

# Bachmanhof, Breda

## Informele m.e.r.-beoordeling

### identificatie

projectnummer:

44000891.20181562

projectleider:

D.J.E.M. Gooijers MSc.

auteur(s):

S.E.H. Lie MSc.

### planstatus

datum:

28-08-2019

opdrachtgever:

Van Loon Beheer B.V

## Inhoud

|                                               |           |
|-----------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inleiding</b>                           | <b>3</b>  |
| 1.1. Aanleiding                               | 3         |
| 1.2. Wat houdt een m.e.r.- beoordeling in?    | 3         |
| 1.3. Leeswijzer                               | 4         |
| <b>2. Plaats en kenmerken van het project</b> | <b>5</b>  |
| 2.1. Plaats van het project                   | 5         |
| 2.2. Kenmerken van het project                | 8         |
| <b>3. Kenmerken van de milieueffecten</b>     | <b>11</b> |
| <b>4. Conclusie</b>                           | <b>18</b> |

# 1. Inleiding

## 1.1. Aanleiding

Het Bachmanhof is een binnenterrein in de wijk Princenhage in Breda wat in het verleden gebruikt werd door verschillende bedrijven. Deze bedrijfsactiviteiten zijn, met uitzondering van de hobbycentrale 'Princenhage', gestopt. Een groot deel van de gebouwen is in januari 2019 gesloopt om plaats te maken voor woningbouw. Door de groeiende bevolking is er in Breda een behoefte aan woningen, zo is de woningbouwopgave tot 2025 vastgesteld op 8.275 woningen. Voor heel Brabant zou de woningvoorraad tot 2030 nog met 120.000 woningen moeten groeien. Dit wordt deels opgevangen door het realiseren van 30 woningen ter plaatse van de Bachmanhof in Breda. Circa 18 woningen hiervan zullen levensloopbestendig zijn en circa 8 woningen zullen een oppervlakte tot 120 m<sup>2</sup> krijgen. De overige woningen krijgen een woonoppervlak tot circa 160 m<sup>2</sup>. De beoogde ontwikkeling draagt daarmee bij aan een actuele provinciale, regionale en gemeentelijke woningbehoefte die past in de omgeving.

De gewenste ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Princenhage-Haagpoort'. Daarom wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op 2000 of meer woningen of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer. De beoogde ontwikkeling blijft ruim onder deze drempelwaarden. Dit betekent dat kan worden volstaan met een zogenaamde 'informele m.e.r.-beoordeling'. Dit document bevat deze beoordeling.

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

De wettelijke regeling voor de m.e.r.-beoordeling gaat uit van het principe 'nee, tenzij'. Dat wil zeggen, een volwaardige m.e.r.-procedure is alleen noodzakelijk als er sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen' die het betreffende project voor het milieu kan hebben. Daarbij moet het bevoegd gezag rekening houden met de omstandigheden zoals aangegeven in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, te weten:

- de plaats van het project;
- de kenmerken van het project;
- de kenmerken van de potentiële milieueffecten (in samenhang met de eerste twee criteria).

Voor de ontwerp-bestemmingsplanfase moet door het bevoegd gezag (de gemeente Breda) een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

### **1.3. Leeswijzer**

Deze m.e.r.-beoordelingsnotitie:

- beschrijft in hoofdstuk 2 de plaats en kenmerken van het project;
- licht in hoofdstuk 3 de verwachte effecten voor de verschillende milieueffecten toe;
- geeft ten slotte in hoofdstuk 4 de conclusie weer voor de m.e.r.-beoordeling.

Bij de analyse in hoofdstuk 2 en 3 is gebruik gemaakt van de informatie uit het ontwerp bestemmingsplan dat is opgesteld om de beoogde woningbouw mogelijk te maken.

## 2. Plaats en kenmerken van het project

### 2.1. Plaats van het project

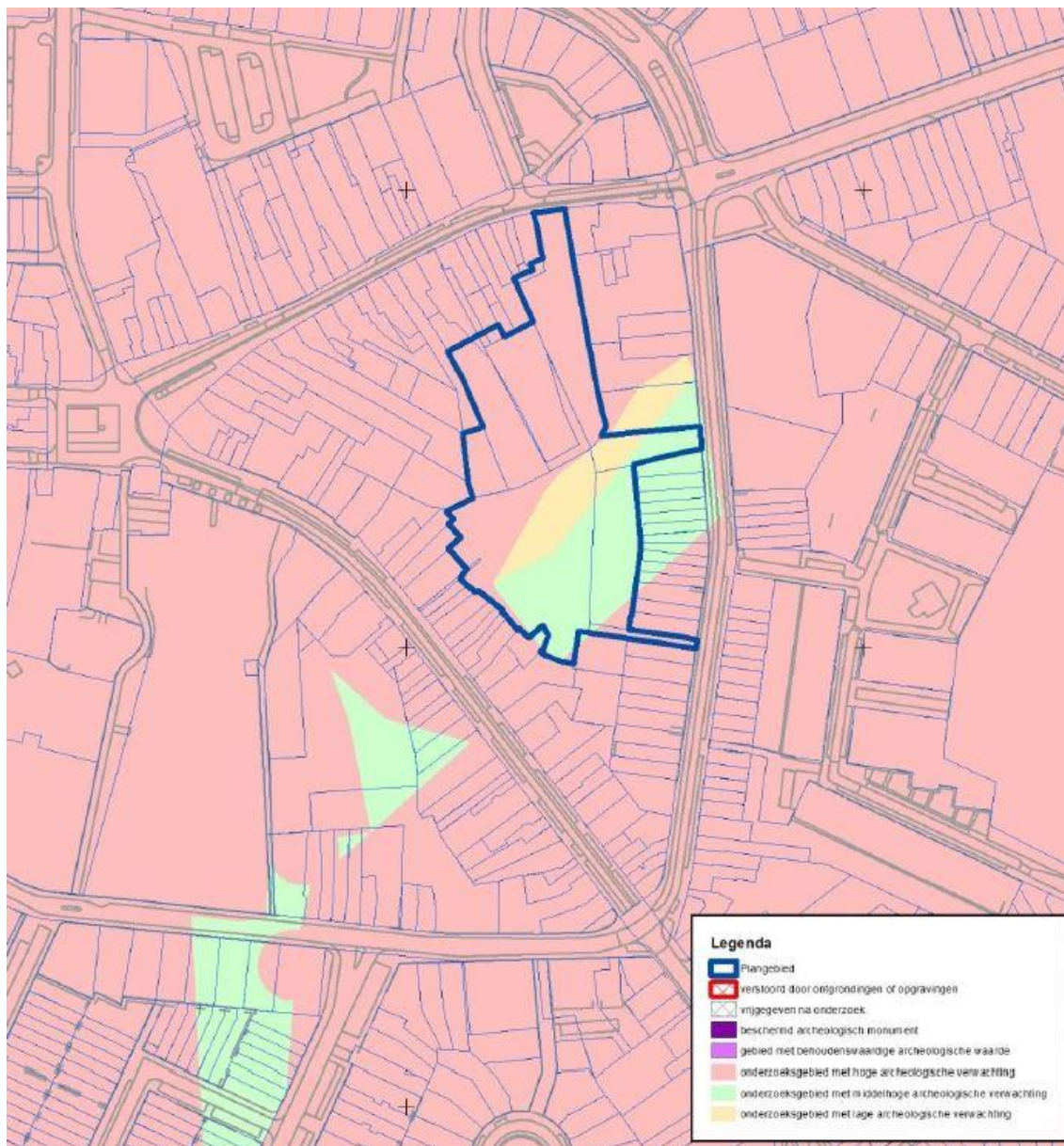
Het plangebied ligt in Breda ten westen van het centrum van Princenhage, tussen de Haagweg, de Dreef en de Esserstraat. De bebouwing in de omgeving komt voornamelijk uit het begin van de vorige eeuw en bestaat uit een verzameling van statige (monumentale) herenhuizen, woningen en bebouwing voor detailhandel of horeca. Duidelijk herkenbaar zijn het voormalige raadhuis, de pastorie en de Sint Martinuskerk. De indicatieve ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. Luchtfoto plangebied (groene markering) en omgeving

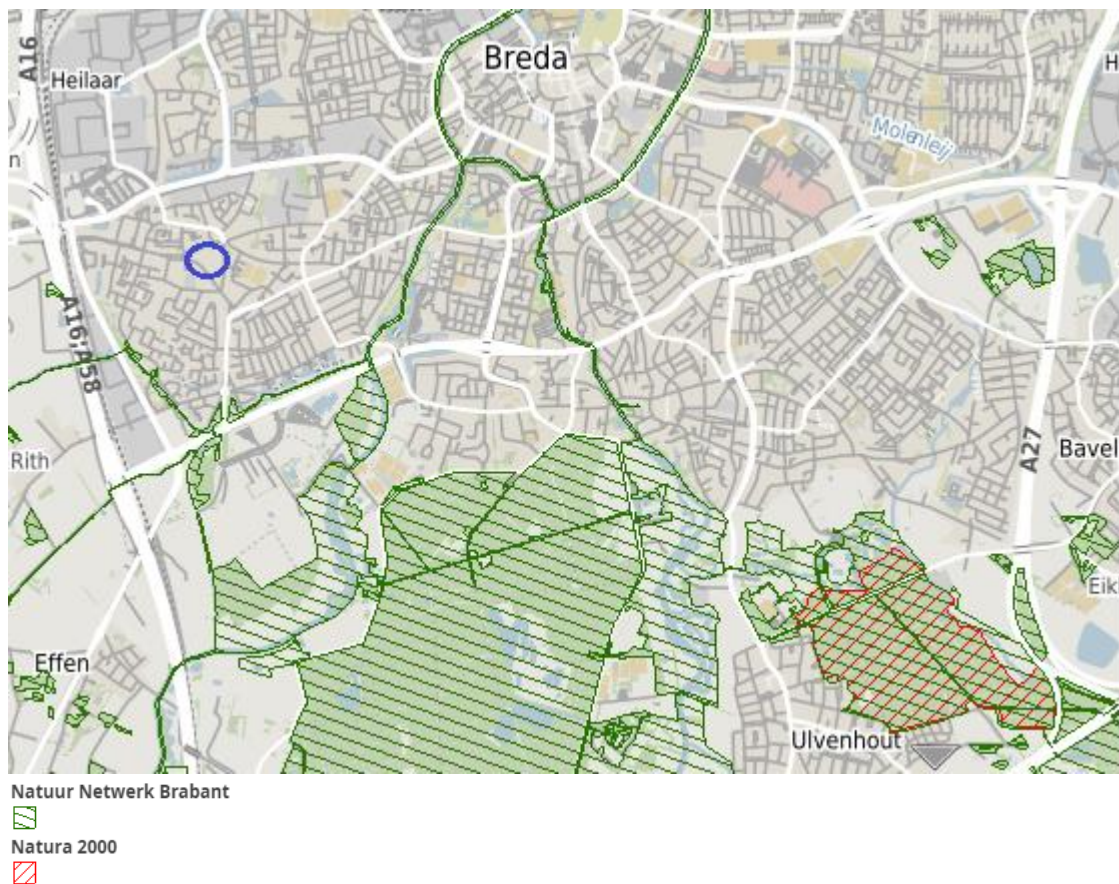
### *Bijzondere gebieden en het opnamevermogen van het natuurlijk milieu*

Het plangebied heeft volgens de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Breda grotendeels een hoge en middelhoge 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. Voor een klein gedeelte van het plangebied geldt een lage archeologische verwachting. Een uitsnede van de archeologische beleidsadvies kaart is te zien in figuur 2.



Figuur 2. Fragment archeologische beleidsadvieskaart met plangebied in blauw (bron: gemeente Breda)

Overeenkomstig de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant (2010) ligt het plangebied wel in een kwetsbaar gebied voor ongezuiverde lozingen. Dit zijn gebieden die kwetsbaar zijn voor verontreinigingen als gevolg van lozingen van afvalwater van huishoudelijk- en bedrijfsafvalwater. De beoogde woningen zullen worden aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Er zal dan ook geen sprake zijn van ongezuiverde lozingen van huishoudelijk afvalwater. Verder ligt het plangebied niet in een gebied met een beschermde status (figuur 3).



Figuur 3. Ligging plangebied (blauwe cirkel) t.o.v. Natura 2000-gebied Ulvenhoutse Bos en NNB gebieden met het plangebied blauw omcirkeld (bron: Provincie Noord-Brabant)

Het plangebied en omgeving liggen niet in een gebied waar de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen (EU-normen, bijvoorbeeld met betrekking tot luchtkwaliteit) inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden.

#### *Relatieve rijkdom aan/kwaliteit en re-generatievermogen van natuurlijke hulpbronnen in het gebied*

Het plangebied ligt in stedelijk gebied. Vanuit het oogpunt van ecosystemendiensten wordt het gebied als volgt gekarakteriseerd:

- Het plangebied is geen verstrekker van een product door ecosystemen: het plangebied is geen producent van vernieuwbare hulpbronnen zoals biomassa (hout) of van milieuvorraden (zoals drinkwater);
- Het plangebied heeft in het huidige gebruik een lokale functie voor regulerende diensten (zoals bestuiving van gewassen);
- Het plangebied heeft een lokale functie voor diensten die de voorgaande diensten ondersteunen (zoals biodiversiteit).

Gelet op de beperkte omvang van de beoogde ontwikkeling (zie 2.2) blijft deze lokale functie grotendeels behouden.

## 2.2. Kenmerken van het project

De ontwikkeling voorziet in de oprichting van 30 woningen rondom een centraal hof. De woningen worden in negen verschillende typen grondgebonden woningen uitgevoerd, waarbij type F wordt uitgevoerd in maximaal twee bouwlagen. Type K en type B worden uitgevoerd in maximaal drie bouwlagen. Type C, I en J worden uitgevoerd in twee bouwlagen (eventueel met setback). Type E, G, en H worden uitgevoerd in één bouwlaag. Door te kiezen voor een differentiatie in rooilijnen, positionering en bouwlagen ontstaat een duidelijke gebiedseigen signatuur, wordt het zicht op de Sint Martinuskerk behouden en sluit de ontwikkeling goed aan bij de omliggende bebouwing aan de Haagweg, de Dreef en de Esserstraat. Enkele woningen krijgen een eigen voortuin, anderen grenzen direct aan het openbaar gebied. De ontwikkeling is te zien in figuur 4.

De eigenaar van de woning Esserstraat 63 wil, in aansluiting op het bouwplan voor de 30 woningen graag ook zijn vrijstaande woning, Esserstraat 63 levensloopbestendig maken. Hij wil hiertoe aan de achterzijde van zijn perceel nieuwe, eenlaagse bebouwing toevoegen. Dit perceel is om deze reden ook onderdeel van het plangebied. Er is geen sprake van de toevoeging van een woning.



Figuur 4. Situatietekening beoogde ontwikkeling (bron: DAT)

### *Verkeer en parkeren*

Het plangebied is gelegen tussen de Esserstraat, de Haagweg en de Dreef. Deze drie wegen hebben een erftoegangsfunctie met een maximum snelheid van 30 km/u. Ook zijn deze wegen ingericht met een éénrichtingsregime. Via de gebiedsontsluitingswegen Ettensebaan en Heuvelplein zijn diverse uitwijkmogelijkheden om het centrum van Breda, de overige wijken of de A16 te bereiken. De Haagweg heeft als erftoegangsweg naar verwachting ook een belangrijke ontsluitende functie richting het centrum en overige wijken in Breda. Voor fietsers is op de Esserstraat een vrij liggend fietspad aanwezig in tegengestelde richting van het gemotoriseerd verkeer. Voor de meegaande richting is een fietssuggestiestrook op de rijbaan aanwezig. Op de Haagweg en de Dreef zijn alleen fietssuggestiestroken aanwezig voor fietsers in tegengestelde richting van het gemotoriseerd verkeer. Voetgangers kunnen in de omgeving gebruik maken van de trottoirs, gelegen aan beide zijden van de wegen.

In de toekomstige situatie worden 30 grondgebonden woningen gerealiseerd. Op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid geldt voor eengezinswoningen een norm van 1,9 parkeerplaatsen per woning. Dit leidt tot een parkeerbehoefte van 57 parkeerplaatsen, deze worden binnen de grenzen van het plan opgelost (figuur 5).



Figuur 5. Situatietekening beoogde locatie parkeerplaatsen en opstelplaatsen brandweer (bron: DAT)

*Gebruik natuurlijke hulpbronnen en productie van afvalstoffen*

Voor de realisatie van de woningen en herinrichting van het terrein worden de gebruikelijke bouwmaterialen en natuurlijke hulpbronnen benut. Afvalstoffen zullen ontstaan tijdens de sloop-, aanleg- en gebruiksfase. Afvalstromen zullen zoveel mogelijk worden gescheiden ten behoeve van hergebruik.

*Verontreiniging, hinder, risico van zware ongevallen en rampen, risico's voor de menselijke gezondheid*

Deze thema's komen mede aan bod in het volgende hoofdstuk.

*Cumulatie met andere projecten*

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

### 3. Kenmerken van de milieueffecten

#### Algemeen

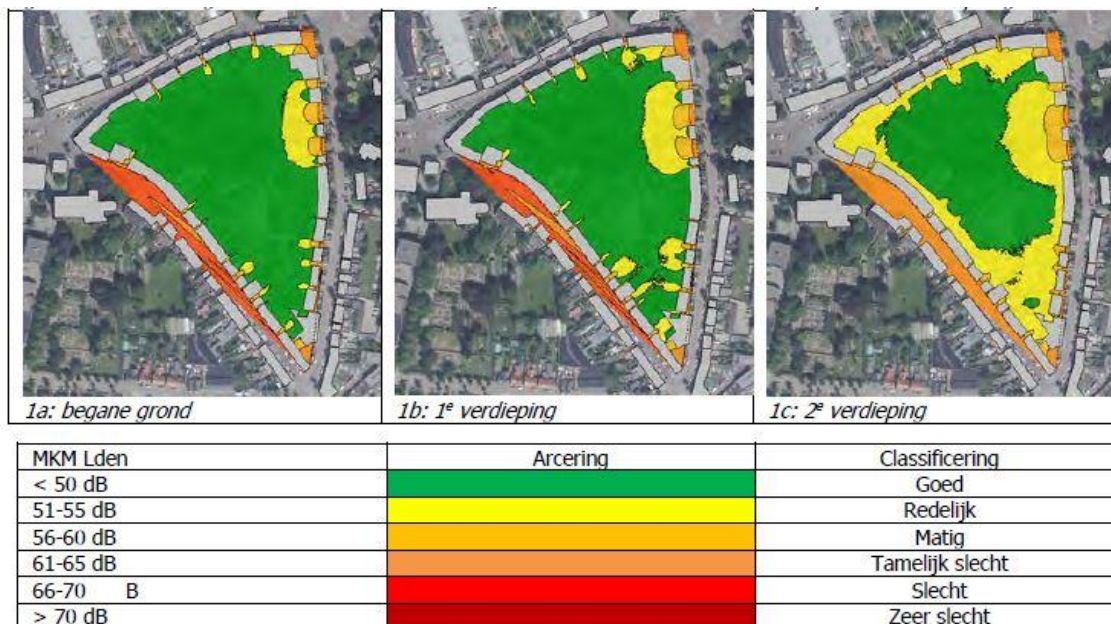
In dit hoofdstuk worden de belangrijkste milieueffecten van de beoogde ontwikkeling beschreven. De effectbeoordeling in dit hoofdstuk is gebaseerd op de informatie uit het ontwerpbestemmingsplan dat is opgesteld ten behoeve van de beoogde ontwikkeling. Voor een uitgebreidere analyse en onderliggende onderzoeksrapporten wordt verwezen naar het ontwerpbestemmingsplan.

#### Geluid

##### Nieuwe woningen

In de voorliggende situatie bevinden zich binnen een straal van 200 meter geen gezoneerde wegen zodat een toetsing in het kader van de Wet geluidhinder niet aan de orde is. In het kader van de Wet ruimtelijke ordening is de cumulatieve geluidbelasting ten gevolge van het verkeer van de beoogde ontwikkeling rondom de Haagweg, de Dreef en de Esserstraat wel berekend en getoetst. De verkeersgegevens van deze straten zijn aangeleverd door de gemeente Breda. De berekeningen zijn uitgevoerd voor het prognosejaar 2028.

In figuur 6 zijn de berekende geluidcontouren voor een beoordelingshoogte van 1,5 meter (begane grond), 4,5 meter (1<sup>e</sup> verdieping) en 7,5 meter (2<sup>e</sup> verdieping) weergegeven.



Figuur 6. Geluidcontouren (bron: AGEL)

Uit figuur 6 blijkt dat in het grootste deel van het plangebied voor de begane grond en eerste verdieping sprake is van een redelijk tot goed woon- en leefklimaat. In het gebied langs de Esserstraat schiet het

geluid tussen de bebouwing door op plaatsen waar geen sprake is van aaneengesloten bebouwing. Voor de 2<sup>e</sup> verdieping is sprake van een redelijk woon- en leefklimaat. Voor de locaties waar een matig woon- en leefklimaat verwacht wordt zijn zoveel als mogelijk tuinen van woningen voorzien.

Omdat er geen sprake is van gezoneerde wegen kan er voor de nieuwe woningen geen hogere grenswaarde worden vastgesteld. Uiteraard zullen op basis van de onderzoeksgegevens de benodigde gevelmaatregelen getroffen worden om te voldoen aan de vereiste 33 dB binnenklimaat zoals vastgelegd in het Bouwbesluit.

#### *Bestaande woningen*

Als de bestaande verkeersintensiteiten toenemen kan er sprake zijn van een zogenaamde 'reconstructie' in de zin van de Wet geluidhinder. De geluidsbelasting op bestaande woningen hoeft alleen inzichtelijk gemaakt te worden indien uitstralingseffecten aannemelijk zijn. Een toename van de geluidbelasting, kleiner dan 2 dB, is namelijk niet waarneembaar met het menselijk gehoor en daarmee verwaarloosbaar. Dit betekent dat de verkeersintensiteit kan toenemen met 40% zonder dat dit een waarneembaar effect heeft op de geluidbelasting. Immers, een toename van 40 % heeft een toename van de geluidbelasting van 1,46 dB tot gevolg ( $10 \cdot \text{LOG}(1,4) = 1,46 \text{ dB} < 1,5 \text{ dB}$ ).

Op de Esserstraat tussen de Dreef en de Haagweg is de huidige wegdaggemiddelde verkeersintensiteit 2.200 mvt/etmaal. Voor het jaar 2030 loopt dit op tot 2.600 mvt/etmaal. De beoogde ontwikkeling leidt tot een verwachte verkeerstoename van maximaal 100 mvt/etmaal en daarmee 3,8%. Dit is dermate gering dat hierdoor geen onevenredige extra geluidbelasting op de gevels van de bestaande woningen aan de Esserstraat optreedt indien al deze verkeersbewegingen zich hierlangs afwikkelen. Aannemelijk is dat ook beperkt bestemmingsverkeer via de Haagweg het plangebied bereikt en verlaat. Gezien de wegdaggemiddelde verkeersintensiteit op dit deel van de Haagweg (1.800 mvt/etmaal in 2019 en 2.100 mvt/etmaal in 2030) is ook hier geen sprake van een onevenredige extra geluidbelasting op de gevels van bestaande woningen.

#### **Trillingen**

De ontsluiting van het gemotoriseerd verkeer zal in de toekomstige situatie plaatsvinden via de huidige openingen richting de Esserstraat en de Haagweg. Vanuit het ontsluitingspad tussen de woningen aan de Esserstraat 23 en 37 kunnen alleen de vijf meest zuidelijke parkeerplaatsen bereikt worden. Ter hoogte van de Esserstraat 63 en 69 zit al een ruimere onderbreking in de bebouwingswand die gebruikt zal worden als hoofdentree van het woongebied. Via de doorgang aan de Haagweg vindt slechts beperkt bestemmingsverkeer plaats om de ter plaatse gelegen garageboxen en parkeerplaatsen te bereiken.

Voor de woningen aan de Esserstraat 63 en 69 is het van belang te bepalen of de toekomstige ontwikkeling leidt tot meer trillingen vanuit de toekomstige verkeersafwikkeling en daarmee onaanvaardbare hinder. Voor de woningen langs de andere doorgangen is de verkeersgeneratie dusdanig beperkt dat hierdoor geen onaanvaardbare hinder wordt verwacht.

De ontsluiting tussen Esserstraat 63 en 69 wordt in de huidige situatie nog steeds gebruikt ten behoeve van de hobbycentrale 'Princenhage'. Hier vinden dus verkeersbewegingen plaats. In het verleden werd deze opening ook gebruikt voor de toenmalig aanwezige bedrijven zoals de visrokerij en smederij. Toen was er ook sprake van in- en uitrijdend vrachtverkeer. In de toekomstige situatie zullen hier slechts auto's passeren. Daarnaast zal voor het op- en afrijden van de Esserstraat altijd een beperkte snelheid aangehouden moeten worden. Er wordt daarmee geen onaanvaardbare hinder voor beide woningen verwacht.

### **Luchtkwaliteit**

De beoogde ontwikkeling betreft de toevoeging van 30 woningen. Een dergelijke ontwikkeling valt onder het Besluit niet in betekenende mate onder de categorie woningbouw tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg. Dit betekent dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse en dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Daarnaast blijkt uit de NSL-monitoringstool dat ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer wordt voldaan.

### **Risico's op zware ongevallen of rampen en risico's voor de menselijke gezondheid**

#### *Externe veiligheid*

De beoogde ontwikkeling betreft geen risicobron en zal dan ook geen negatief effect hebben op omliggende (beperkt) kwetsbare objecten.

Overeenkomstig de professionele risicokaart waarin relevante risicobronnen getoond worden, zijn in en nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen gelegen. Daarnaast vindt in de directe omgeving geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het spoor, water of door buisleidingen. Circa 1.000 meter ten westen van het plangebied ligt de A16/A58 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Omdat het plangebied op meer dan 200 meter afstand ligt van de weg, hoeven volgens het Basisnet in principe geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik ter plaatse. Gelet op de ruime afstand tot de weg zal de beoogde ontwikkeling niet leiden tot een toename van het groepsrisico.

#### *Risico's op rampen door klimaat*

De ontwikkeling betreft de realisatie van woningen in stedelijk gebied. Hierdoor nemen de risico's op rampen door klimaatverandering niet toe.

#### *Risico's voor de menselijke gezondheid*

Uit toetsing van de verschillende milieuthema's op het gebied van leefomgevingskwaliteit en verkeer blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een belangrijke toename van risico's voor de menselijke gezondheid. Er wordt voldaan aan de normen voor geluid, externe veiligheid en luchtkwaliteit.

### **Bodem en water**

#### *Bodem*

Uit een verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond in het onderzochte deel van het plangebied licht verontreinigd is met koper, kwik, lood, zink en PAK. Op het zuidelijke deel is in de ondergrond sprake van een matige verontreiniging met zink. Dit gedeelte van het plangebied wordt wel geschikt geacht voor de beoogde woonfunctie. Voor de overige gronden wordt een historisch en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Mochten er verontreinigingen worden aangetroffen dan zal verontreinigde grond worden gesaneerd en vervangen worden door schone grond. Het milieueffect kan daardoor als neutraal of licht positief worden beoordeeld.

#### *Water*

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen watergangen aanwezig. Ook is het plangebied niet gelegen binnen de kern- en beschermingszone van een regionale/primaire waterkering. Watercompensatie is vanuit het waterschap Brabantse Delta verplicht bij een planvoornemen met een toename in verharding van meer dan 2.000 m<sup>2</sup>. In de huidige situatie is circa 5.516 m<sup>2</sup> verhard (2.683 m<sup>2</sup> aan bebouwing voor sloop en 2.833 m<sup>2</sup> aan verharding). In de toekomstige situatie neemt de verharding toe tot circa 6.378 m<sup>2</sup> (2.704 m<sup>2</sup> aan bebouwing, 3.674 m<sup>2</sup> aan verharding voor de straten en parkeervakken). De parkeervakken worden mogelijk halfverhard uitgevoerd, maar zijn als volledig verharding meegenomen. Watercompenserende maatregelen zijn derhalve vanuit het waterschap niet

noodzakelijk. Vanuit gemeentelijk beleid dient de bestaande en te behouden verharding gecompenseerd te worden met een eis van 7 mm per m<sup>2</sup> verharding. Dit leidt tot een compensatie-eis van afgerond 39 m<sup>3</sup>. Voor aanvullende verharding geldt een eis van 78 mm per m<sup>2</sup>. Dit leidt tot een compensatie-eis van afgerond 67 m<sup>3</sup>. De totaal benodigde watercompensatie bedraagt daarmee 106 m<sup>3</sup>. De benodigde watercompensatie vindt plaats via de aanleg van een wadi in het middendeel van het terrein. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water worden milieuvriendelijke bouwmaterialen gebruikt, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase. De woningen worden aangesloten op de riolering waardoor er geen lozing van afvalwater plaatsvindt. De ontwikkeling heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

## **Natuur**

### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland/Natuurnetwerk Brabant. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNN/NNB bevindt zich op circa 800 meter ten zuiden van het plangebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Ulvenhoutse Bos bevindt zich op circa 4,7 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. Het Natura 2000-gebied de Biesbosch bevindt zich op circa 15,8 kilometer ten noorden van het plangebied.

Vanwege de afstand zijn directe effecten zoals areaalverlies, versnippering, verandering van de waterhuishouding en verstoring op voorhand uitgesloten. Binnen het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Ulvenhoutse Bos zijn stikstofgevoelige habitattypen aanwezig. De afstand van het plangebied tot deze stikstofgevoelige delen is bijna 5 kilometer. Omdat de woningen gasloos worden uitgevoerd, de toename van het verkeer als gevolg van de ontwikkeling minder is dan 100 mvt/etmaal en deze verkeersstromen zich ook deels van het Natura 2000 gebied af zullen afwikkelen, leidt de ontwikkeling niet tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de kwalificerende soorten en typen uit dit Natura 2000-gebied. Omdat de afstand tot het Natura 2000-gebied de Biesbosch circa 3 keer zo groot is, gelden deze conclusies ook voor dit gebied. Hierbij geldt tevens dat de stikstofgevoelige delen binnen dit Natura 2000-gebied nog verder richting het noorden liggen en deze gebieden nog niet overbelast zijn.

### *Soortenbescherming*

De huidige ecologische waarden zijn vastgesteld aan de hand van een quickscan ecologie. Uit de quickscan blijkt dat er geen beschermde flora of beschermde zoogdieren zijn aangetroffen tijdens dit onderzoek. Wel verblijven of foerageren er mogelijk vleermuizen in het plangebied. Naar deze vleermuizen (gebouwbewonende soorten ter hoogte van de nog bestaande gebouwen en boombewonende voor de bomen) wordt nader onderzoek uitgevoerd tussen juli en oktober 2019. Dit onderzoek wordt voor vaststelling van het bestemmingsplan toegevoegd. Indien een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming vereist is wordt die te zijner tijd aangevraagd. Daarnaast bestaat ook de mogelijkheid dat (roof)vogels het plangebied gebruiken als foerageergebied en/of als vaste aanvliegroute tussen verblijfplaats en foerageergebied. Er zijn echter in de directe omgeving meerdere groene elementen aanwezig welke met de voorgenomen planontwikkeling ongewijzigd blijven. Hierdoor zijn er geen belemmeringen ten aanzien van (roof)vogels. Gezien de ligging in de bebouwde kom en de voldoende aanwezigheid van alternatief foerageergebied in de omgeving zal de voorgenomen ruimtelijke ingreep geen negatieve invloeden uitoefenen op het leefgebied van (roof)vogels. 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. De initiatiefnemer heeft een Boom Effect Analyse laten uitvoeren die is toegevoegd aan de bijlagen van het bestemmingsplan Princenhage, Haagweg-Esserstraat. Indien mogelijk zal geprobeerd worden om gezonde bomen te behouden en te verplaatsen. Indien bij het slopen van de overige gebouwen en het rooien van de bomen

vleermuizen worden aangetroffen, dan zullen mitigerende maatregelen worden genomen om negatieve effecten te voorkomen.

### **Externe veiligheid**

Overeenkomstig de professionele risicokaart waarin relevante risicobronnen getoond worden, zijn in en nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen gelegen. Daarnaast vindt in de directe omgeving geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het water of door buisleidingen. Op een afstand van circa 1.000 meter ten westen van het plangebied ligt de A16/A58 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het invloedsgebied van de A16/A58 van de A16/A58 is 4.000 meter. Omdat het plangebied op meer dan 200 meter afstand ligt van de weg, hoeven volgens 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.

### Beknopte verantwoording groepsrisico

#### *Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid*

Zowel voor de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/ adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Tevens speelt een snelle alarmering ten allen tijde een belangrijke rol. Het plangebied wordt ontsloten via de Haagweg en de Esserstraat. Het gedegen wegennetwerk komt de bestrijdbaarheid ten goede. Zo kan bijvoorbeeld via meerdere aanvalswegen een mogelijke brand geblust worden. Daarnaast kan via verschillende straten van de bron af worden gevlucht.

#### *Zelfredzaamheid*

De beoogde ontwikkeling voorziet in de toevoeging van 30 woningen. De aanwezige personen in de beoogde woningen zullen naar alle waarschijnlijkheid voor circa 50% ouderen zijn. Aanwezige kinderen en ouderen worden wel beschouwd als verminderd zelfredzame personen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de ouders/verzorgers de kinderen en ouderen kunnen begeleiden. Als gevolg van een incident met toxische stoffen geldt dat een toxische wolk zich snel kan ontwikkelen en verplaatsen. Dit effect is vaak niet zichtbaar. Zelfredzaamheid in dit scenario is alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen, denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen. Instructie met betrekking tot de juiste handelwijze in geval van een incident is noodzakelijk voor een effectieve zelfredzaamheid.

### **Milieuzonering**

De omgeving van het plangebied is een gemengd gebied, naast woningen zijn er aan de Dreef en de Haagweg namelijk ook verscheidene andere functies aanwezig. De verschillende bedrijven, detailhandelszaken en horecaondernemingen in de directe omgeving van het plangebied vallen hoofdzakelijk onder milieucategorie 1. Aan de richtafstand van 0 meter in gemengd gebied wordt voldaan. Ter plaatse van deze ondernemingen geldt de enkelbestemming 'Centrum' in het geldende bestemmingsplan waardoor ook andere functies mogelijk zijn tot maximaal milieucategorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. Mochten de ondernemingen zich ontwikkelen naar deze milieucategorie, dan zal niet meer aan de richtafstand worden voldaan. Doordat op kortere afstand al woningen aanwezig en planologisch mogelijk zijn waar de bedrijven rekening mee moeten

houden, zal de beoogde ontwikkeling de bedrijven niet beperken in hun bedrijfsvoering en is ter plaatse van de beoogde woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ten oosten van het plangebied ligt op een afstand van circa 1,2 meter tot de dichtstbijzijnde woninggevel een bedrijfsbestemming. Hier is het bedrijf TVM Automotive gevestigd. Dit is een autohandelbedrijf, hiervoor geldt milieucategorie 2 met een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. Het maatgevende aspect is geluid. Gezien niet aan de richtafstand wordt voldaan is het noodzakelijk om de bedrijfsactiviteit te kennen. Ter plaatse is alleen sprake van de in- en verkoop van auto's en vinden geen grote reparaties, anders dan kleine activiteiten zoals banden verwisselen, plaats. Hierdoor en door de afscherpende werking van het gebouw kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd ter plaatse van de nieuwe woningen. Daarbij wordt het bedrijf, door de ligging nabij bestaande woningen en doordat planologisch ten westen van het bedrijf woningen al toegestaan zijn, niet in zijn bedrijfsvoering beperkt.

In voorliggend bestemmingsplan is het perceel aan de Haagweg 393 wederom bestemd als 'Centrum'. De toegestane functies binnen deze bestemming zijn zodanig aangepast dat deze allemaal vallen binnen milieucategorie 1 en voldoen aan de richtafstand van 0 meter in gemengd gebied.

## **Cultuurhistorie**

### *Archeologie*

In hoofdstuk 2 is beschreven dat het plangebied volgens de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Breda grotendeels een hoge en middelhoge verwachting heeft. 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. Voor een klein gedeelte van het plangebied geldt een lage archeologische verwachting. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is archeologisch onderzoek noodzakelijk in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Voor dit onderzoek is een Programma van Eisen (PvE) opgesteld. Dit is bijgevoegd in bijlage 5 in het ontwerpbestemmingsplan. Indien tijdens het proefsleuvenonderzoek archeologische resten worden aangetroffen dan worden maatregelen getroffen om archeologische resten veilig te stellen. Hierdoor zijn geen negatieve effecten ten aanzien archeologische waarden te verwachten.

### *Historische geografie en gebouwd erfgoed*

Het plangebied grenst aan de achterkant van de percelen aan de Dreef. Deze weg is aangelegd in 1646 en bestraat na 1683, waarschijnlijk in de 18<sup>e</sup> eeuw. In het noorden grenst het plangebied aan de Haagweg die ook in 1683 bestraat is en samen met de Dreef onderdeel van de route van Breda naar Antwerpen was. Er zijn geen heerlijkheden, landgoederen, bos of heide in of in de nabije omgeving van het plangebied bekend.

De bebouwing aan de Haagweg, Liesboslaan en een aantal zijstraten hiervan vormen de oude oorspronkelijk lintbebouwing van Princenhage. Hoewel deze bebouwing niet als beschermd dorpsgezicht wordt aangemerkt, zijn deze wel met de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' beschermd. Deze dubbelbestemming wordt overgenomen in het bestemmingsplan. Hiermee worden negatieve effecten ten aanzien van cultuurhistorie voorkomen.

## **Sloop- en aanlegwerkzaamheden**

Mogelijk kan tijdens de sloop- en aanlegfase enige hinder ontstaan voor omwonenden. Dit is inherent aan dit soort werkzaamheden. Door het nemen van relatief simpele maatregelen zoals het plaatsen van tijdelijke (geluids) schermen en/of het verharderen van tijdelijke bouwwegen is geluid- en stofhinder te voorkomen. Daarbij zullen de werkzaamheden hoofdzakelijk in de dagperiode plaatsvinden. Gelet op de tijdelijkheid van de sloop- en aanlegwerkzaamheden kunnen blijvende negatieve milieueffecten uitgesloten worden.

**Duurzaamheid**

Voor woningen geldt een EPC-eis vanuit het Bouwbesluit. Aan deze norm zal bij de beoogde ontwikkeling voldaan worden. Dit geldt ook voor de eis om gasloos te bouwen. Voor de woningen zal een gesloten bodemwarmtesysteem worden toegepast. Verder zullen maatregelen getroffen worden ten behoeve van de benodigde watercompensatie. Het mogelijk toepassen van halfverharding bij de parkeerplaatsen en de aanleg van een wadi zijn daarbij voorzien. Daarnaast wordt er voldoende groen aangelegd als infiltratiemogelijkheid voor regenwater. Dit groen levert tevens een bijdrage aan het tegengaan van hittestress. Ten aanzien van duurzaamheid wordt een positief effect verwacht.

**Mitigerende maatregelen**

Aanvullend onderzoek naar vleermuizen moet uitgevoerd worden om te bepalen of effecten op beschermde diersoorten kunnen worden uitgesloten. Mogelijk moeten nog mitigerende maatregelen getroffen worden. Ook is 106 m<sup>3</sup> watercompensatie noodzakelijk, dit zal gedaan worden met de aanleg van een wadi in het middendeel van het terrein.

## 4. Conclusie

Uit de informatie in deze notitie blijkt dat het plan is gelegen in kwetsbaar gebied voor ongezuiverde lozingen. De beoogde woningen worden aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Er is dan ook geen sprake van ongezuiverde lozingen van afvalwater. Uit hoofdstuk 3 blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen, wel is een bodemonderzoek, archeologisch onderzoek, nader onderzoek naar vleermuizen en watercompensatie nodig voor ten minste 106 m<sup>3</sup>. Dit zal gebeuren middels de aanleg van een wadi. Hiervan uitgaande is het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure niet noodzakelijk.