wordt.

Woningen achter terrein

Uit het onderzoek naar de woningen op het achter terrein blijkt dat als gevolg van het wegverkeer op de Doctor Batenburglaan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschreden wordt.

Voor toetsing van het uitstralingseffect bestaat geen wettelijk kader. Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat bij een toename van de verkeersomvang met meer dan 40% sprake is van een geluidstoename van meer dan 1,5 dB (wat voor het menselijk oor hoorbaar is). De verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling bedraagt volgens de eerder genoemde

berekening in een worst-case scenario 145 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag. Gezien de locatie zal de extra bijdrage van 145 mvt/etmaal minder zijn dan 40% van de totale verkeersintensiteit over Doctor Batenburglaan. Relevante negatieve uitstralingseffecten naar de omgeving zijn dan ook uitgesloten.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein.

Direct ten noordwesten van het plangebied ligt een opslaglocatie van Rijkswaterstaat ten behoeve van wegenonderhoud. Op de locatie wordt voornamelijk zout opgeslagen. Dit valt volgens de VNG-brochure² onder milieucategorie 2 met een richtafstand van 10 meter voor gemengd gebied. De kleinste afstand vanuit de bedrijfsbestemming tot aan de woninggevels bedraagt 10 meter. Er wordt aan de richtafstand voldaan. Deze richtafstand is in lijn met de wijze waarop de opslaglocatie van Rijkswaterstaat is bestemd. Er zijn dus geen aanvullende uitbreidingsmogelijkheden die de beoogde ontwikkeling belemmeren. Daarnaast wordt er slechts incidenteel gebruik gemaakt van de zoutopslag en is dit afgeschermd door bebouwing, waardoor geluidshinder verminderd wordt. Tot slot rijden de vrachtwagens in noordelijke richting van het terrein af en is er geen interne ontsluiting die door het plangebied gaat.

Voor de overige bedrijven in de omgeving zijn de richtafstanden voor geluid ook getoetst, zie tabel 3.1.

Tabel 3-1 Overzicht omliggende bedrijven met milieucategorie en richtafstanden

Bedrijf	Milieucategorie	Richtafstand gemengd gebied	Maatgevend aspect	Afstand tot plangebied
Rijkswaterstaat	2	10	Geluid	10
ANWB Servicecentrum	2	10	Geluid	220
Van Eijck Breda	3.2	50	Geluid	119
Restaurant RuitersBosch	1	0	Geur, geluid en gevaar	149

Er wordt aan de richtafstanden voldaan. Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de beoogde woningen in het plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat omliggende bedrijven door de beoogde ontwikkeling niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

3.2.3 Conclusie

Ter plaatse van de nieuwe woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel binnen het plangebied overschreden. De beoogde ontwikkeling voldoet aan de richtafstanden van de nabij gelegen opslaglocatie en beperkt deze bedrijfsvoering niet. Hiermee worden geen negatieve effecten verwacht vanuit het aspect geluid.

3.3 Geur

3.3.1 Toetsingskader

Voor het voorkomen van geurhinder zijn geen aparte landelijke beleidsnormen. De voorschriften om geurhinder van bedrijven te voorkomen zijn met name in het Activiteitenbesluit opgenomen. Het geurbeleid van de provincie Noord-Brabant maakt gebruik van de hedonische waarde H-1. Voor wonen geldt een richtwaarde van 1,0 OU_E(H)/m³.

3.3.2 Beoordeling effecten

Het plangebied bevindt zich niet binnen een geurcirkel of richtafstand voor geur van bijvoorbeeld industrie of een veehouderij. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

² VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', Editie 2009, R. Bruinsma

3.4 Luchtkwaliteit

3.4.1 Toetsingskader

Voor luchtkwaliteit is de Wet milieubeheer (hoofdstuk luchtkwaliteitseisen) leidend. Hierin is onder andere opgenomen dat een ontwikkeling doorgang kan vinden indien wordt voldaan aan de grenswaarden, of indien een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie luchtverontreinigende stoffen (bijdrage minder dan 3% van de grenswaarde).

Beoordelingscriteria

Bij de beoordeling van de luchtkwaliteit voor nieuwe woningen zijn de volgende criteria van belang:

- Gevolgen voor de concentraties luchtverontreinigende stoffen in relatie tot de wettelijke grenswaarden luchtkwaliteit (NO₂, PM₁₀, PM_{2,5}) uit de Wet milieubeheer;
- Gevolgen voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende gevoelige functies. In de Wet luchtkwaliteit zijn normen gesteld voor de concentraties voor met name NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}.

3.4.2 Beoordeling en conclusie

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op het mogelijk maken van 18 woningen en leidt tot een toename van verkeer van 127,8 mvt/etmaal voor lichtverkeer (weekdaggemiddelde). Het aandeel vrachtverkeer is worst-case benaderd en berekend op 10%. Uit de NIBM-tool³ blijkt dat deze verkeerstoename zorgt voor een toename van het gehalte NO₂ in de lucht van 0,30 µg/m³ en van fijn stof 0,06 µg/m³, zie Tabel 3-2. Beide toenames zijn lager de NIBM-grens van 1,2 µg/m³. Het plan draagt dan ook niet in betekende mate bij aan de toename van de concentraties NO₂ en fijn stof in de lucht. Er wordt voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Tabel 3-2 NIBM-tool, worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gebold van een plan op luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	127,8
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,21
PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de CIMLK kaart (<https://www.cimlk.nl/kaart>). De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft Graaf Engelbertlaan, ten noorden van het plangebied. Uit de kaart blijkt dat in 2022 de jaargemiddelde concentraties NO₂ en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedroegen in 2022; 21,92 µg/m³ voor NO₂, 16,6 µg/m³ voor PM₁₀ en 9,3 µg/m³ voor PM_{2,5}. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM₁₀ bedroeg 6 dagen. Hierdoor is er ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

³ Niet in betekende mate - tool: De NIBM-tool is een spreadsheet waarmee u de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteit kunt vaststellen.

3.4.3 Conclusie

De luchtkwaliteit ter plaatse is van goede kwaliteit. De beoogde ontwikkeling heeft geen significant effect op de luchtkwaliteit ter plaatse. Negatieve effecten als gevolg van de beoogde ontwikkeling kunnen zodoende worden uitgesloten.

3.5 Externe veiligheid

3.5.1 Toetsingskader

Voor de beoordeling van externe veiligheid zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde wordt overschreden.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) bevat de regels rondom transportroutes (over de weg, het spoor en het water) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) de regels met betrekking tot risicorelevante buisleidingen.

Beoordelingscriteria

Bij de beoordeling van de effecten op het gebied van externe veiligheid zijn de volgende criteria van belang:

- gevolgen voor de risicosituatie (plaatsgebonden risico en groepsrisico) van omliggende risicobronnen;
- gevolgen van de beoogde activiteiten voor de risicosituatie ter plaatse van omliggende kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

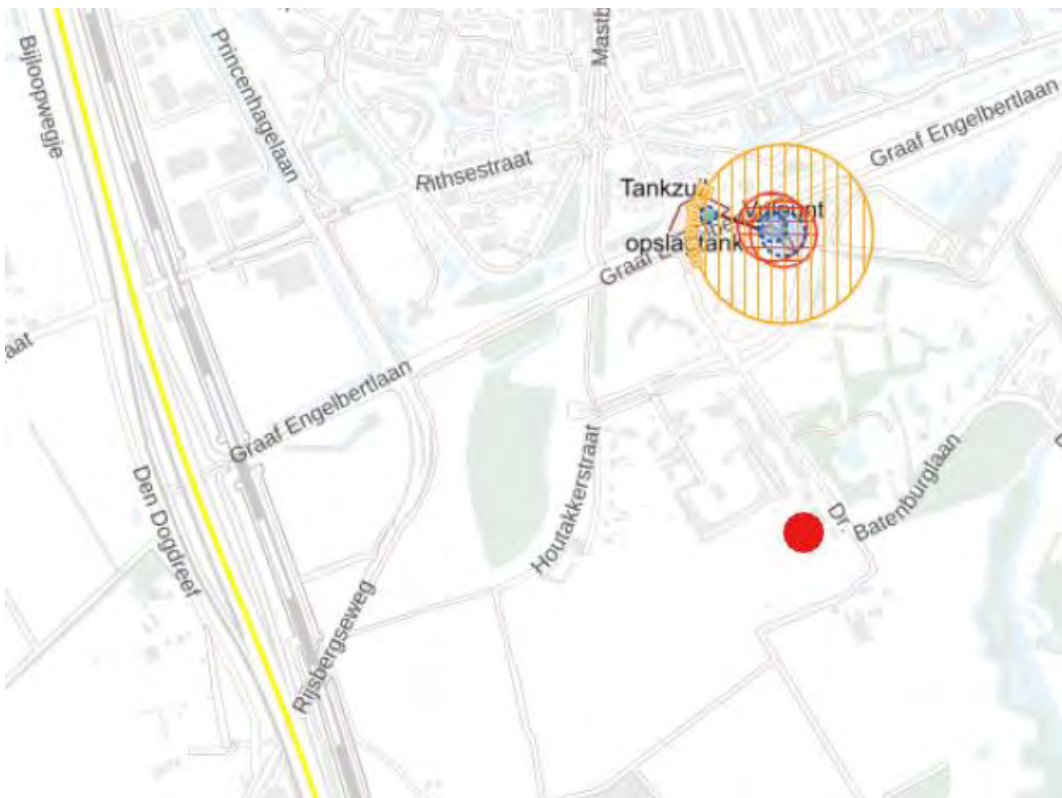
3.5.2 Beoordeling effecten

Risicovolle inrichtingen

De beoogde ontwikkeling maakt geen risicovolle inrichting mogelijk. Overeenkomstig de risicokaart waarin relevante risicobronnen getoond worden, zijn in het plangebied geen risicovolle inrichtingen gelegen. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting betreft een tankstation ten noorden van het plangebied op een afstand van circa 340 m, zie Figuur 3-1. De risicocontouren van deze inrichting vallen ver buiten het plangebied.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de directe omgeving vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het water of door buisleidingen. Op een afstand van circa 900 meter ten westen van het plangebied ligt de A16/A58, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zie Figuur 3-1. Het invloedsgebied van de A16/A58 is meer dan 4.000 meter, de maatgevende gevaarlijk stof is GT4. Omdat het plangebied op meer dan 200 meter afstand ligt van de weg, hoeven volgens de regelingen voor het Basisnet in principe geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik ter plaatse. Daarbij valt het plangebied buiten het invloedsgebied van 355 meter van GF3. Desalniettemin is vanwege de ligging binnen het invloedsgebied een beknopte verantwoording noodzakelijk. Verder worden ten noorden van het plangebied gevaarlijke stoffen vervoerd over het spoortraject Roosendaal Oost - Breda. Het invloedsgebied van het spoortraject is meer dan 4 kilometer. Het plangebied is gelegen op circa 3,4 kilometer afstand en valt daarmee binnen het invloedsgebied. Het plangebied is echter buiten 200 meter van de transportroute gelegen, waardoor berekening van het groepsrisico niet noodzakelijk is. Wel is een beknopte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Deze beknopte verantwoording is opgenomen in het bestemmingsplan.



Figuur 3-1 Risicokaart en plangebied (rode stip) (Atlas leefomgeving, 2023)

3.5.3 Conclusie

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de A16/A58 en het spoortraject Roosendaal Oost - Breda waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Vanwege de geringe omvang van de beoogde ontwikkeling en ruime afstand tot de weg en het spoortraject zal het groepsrisico niet merkbaar toenemen. Uit de beknopte verantwoording blijkt daarnaast dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende worden beschouwd. Wel moet rekening gehouden worden dat de woningen geschikt zijn om enkele uren in te schuilen, denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen. Verder zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bronnen aanwezig.

3.6 Bodem

3.6.1 Toetsingskader

De overheid streeft naar duurzaam gebruik van de bodem, door middel van het schoonmaken van ernstig verontreinigde grond (saneren), licht verontreinigde grond blijvend te beheren en schone grond schoon te houden. Bij een functiewijziging dient te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. Daarnaast geeft de Nederlandse Richtlijn Bodembescherming (NRB) invulling aan het bodembeschermingsbeleid met betrekking tot bedrijfsmatige activiteiten.

Beoordelingscriteria

Bij de beoordeling van de effecten op het gebied van bodem zijn de volgende criteria van belang:

- huidige bodemkwaliteit en geschiktheid voor de beoogde functies(s);
- effect van de beoogde ontwikkeling op de bodemkwaliteit;

3.6.2 Beoordeling effecten

In opdracht van Nieuw Tij Projectontwikkeling is door Wematech Bodem Adviseurs B.V. in juni 2020 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het perceel aan de Dr. Batenburglaan 180 te Breda. Hieronder zijn de samenvatting, conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek weergegeven.

Het veldwerk is uitgevoerd in juni 2020. Op het zuidelijke deel van de onderzoekslocatie zijn plaatselijk sporen van baksteen aangetroffen. Op het overige deel van het terrein zijn sporen tot matige bijmengingen met baksteen aangetroffen. Ter plaatse van de achterzijde van de paardenstal zijn naast de bijmengingen met baksteen zwakke bijmengingen met sintels aangetroffen en plaatselijk sporen van plastic. Op het voormalig verharde terrein zijn naast de bijmengingen met baksteen plaatselijk bijmengingen met sporen glas, matig sintels, sterk kolen en zwak beton aangetroffen. Ter plaatse van de voormalige smeerbrug zijn sterke bijmengingen met beton en zwakke bijmengingen met kolengruis aangetroffen.

Geconcludeerd kan worden dat de bovengrond ter plaatse van boring 01 licht verontreinigd is met kobalt, nikkel, koper, zink, molybdeen, cadmium en lood. De bovengrond ter plaatse van het noordelijk deel van het terrein is tevens licht verontreinigd met PAK. De bovengrond ter plaatse van de voormalige smeerbrug is niet verontreinigd met barium of nikkel. In combinatie met het eerder uitgevoerde onderzoek uit 2012 kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een overschrijding van de interventiewaarde met betrekking tot barium en nikkel. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Ter plaatse van het zuidelijk deel van het terrein is de bovengrond niet verontreinigd. Geconcludeerd kan worden dat in de grond geen asbest is aangetroffen. De ondergrond is niet verontreinigd. Het grondwater is licht verontreinigd met benzeen, naftaleen en xylenen.

Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan gesteld worden dat binnen de huidige functieklasse geen gebruiksbeperkingen hoeven te worden gesteld aan de onderzoek locatie. De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

3.6.3 Conclusie

Er zijn geen ernstige bodemverontreinigingen aangetroffen. De bodem is geschikt voor de voorgenomen woonfunctie. De woonfunctie zelf vormt geen gevaar voor de bodemkwaliteit, zodoende zijn er geen negatieve effecten omtrent de bodem(kwaliteit).

3.7 Water

3.7.1 toetsingskader

Het toetsingskader voor water wordt met name gevormd door de Kaderrichtlijn Water (KRW) en de uitwerking daarvan en de Waterwet en onderliggende uitvoeringsregels. De provincie en het waterschap hebben dit uitgewerkt in regionaal beleid en uitvoeringsplannen. Het plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap Brabantse Delta, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.

Beoordelingscriteria

Bij de beoordeling van de effecten op het gebied van water zijn de volgende criteria van belang:

- Effecten op de waterhuishouding: waterkwantiteit, waterberging en waterkwaliteit;
- Effecten op de waterkeringen en waterveiligheid;
- Effecten op waterketen;

3.7.2 Beoordeling effecten

Huidige situatie

Het plangebied is overwegend verhard, aan de randen is sprake van enige beplanting.

Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem ter plaatse uit hoge zwarte enkeerdgronden met leemarme en zwak lemig fijn zand. Ter plaatse is hoofdzakelijk sprake van grondwatertrap VII. Dat wil zeggen dat de hoogste grondwaterstand tussen 0,80 en 1,40 m onder maaiveld is gelegen. De gemiddelde laagste grondwaterstand bedraagt 1,20 m onder maaiveld. De hoogte van het maaiveld bedraagt circa 3,5 meter +NAP.

Binnen de plangrenzen zijn aan de zuid- en westzijde twee B-watergangen aanwezig, zie Figuur 3-2. Een B-watergang wordt onderhouden door de aanliggende eigenaar. De aanwezige watergangen zijn niet aangemerkt als KRW waterlichaam. Er zijn geen specifieke doelen ter verbetering van de watersysteem kwaliteit.



Figuur 3-2 Uitsnede legger waterschap Brabantse Delta (2021)

Het plangebied is niet gelegen in een attentiegebied of ander beschermd gebied overeenkomstig de Provinciale milieuvordering Noord-Brabant (2010). Het plangebied is niet gelegen binnen de kern- en beschermingszone van een regionale/primaire waterkering. Het hoofgebouw is aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel.

Toekomstige situatie

De huidige bebouwing wordt grotendeels gesloopt waarna nieuwe woningen wordt gerealiseerd. Het hoofgebouw is getransformeerd naar woningen. Hiervoor is een deel van de voormalige (niet cultuurhistorische) bebouwing gesloopt en zijn tuinkamers gemaakt aan de achterzijde van het hoofgebouw. Ook de voormalige paardenstal wordt getransformeerd.

Waterkwantiteit

Watercompensatie is vanuit het waterschap Brabantse Delta verplicht bij een planvoornemen met een toename in verharding van meer dan 500 m². In de voorgaande/deels huidige situatie is circa 5.680 m² verhard (zie figuur 5.4). In de toekomstige situatie wordt een verhard oppervlak van circa 4.375 m² (bestrating, dakvlak gebouwen) gerealiseerd. Daarnaast wordt een deel van het plangebied ingericht als tuinen behorend bij de woningen. De tuinen (circa 4.620 m²) worden als 20% verharding meegerekend, wat neerkomt op een verhard oppervlak van 925 m². Omdat het bouwen in de tuinen (aan-, uit- en bijgebouwenregeling) beperkt is in de tuinen, is het te verhard percentage lager gehouden dan de reguliere 50%. In totaal is het verhard oppervlak daarmee in de toekomst maximaal 5.300 m². Dit betekent dat er sprake is van een afname van circa 380 m² aan verharding. Watercompensatie is vanuit het waterschap dan ook niet vereist. Vanuit gemeentelijk beleid dient de bestaande en te behouden verharding gecompenseerd te worden met een eis van 7 mm per m² verharding. Voor de te behouden verharding van circa 5.680 m² geldt een benodigde compensatie van afgerond 40 m³.

En waterretentievoorziening moet aangelegd worden los van het bestaande watersysteem. Vanuit de retentievoorziening moet het water gedoseerd geloosd worden in het omliggende watersysteem. In de benodigde retentievoorziening wordt voorzien door middel van een wadi in het groene middengebied. De wadi heeft een oppervlak van circa 150 m² en kent een diepte van minimaal 50 cm. Rekening houdend met schuine en daarmee infiltrerende wanden kent de wadi een retentie-omvang van circa 76 m³. Hiermee wordt ruimschoots voorzien in de opgave. Door vergroening van het gebied kan hemelwater daarnaast in de toekomst ook natuurlijk afvloeien.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Bij het gebruik van uitlopende bouwmaterialen (lood, zink en zacht PVC) kunnen deze stoffen zich ophopen in het water(bodem)systeem. Hierdoor kan het gebruik hiervan een zeer nadelige invloed hebben op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem worden milieuvriendelijke bouwmaterialen gebruikt, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

3.7.3 Conclusie

De beschreven oplossing omtrent watercompensatie is afgestemd met het waterschap. Om deze compensatie te garanderen is een verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

3.8 Ecologie

Met de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dieren plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura-2000 gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- Soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen en de voorwaarden waaronder Gedeputeerde Staten hiervan ontheffing of Provinciale Staten hiervan vrijstelling kunnen verlenen.

Beoordelingscriteria

Bij de beoordeling van de effecten op het gebied van natuur zijn de volgende criteria van belang:

- gebiedsbescherming: aantasting of verstoring van Natura 2000 of Natuurnetwerk Nederland;
- soortenbescherming: aantasting of verstoring van bestaande natuurwaarden.

3.8.1 Beoordeling effecten

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied is niet gelegen binnen weidevogelleefgebied en maakt ook geen deel uit van het Natuurnetwerk Brabant. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen gezien de afstand worden uitgesloten. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand tot natuurgebieden kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. Vermesting en verzuring als gevolg van stikstofdepositie zijn echter niet op voorhand uit te sluiten. In de bijlagen bij het bestemmingsplan zijn daarom de depositie-effecten als gevolg van de aanleg- en gebruiksfase op

het Natura 2000-gebied bepaald. uit deze berekeningen blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr.

Soortenbescherming

Tritium advies heeft in juni 2020 een Quicksan flora en fauna uitgevoerd ter plaatse van het perceel aan de Dr. Batenburglaan 180 te Breda. De volledige rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan. Hieronder zijn de samenvatting, conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek weergegeven.

Uit dit onderzoek blijkt dat er in het plangebied geen aanwijzingen zijn gevonden dat beschermde grondgebonden zoogdieren zoals marterachtigen en de eekhoorn aanwezig zijn. Door de aanwezigheid van watergangen aan de randen van het plangebied is tevens gekeken of er beschermde vissen, reptielen of amfibieën aanwezig kunnen zijn. Dit is niet het geval.

Uit het onderzoek blijkt wel dat de bestaande bebouwing enkele openingen bevat waar vogels met een jaarrond beschermde verblijfplaats aanwezig kunnen zijn. Nader onderzoek naar de huismus en gierzwaluw is om deze reden noodzakelijk. Dit geldt ook voor nader onderzoek naar de gebouwbewonende vleermuis. Het nader onderzoek is uitgevoerd en bijgevoegd bij het bestemmingsplan. Uit dit onderzoek blijkt dat er twee zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis zijn aangetroffen. De aanwezigheid van verblijfplaatsen van huismussen en gierzwaluwen is uitgesloten. Ten behoeve van de ontwikkeling is een ecologisch werkprotocol opgesteld. Een deel daarvan, het exclusionplan, is bijgevoegd bij het bestemmingsplan.

Korte tijd voor aanvang van de werkzaamheden zullen alle panden ongeschikt gemaakt worden om dienst te doen als verblijfplaats middels dit plan. In 2020 zijn er reeds 8 tijdelijke vleermuiskasten geplaatst in de vorm van 2 palen met 4 kasten om te zorgen voor voldoende alternatieven voor de twee zomerverblijfplaatsen. In de nieuwbouw worden inbouwkasten geplaatst of wordt ruimte in de spouwmuur voorzien. Op basis van dit werkprotocol is geen ontheffing Wet natuurbescherming benodigd.

Bomen

De gemeente Breda heeft een bomenkaart opgesteld waarin alle vergunningplichtige houtopstanden zijn aangegeven. Het plangebied is geen onderdeel van een door de gemeente aangewezen 'groengebied'. Tevens zijn er geen bomen aanwezig die zelfstandig zijn aangemerkt als vergunningplichtige houtopstand.

3.8.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Een ontheffing Wet natuurbescherming is gezien de aanwezigheid van een ecologisch werkprotocol niet benodigd. Passende maatregelen worden genomen ten aanzien van de aangetroffen verblijfplaatsen van de vleermuis. Negatieve effecten als gevolg van de beoogde ontwikkeling omtrent ecologie kunnen zodoende worden uitgesloten.

3.9 Cultuurhistorie en archeologie

3.9.1 Toetsingskader

In het gemeentelijk beleid 'Grondstof voor de toekomst, programma erfgoed 2019-2025' is vastgesteld dat erfgoed wordt benut als onderlegger voor de (her)ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. De erfgoedkaarten vormen nu letterlijk de onderlegger voor het handelen van de gemeente. Cultureel erfgoed is vastgelegd in de Beleidsadvieskaart 'Breda's Erfgoed, deel 1 Archeologie, historische geografie' en gebouwd erfgoed zijn vastgelegd in de Beleidsadvieskaart 'Breda's Erfgoed, deel 2 Historische geografie en gebouwd erfgoed'. De kaarten dienen, zoals vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening, als leidraad voor de erfgoedadvisering bij het opstellen of afwijken van bestemmingsplannen.

Op gemeentelijk niveau zijn de aanwezige archeologische waarden en verwachtingen op de Archeologische beleidskaart in een kaartbeeld weergegeven. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen twee soorten van archeologisch waardevolle gebieden: beschermde archeologische monumenten (donker paars) en gebieden met behoudenswaardige (licht paars)



archeologische waarden. Voor terreinen waar nog geen waarden van bekend zijn, wordt onderscheidt gemaakt tussen terreinen met een hoge (roze), middelhoge (groen) of lage (geel) archeologische verwachting. De (mogelijke) archeologische waarden vanuit de Archeologische beleidskaart worden doorvertaald in bestemmingsplannen middels een dubbelbestemming. Ter plaatse van gronden met een dubbelbestemming dient voorafgaand aan ontwikkelingen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De resultaten van het archeologisch onderzoek wordt door bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld.

3.9.2 Cultuurhistorie

De marechausseekazerne is in 1933 in gebruik genomen en heeft tot een aantal jaar geleden dienst gedaan als kazerne. Ondanks een aantal aanpassingen zijn de gebouwen nog voor een groot deel intact gebleven. Het hoofdgebouw en de voormalige paardenstal op het kazerneterrein bezitten bouwhistorische waarden in de nog aanwezige oorspronkelijke opzet, dakvorm en/of in de materialisering en detaillering van de gebouwen. De afmetingen van het terrein zijn daarnaast nog gelijk gebleven aan die van de oorspronkelijke opzet. Het terrein met de gebouwen heeft om deze reden dan ook een hoge ensemblewaarde.

De beoogde herontwikkeling is ingegeven vanuit het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De panden staan al enkele jaren leeg en dreigen in verval te raken. De gemeente Breda heeft het behoud van cultuurhistorie hoog op de agenda staan. Door de beoogde woningontwikkeling in het hoofdgebouw en de voormalige wagenloods blijft een cultuurhistorisch waardevol ensemble behouden en wordt dit zelfs versterkt door het toekennen van een duurzame functie.

De voormalige paardenstal/wagenloos uit 1932 is gesitueerd op de zuidwestelijke hoek van het terrein. Het gebouw geeft zich qua tijd op de scheidslijn van de overgang van paarden naar machinale voertuigen. Dit wordt duidelijk bij de opzet van het gebouw, aangezien er aan de zijde van het terrein al twee garages op de begane grond aanwezig zijn geweest. De stal heeft ook niet bijzonder lang dienst gedaan, in 1941 is het gebouw verbouwd tot autogarage. De gevels bij de voormalige paardenstal zijn in de loop der tijd behoorlijk aangetast.

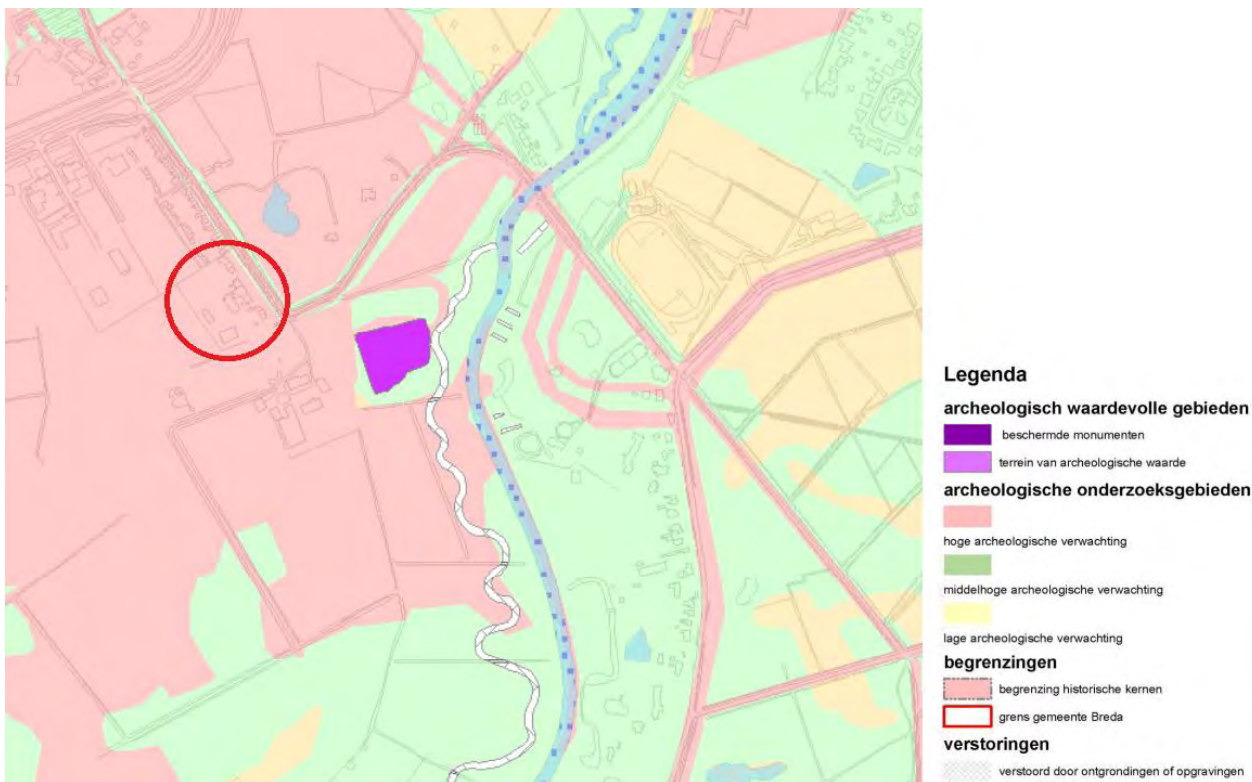
Het plan is in overleg met de afdeling Erfgoed van de gemeente Breda zorgvuldig worden uitgewerkt waarbij een balans is gezocht tussen de geest en historie van het gebouw in relatie tot de nieuwe bestemming en woonwensen voor de toekomstige bewoners.

De beoogde ontwikkeling past binnen het cultuurhistorisch beleid en met de verbouw van het hoofdgebouw en de paardenstal is en wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met cultuurhistorisch waardevolle elementen.

3.9.3 Archeologie

Archeologische waarde

Het plangebied heeft volgens de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Breda een hoge verwachtingswaarde. Dit houdt in dat archeologisch onderzoek verplicht is indien de ontwikkeling groter is dan 100 m² en dieper gaat dan 0,3 meter onder maaiveld. Onderstaande figuur geeft de archeologische beleidsadvieskaart weer.



Figuur 3-3 Fragment archeologische beleidsadvieskaart met plangebied in rood (Gemeente Breda)

De grondwerkzaamheden gaan dieper dan 0,3 meter onder maaiveld. Hierdoor is er een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd, de resultaten van dit onderzoek zijn bijgevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan. Uit het onderzoek blijkt dat het vrijwel uitgesloten is dat in het plangebied nog een behoudenswaardige, archeologische vindplaats aanwezig is. Geadviseerd wordt het plangebied vrij te geven voor nader onderzoek. Dit advies is bevestigd in het selectiebesluit van de gemeente Breda. Een deel van de gronden is niet onderzocht (fase 1). Daar wordt een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen.

3.9.4 Conclusie

Beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve effecten voor archeologie, voor cultuurhistorie is er sprake van een positief effect omdat de waardevolle gebouwen worden behouden en opgeknapt.

3.10 Duurzaamheid

3.10.1 Toetsingskader

De gemeente Breda heeft de Duurzaamheidsvisie 'Breda 2030' opgesteld. Deze geeft weer hoe de gemeente de komende jaren onder andere de transitie naar duurzame energie en klimaatbestendige stad stimuleert, duurzame investeringen vergroot en duurzaam beheer van gebouwen en duurzame gebiedsontwikkeling bevordert. Naast de visie heeft Breda ook een factsheet opgesteld als onderdeel van de visie. Dit is de praktische uitwerking van de visie.

3.10.2 Effecten en conclusie

De woningen zullen voldoen aan het Bouwbesluit, wat betekent dat de isolatie voldoet aan de vereiste EPC-waarde en de woningen gasloos worden gerealiseerd. Verder zullen maatregelen getroffen worden ten behoeve van de benodigde watercompensatie. Daarbij is vergroening van het plangebied door het verwijderen van verhardingen het uitgangspunt. Dit groen levert tevens een bijdrage aan het tegengaan van hittestress. Negatieve effecten omtrent duurzaamheid worden niet verwacht.



4. MITIGERENDE MAATREGELEN EN CONCLUSIE

Uit de informatie in deze m.e.r.- beoordeling blijkt dat het plangebied niet is gelegen in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. Verder leiden de aard en omvang van het project niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure is niet noodzakelijk.