

Aanmeldnotitie informele m.e.r.-beoordeling Mastland 16, Breda

memonummer	01.1
datum	28 april 2020
aan	Gemeente Breda
van	Antea Group
namens	SoMa Vastgoed B.V.
project	Mastland 16, Breda
projectnr.	0458022.100
betreft	Aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling

1. Aanleiding

In 2017 is een wetswijziging van het Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat een informele m.e.r.-beoordeling door de initiatiefnemer moet worden aangevraagd door middel van een meldnotitie. Dit in het kader van de besluitvorming omtrent de omgevingsvergunning waarmee wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

Deze meldnotitie betreft het verzoek van SoMa Vastgoed B.V. tot het nemen van een besluit door de gemeente Breda (bevoegd gezag) om al dan niet een milieueffectrapportage op te stellen. Voorliggende notitie is opgesteld om gemotiveerd een beslissing te nemen. Het bevoegd gezag dient binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden.

2. Ontwikkeling

Soma Vastgoed B.V. (verder: de initiatiefnemer) is voornemens om het plangebied aan Mastland 16 te herontwikkelen. Ter plaatse is een bedrijfsperceel aanwezig. De bedrijfsfunctie wordt beëindigd en het bedrijfsgebouw wordt gesloopt. Het plan bestaat uit het realiseren van 15 grondgebonden levensloopbestendige rijwoningen.

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Overakker - Blauwe Kei', vastgesteld door de gemeenteraad op 20 juni 2013. Binnen dit bestemmingsplan is het plangebied deels bestemd als 'Bedrijf', waarbinnen bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zijn toegestaan. Het bouwvlak - waar gebouwen zijn toegestaan - is afgestemd op het bestaande gebouw. Het overige deel van de plangebied is bestemd als 'Wonen'. Het overgrote deel van de gronden is voorzien van een bouwvlak. Echter is het vermeerderen van het aantal woningen in het bestemmingsvlak niet toegestaan. Het gehele plangebied heeft een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Dit ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden ter plaatse.

Het planvoornemen is vanwege de gebruiks- en bouw mogelijkheden niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Om het planvoornemen juridisch-planologisch mogelijk te maken, wordt momenteel een nieuw bestemmingsplan voorbereid.



Luchtfoto met een globale ligging van het plangebied (bron: Globespotter)

3. Kader - Besluit milieueffectrapportage

Algemeen

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als een activiteit op grond van onderdeel D m.e.r.-beoordelingsplichtig is, geldt voor een kaderstellend (bestemmings)plan dat die activiteit mogelijk maakt, een plan-m.e.r.-plicht.

Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit voorkomt in kolom 1 van de C- of D-lijst en de drempelwaarden uit kolom 2 worden overschreden, is een m.e.r. (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) verplicht. Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting om na te gaan of toch een m.e.r.-beoordeling (of een m.e.r.) moet worden uitgevoerd. Het bevoegd gezag moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die - ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden - aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.(beoordeling). De motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor de toets gelden echter geen vormvereisten, daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

Activiteit en drempelwaarden

In onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D11.2) opgenomen. Aangezien het in dit geval gaat om nieuwbouw, waarbij wordt afgeweken van het geldend bestemmingsplan, is het plan aan te merken als 'stedelijk ontwikkelingsproject'.

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage dient voor de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1° een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2° een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- 3° een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het plangebied bestaat uit het perceel met een grootte van 3.850 m². Ter plaatse worden maximaal 15 levensloopbestendige rijwoningen gerealiseerd. De voorgenomen activiteit blijft ruimschoots onder de drempel van 100 hectare en/of 2.000 woningen en/of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage. De activiteit is dus niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst, dient wel een informele m.e.r.-beoordeling te worden verricht.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling kan leiden tot twee conclusies:

- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r..

De criteria waaraan moet worden getoetst zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. De criteria vallen uiteen in criteria betreffende de:

- kenmerken van het project: omvang van het project, cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico op ongevallen;
- plaats van het project: bestaand gebruik van de locatie, natuurlijke hulpbronnen en opnamevermogen/gevoeligheid van het milieu;
- kenmerken van het potentiële effect: bereik, grensoverschrijdend karakter, orde van grootte en complexiteit, waarschijnlijkheid en duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.

4. Toetsing

Kenmerken van het project

Het plan voorziet in de realisatie van maximaal 15 levensloopbestendige rijwoningen met bijbehorende tuinen, groen en parkeergelegenheid. Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten en de ontwikkeling heeft geen gevolgen voor natuurlijke hulpbronnen. Er wordt bijvoorbeeld geen grondwater onttrokken of grondstoffen in de omgeving gedolven. Er is geen sprake van de productie van een bijzondere afvalstoffenstroom.

Plaats van het project

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Breda. De gronden waarop de ontwikkeling betrekking heeft, betreffen een binnengebied tussen de percelen van de grondgebonden woningen aan Mastland, Groene Woud, Viveslaan en Valkenierslaan. In het plangebied zijn geen bijzondere cultuurhistorische en landschappelijke waarden aanwezig.

Kenmerken van het potentiële effect

Het project betreft het realiseren van een ontwikkeling van enige omvang. Hierna wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten.

Bodem:

Op basis van verkennend bodem- en asbestonderzoek¹ is gebleken dat de bodemkwaliteit de realisatie van het plan niet in de weg staan. Tevens brengt de toegestane woonfunctie, op basis van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan, geen onevenredige risico's op bodemverontreiniging met zich mee.

¹ Antea Group, d.d. 4 april 2020, Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Archeologie

Op basis van de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Breda heeft het plangebied een hoge archeologische verwachting. Het beoogde bouwplan overschrijdt de onderzoeksgrens, waardoor archeologische onderzoek benodigd is. In het Programma van Eisen² zijn de randvoorwaarden voor het uitvoeren van het inventariserende veldonderzoek door middel van proefsleuven opgenomen. Door middel van een archeologische dubbelbestemming in het bestemmingsplan is de bescherming van de archeologische (verwachtingswaarde) gewaarborgd.

Cultuurhistorie

De directe omgeving van het plangebied kent op basis van de gemeentelijke Cultuurhistorische inventarisatiekaarten³ enkele cultuurhistorische waarden. Er is geen sprake van aantasting van cultuurhistorische waarden.

Geluid:

Met dit plan worden nieuwe geluidgevoelige functies (de woningen) gerealiseerd. De functie wonen is geen bron van geluidhinder. Geluidbelastende functies worden niet toegestaan.

Uit akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï⁴ blijkt dat de geluidbelasting van de omliggende wegen zodanig is dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (van zoneplichtige wegen is geen sprake). Tevens wordt op basis van het onderzoek geconcludeerd dat door de realisatie van de ontsluitingsweg in het plangebied sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande omliggende woningen.

Verkeer:

De toename van het aantal verkeersbewegingen is beperkt, rekening houdend met het vervallen van de verkeersgeneratie van de huidige bedrijfsfunctie. De ontsluiting vindt plaats op het Mastland. De toename van het aantal verkeersbewegingen zal door de realisatie van het planvoornemen niet leiden tot problemen op de omliggende wegen.

Water:

In het plangebied zijn geen (primaire)waterkeringen, oppervlakte wateren en waterbergingen aanwezig. Van uitlopende bouwmaterialen wordt geen gebruik gemaakt. De ontwikkeling brengt een beperkte waterbergingsopgave met zich mee. Binnen het plangebied zijn voldoende mogelijkheden voor de infiltratie van het hemelwater. Om te borgen dat de waterberging wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden alvorens de locatie in gebruik wordt genomen voor wonen, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het planregels. Negatieve effecten op de waterhuishoudkundige aspecten zijn niet aan de orde.

Ecologie:

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op circa 1 kilometer afstand van het plangebied. Er komen ook geen beschermde gebieden (NNN of N2000-gebieden) voor binnen de invloedsfeer van het plangebied. Op basis van het stikstofonderzoek⁵ is geen sprake van een depositie op het Natura 2000-gebied voor zowel de realisatiefase als de gebruiksfase. Er is zowel van indirecte als directe aantasting van de NNN en de Natura 2000- gebieden dan ook geen sprake. (Significant) negatieve effecten zijn uitgesloten.

² Antea Group, d.d. 19 maart 2020, Programma van Eisen archeologie

³ Gemeente Breda, Cultuurhistorische inventarisatiekaart

⁴ Antea Group, d.d. 17 april 2020, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

⁵ Antea Group, d.d. 3 april 2020, Stikstofonderzoek

Soortenbescherming

Ook kan op basis van de Natuurtoets⁶ geconcludeerd worden dat het aspect natuur de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in weg staat, mits nader onderzoek voor bunzing, steenmarter en huismus plaatsvindt (eventueel gevolgd door een Wnb-ontheffingsprocedure) en voldoende rekening wordt gehouden met broedvogels.

Luchtkwaliteit:

Gelet op de omvang van het plan, kan conform de richtlijnen uit het Besluit niet in betekenende mate worden geconcludeerd dat de ontwikkeling 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Het project mag dan ook zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Tevens blijkt dat in de omgeving zowel voor de huidige als toekomstige situatie de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) niet wordt overschreden of dat er sprake is van een dreigende overschrijding.

Externe veiligheid:

Het plan voorziet niet in planologische mogelijkheden voor risicovolle inrichtingen. In de omgeving van het plangebied is een risicobron, een LPG-tankstation, aanwezig. Het plangebied ligt ruim buiten het invloedsgebied van het tankstation.

Conclusie potentiële effecten:

De effecten van het project blijven, zoals ook blijkt uit de voorgaande, vooral beperkt tot het plangebied en de directe omgeving daarvan. De effecten worden aanvaardbaar geacht en stuiten niet op bezwaren (zie de voorgaande aspecten). Er is zeker geen sprake van 'belangrijke nadelige' milieueffecten.

5. Conclusie & advies

In het kader van deze notitie is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de ontwikkeling van de 15 woningen op de projectlocatie. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

Gelet op vorenstaande wordt voorgesteld om te beslissen af te zien van het opstellen van een milieueffectrapport voor de ontwikkeling aan het Mastland 16 te Breda.

Antea Group
Postbus 40
4900 AA Oosterhout

SoMa Vastgoed B.V.
De Ambachten 31
4881 XZ Zundert

⁶ Antea Group, d.d. 17 maart 2020, Natuurtoets