

Memo

memonummer 4
datum 6 april 2023
aan Gemeente Breda
van Antea Group
kopie Maas Jacobs
project Heiveldhoef
projectnr. 455934.100
betreft Memo steenmarter

Inleiding

De gemeente Breda is voornemens in het gebied Moleneind-West versneld woningbouw te realiseren. Deze ontwikkeling heeft de naam 'Stadstuinen Heiveldhoef'. Met deze ontwikkeling wordt een deels verwaarloosd maar groen gebied getransformeerd naar woongebied. Voor de herinrichting van het gebied is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

De ontwikkelcombinatie Maas-Jacobs Vastgoed B.V. / Aannemersbedrijf Van Agtmaal B.V. hebben met de gemeente afspraken gemaakt over de verdeling van verschillende woningtypes in de locatie 'Stadstuinen Heiveldhoef'. De oorspronkelijke afspraak gaat uit van de ontwikkeling van minimaal 50% betaalbare woningen en 50% grondgebonden woningen.

In deze memo wordt de onderbouwing gegeven van de positionering/hoogte van het appartementencomplex in relatie tot de verblijfplaats van de steenmarter.

Stedenbouwkundig plan

Bij het tot stand komen van het stedenbouwkundig plan is op diverse manieren rekening gehouden met de omgeving, de historische en groene kwaliteiten, de woonvelden, de bebouwing alsmede de openbare ruimte.

De noordkant van het plangebied wordt gevormd door de Hoge Schouw met daar parallel aan de spoorlijn Breda - Tilburg. Aan de oostkant wordt het plangebied begrensd door de noordelijke rondweg. Aan de zuidkant van het plangebied zijn de tuinen gelegen van de woningen aan de Tilburgseweg. Aan de westkant van het plangebied zijn de tuinen gelegen van de woningen aan de Moleneindstraat. De woningen aan de Tilburgseweg en de Moleneindstraat zijn grondgebonden. Centraal in het plangebied liggen twee monumentale boerderijen, waarbij het open karakter rondom de boerderijen een landschappelijke kwaliteit kent met cultuurhistorische waarde.

Positie appartementencomplex

Het stedenbouwkundige ontwerp voorziet aan de west- en zuidzijde van het plangebied in grondgebonden woningen. In het participatieproces is namelijk afgesproken dat er geen appartementencomplex grenzend aan de tuinen van de bestaande woningen aan de Moleneindstraat wordt gerealiseerd. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het niet wenselijk om grondgebonden woningen te combineren met een appartementencomplex. Daarom wordt in het noordoostelijke deel van het plangebied middels een appartementencomplex invulling gegeven aan het aandeel betaalbare woningen in 'Stadstuinen Heiveldhoef'.

Rondom het appartementencomplex zijn daarmee diverse factoren die de ligging van het complex bepalen. Ten zuiden van het appartementencomplex liggen de twee monumentale boerderijen. Het open karakter rondom de boerderijen betreft een landschappelijke kwaliteit met cultuurhistorische waarde. De boerderijen en het open karakter rondom de boerderijen dienen behouden te blijven. Aan de westkant van het appartementencomplex zijn de tuinen gelegen van de grondgebonden woningen aan de Moleneindstraat. Er zijn afspraken gemaakt over de positionering van de woningen

ten aanzien van de reeds aanwezige woningen. Aan de noordkant van het appartementencomplex is het spoor gelegen. Het spoor geeft vanuit geluid en trillingen de nodige beperkingen.

Een belangrijk principe bij de ontwikkeling van 'Stadstuinen Heiveldhoef' is dat het een autoluwe en kindvriendelijke buurt moet worden. Daarom zijn de parkeervoorzieningen voorzien aan de noordzijde en de oostzijde van het appartementencomplex. Hiermee blijft het centrum van de wijk grotendeels beperkt van parkeerplaatsen en autobewegingen.

Gezien de toename van verharding in het plangebied moet extra waterberging in het plangebied worden aangebracht. In 'Stadstuinen Heiveldhoef' is er voor gekozen om de waterberging te realiseren in de vorm van wadi's. De wadi's zijn goed te combineren met de cultuurhistorische waarde in het plangebied. Ten zuiden van het appartementencomplex is vanuit deze argumenten een wadi voorzien.

De positie van het appartementencomplex is daarmee aan alle zijden ingekaderd.

Hoogte appartementencomplex

Voor het appartementencomplex geldt daarnaast een hoogtebeperking. Het appartementencomplex is zo ontworpen dat een deel van de appartementen op de groene binnentuin georiënteerd is. Deze groene binnentuin en de buitenruimte van de appartementen die op de groene binnentuin georiënteerd zijn, hebben voldoende bezonning nodig. Dit geeft een beperking aan de bouwhoogte. Daarnaast geldt een hoogtebeperking vanuit de omgeving om inkijk in de tuinen van de bestaande woningen aan de noordzijde van de Moleneindstraat te voorkomen. Het verkleinen of verhogen van de bouwmassa van het appartementencomplex is gezien de gemaakte afspraken met de omgeving, het gewenste programma en de woonkwaliteit niet mogelijk.

Natuuronderzoek

In het kader van het bestemmingsplan is een natuurtoets uitgevoerd. Op basis van het veldbezoek en de ecologische gebiedskennis is geconcludeerd dat het gebied potentieel geschikt is voor diverse soorten waaronder de steenmarter. Op basis van de natuurtoets is een nader onderzoek uitgevoerd. In het nader onderzoek is de aanwezigheid van een verblijfplaats van de steenmarter in het noordoosten van het plangebied vastgesteld. De planontwikkeling (het voornemen) zal de verblijfplaats aantasten en om deze reden is een ontheffing van de Wet natuurbescherming (Wnb) noodzakelijk. Ook dient bij de uitvoering van de plannen gewerkt te worden volgens een ecologisch werkprotocol. Geadviseerd wordt om een activiteitenplan (ontheffing) en ecologisch werkprotocol op te stellen.

Aangezien de locatie van de verblijfplaats van de steenmarter in eerste instantie niet exact geduid kon worden bij uitvoering van het nader onderzoek, is een extra veldbezoek gebracht om de exacte ligging van de verblijfplaats in beeld te brengen. Op basis van de ligging van de verblijfplaats is vervolgens gekeken of en welke mogelijkheden er zijn om de verblijfplaats van de steenmarter te handhaven in het ontwerp. Onderstaande luchtfoto en laat zien waar de verblijfplaats is gelegen.



Figuur 1. De ligging van de verblijfplaats ten opzichte van het plangebied, zoals vastgesteld in 2021. De gele omlijning weergeeft een specificering van de locatie van de verblijfplaats.

In figuur 2 is de locatie van de verblijfplaats weergegeven ten opzichte van het stedenbouwkundige plan. De steenmarter heeft holen in een bestaand grondlichaam dat is gesitueerd tussen de greppel onderaan het talud van de Nieuwe Kadijk en de hondenverenging. Het talud is begroeid en er staan enkele bomen op. In de planvorming is er van uitgegaan dat het talud met begroeiing en bomen verwijderd worden. Ten zuiden van het talud staan twee grote bomen, deze worden in de bestaande planvorming ingepast.



Figuur 2. Het huidige ontwerp van het plangebied. Geel omrand is de locatie van de verblijfplaats van de steenmarter.

De verblijfplaats van de steenmarter is gelegen onder de parkeervoorzieningen (parkeerplaatsen, toegangsweg naar het parkeerterrein en de brandweerroute) en kan daarmee dus niet in stand worden gehouden. Het aantal parkeerplaatsen in het plan is recent toegenomen door het toevoegen van meer betaalbare woningen in het appartementencomplex. Om aantasting van de verblijfplaats te voorkomen is gekeken welke aanpassingen in het stedenbouwkundige plan benodigd zijn, dit proces heeft geleid tot twee mogelijke alternatieve inrichtingen.

Alternatief 1

In het eerste alternatief komt de ontsluiting van de parkeerplaatsen ter hoogte van de verblijfplaats te vervallen, daarmee wordt een deel van de parkeerplaats via de noordzijde en een deel via de zuidzijde ontsloten. De parkeerplaatsen ter plaatse van de verblijfplaats worden deels richting het zuiden en deels richting het noorden verplaatst. Het voetpad naar de hoofdentree wordt verplaatst in westelijke richting, waardoor er een groene strook tussen de verblijfplaats en de appartementen ontstaat. Door zowel op de oostelijke als de noordelijke parkeerplaats een opstelplaats te realiseren is de toegankelijkheid voor de brandweer gewaarborgd. Onderstaand is een aangepast ontwerp van de inrichting van de parkeerplaats.



Figuur 3. Een schets van de inrichting van alternatief 1.

Effecten alternatief 1

Door alternatief 1 ontstaat een groenstrook tussen de verblijfplaats van de steenmarter en de bebouwing, hierdoor kan de verblijfplaats behouden blijven. Echter er blijft een mate van activiteit in de nabijheid van de verblijfplaats dat een verstorend effect heeft op de verblijfplaats van de steenmarter.

Het verplaatsen van de rijroute en parkeerplaatsen in zuidelijke richting heeft een verstorend effect voor de cultuurhistorische waarde van het plangebied. Het realiseren van de rijroute en de parkeerplaats aan de zuidzijde van het appartementencomplex leidt daarnaast tot een toename van verharding in het park en wordt de woonkwaliteit van de appartementen op de begane grond en de beleving van het park aangetast.

Kortom het alternatief is een verbetering voor de steenmarter ten opzichten van het huidige ontwerp, maar geen verbetering ten opzichten van de huidige situatie. Er blijft echter een verstorend effect voor de verblijfplaats en heeft het alternatief negatieve gevolgen voor de nodige basisprincipes van de gebiedsontwikkeling en het stedenbouwkundig plan.

Alternatief 2

In het tweede alternatief wordt de ontsluiting van de parkeerplaatsen ter hoogte van de verblijfplaats verplaatst in westelijke richting. De parkeerplaatsen ter plaatse van de verblijfplaats worden deels richting het zuiden en deels richting het noorden verplaatst. Het voetpad naar de hoofdentree wordt verplaatst in westelijke richting, waardoor er een groene strook tussen de verblijfplaats en de appartementen ontstaat. Door de ontsluiting in westelijke richting te verplaatsen, blijft het voor de brandweer mogelijk om rond het gebouw te rijden en is de toegankelijkheid geborgd. Onderstaand is een aangepast ontwerp van de inrichting van de parkeerplaats.



Figuur 4. Een schets van de inrichting van alternatief 2.

Effecten alternatief 2

Door alternatief 2 is de verblijfplaats van de steenmarter vrijwel direct aan de ontsluiting van het appartementencomplex gelegen. De verblijfplaats blijft dan weliswaar behouden, maar er blijft een grote mate van activiteit in de nabijheid van de verblijfplaats dat een verstorend effect heeft op de verblijfplaats van de steenmarter. Het verplaatsen van de parkeerplaatsen in zuidelijke richting heeft een verstorend effect voor de cultuurhistorische waarde van het plangebied. Het realiseren van de parkeerplaats aan de zuidzijde van het appartementencomplex leidt daarnaast tot een toename van verharding in het park en wordt de woonkwaliteit van de appartementen op de begane grond en de beleving van het park aangetast.

Kortom het alternatief zorgt voor het behoud van de verblijfplaats van de steenmarter, maar geen verbetering ten opzichten van de huidige situatie. Er blijft echter een verstorend effect voor de verblijfplaats en heeft het alternatief negatieve gevolgen voor de nodige basisprincipes van de gebiedsontwikkeling en het stedenbouwkundig plan.

Alternatieven afweging

Beide alternatieven leiden weliswaar tot behoud van de verblijfplaats echter blijft er een mate van activiteit in de nabijheid van de verblijfplaats wat leidt tot verstoring van de verblijfplaats. Het verstoren van de verblijfplaats is verboden een ontheffing is dan ook benodigd. Daarnaast hebben beide alternatieven negatieve gevolgen voor de nodige basisprincipes van de gebiedsontwikkeling.

In beide alternatieven blijft daarmee het aanvragen van een ontheffing noodzakelijk. Om een ontheffing te kunnen verkrijgen is een activiteitenplan benodigd.

Maatregelen

Onderstaand wordt ingegaan op de benodigde maatregelen en beide toegelicht.

Noordelijk deel van het plangebied

Binnen het plangebied worden nieuwe groene elementen gerealiseerd. Het betreft onder andere bermen aan de noordelijke kant van het plangebied. Naast dat de steenmarter na realisatie de woonwijk zelf ook als foerageergebied kan gebruiken, wordt er aan de noordelijke kant van het plangebied ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - steenmarter' ruigtevegetatie aangelegd, wat een omvang heeft van circa 1500 m², wat ruim een anderhalve factor aan compenserend (geoptimaliseerd) leefgebied betreft. Ter plaatse van de aanduiding geldt dat de ruigtevegetatie een minimale hoogte van 2 meter kent en een minimale hoogte van 1 meter. Deze ruigte vegetatie kan op het talud van de wadi gerealiseerd worden, waardoor dit zelden tot nooit onder water zal staan. De ruigtevegetatie

zal de nodige dekking bieden voor de steenmarter. Tevens zal de ruigtevegetatie voorzien in het meest belangrijke voedsel voor de steenmarter in de (na)zomer, de muizen gedurende de rest van het jaar. Middels deze maatregelen wordt voorzien in voldoende compensatie in verhouding tot het geschikte leefgebied dat verloren gaat. Elders zullen elders in het plangebied steenmarterbunkers worden geplaatst (zie de volgende paragraaf). Het noordelijke deel is weergegeven in figuur 5, foto's van steenmarterbunkers zijn weergegeven in de figuren 6 tot en met 10.

Oostelijk deel van het plangebied

Door het voornemen gaat een deel van het groen aan de oostelijke kant verloren. Aan de randen van het plangebied en daarbuiten blijft wel voor de steenmarter geschikt leefgebied aanwezig. Verspreid langs dit deel worden vier steenmarterbunkers geplaatst. Het oostelijke deel is weergegeven in figuur 5.



Figuur 5. Het noordelijke (blauw omrand) en oostelijke deel (rood omrand) van het plangebied. Het noordelijke deel omvat de eerder beschreven inrichting, het oostelijke deel alleen de plaatsing van de steenmarterbunkers (gele stippen). De schets is nog op basis van het origineel (zonder alternatieven). De locaties van de bunkers zijn illustratief en kunnen nog worden gewijzigd.



Figuur 6. De binnenkant van een steenmarterbunker.



Figuur 7. De buitenkant van een steenmarterbunker.



Figuur 8. De buitenkant van de steenmarterbunker met entrée.



Figuur 9. Een ingegraven steenmarterbunker.



Figuur 10. Een volledig ingegraven steenmarterbunker.

In het algemeen blijft veel bestaand groen behouden, wordt de gehele wijk groen ingericht, met onder andere vruchtdragende bomen. Rondom meerdere bomen aan de randen van het plangebied worden ook meerdere struiken aangelegd. Zo ontstaat op meerdere locaties ruime gronddekking ten behoeve van knaagdiersoorten zoals bosmuizen. Dergelijke knaagdiersoorten zijn geschikt als voedselbron voor de steenmarter. Omdat de steenmarter een nachttactief dier is, heeft deze de mogelijkheid om menselijke activiteiten zoveel mogelijk te ontwijken. Hierdoor heeft de steenmarter naast de maatregelen de benoemde maatregelen die worden getroffen, ook de mogelijkheid om de groene delen van de wijk zelf in te trekken.

Het noordelijke deel en de steenmarterbunkers worden zeker zes maanden voor de aanvang van de werkzaamheden gerealiseerd. Deze maatregelen kunnen al getroffen worden voor- of tijdens de indiening van de ontheffingsaanvraag.

In het plangebied zal sprake zijn van een toename in verkeersintensiteit. Om de kans op het aanrijden van de steenmarter te voorkomen, zullen in en rondom de verblijfplaats borden worden geplaatst met een snelheidsadvisering van maximaal 15 kilometer per uur.

Ongeschikt maken huidige verblijfplaats en leefgebied

Na de gewenningsperiode van circa 6 maanden, wordt bij de start van de werkzaamheden begonnen met het ongeschikt maken van het huidige leefgebied van de steenmarter. Dit valt onder maatregelen in het kader van de zorgplicht. De

aanwezige vegetatie wordt gekort naar een hoogte van maximaal 10 centimeter. Hierbij wordt gewerkt van west naar oost, zodat indien aanwezig de steenmarter een vrije vluchtroute heeft om een veilig heenkomen te zoeken. Dit dient minimaal 5 dagen voor aanvang van de werkzaamheden plaats te vinden. Tijdens de werkzaamheden zal een ecologisch deskundige aanwezig zijn.

Ontheffingsaanvraag

Zoals aangegeven is het aanvragen van een ontheffing benodigd. Door de benoemde maatregelen te treffen is het realistisch dat de ontheffing wordt verleend. Het is mogelijk dat het bevoegd gezag aanvullende eisen stelt voor de steenmarter, maar afwijzing van de aanvraag is uitgesloten.

Het traject van een ontheffingsaanvraag is als volgt:

- Het opstellen van een activiteitenplan

In het activiteitenplan wordt aangegeven welke verbodsbepalingen er worden overtreden en welke maatregelen er worden getroffen om de soort binnen het plangebied worden behouden. Dit betreft de beschrijving zoals in dit document weergegeven. Verdere noodzakelijke informatie betreft onder andere waarom de verblijfplaats wordt aangetast, het belang van het voornemen en welke alternatieven zijn overwogen om aantasting van de verblijfplaats te voorkomen. Ook moet worden beargumenteerd dat het voornemen niet de staat van instandhouding van de steenmarter aantast.

- Indienen van de ontheffingsaanvraag

De aanvraag wordt ingediend op een daarvoor ingerichte pagina op de website van het bevoegd gezag. Hierin worden het activiteitenplan, nader onderzoek, de natuurtoets en eventuele andere relevante documenten toegevoegd die als onderbouwing voor de ontheffing kunnen dienen.

De reactie van het bevoegd gezag op de ontheffingsaanvraag duurt circa 20 weken (plus 6 weken ter inzage). Gebruikelijk komt hier een reactie met een aantal vragen op, waar binnen vier weken op gereageerd dient te worden (vragen van uitstel is mogelijk). Gebruikelijk komt het bevoegd gezag dan binnen een paar weken met een definitief oordeel over de ontheffingsaanvraag. In de verleende ontheffing staan de voorwaarden waaraan de activiteiten aan dienen te voldoen. Hier kunnen door het bevoegd gezag extra voorwaarden in worden opgenomen. De ontheffing geldt voor een bepaalde periode, vrijwel altijd volgens de in het activiteitenplan aangegeven periode.

- Vervolgstappen na verlening ontheffing

De ontheffing geldt alleen indien er aan de aangegeven voorwaarden in voldaan. Een voorbeeld is de in dit document beschreven realisatie van de maatregelen ten behoeve van de steenmarter: er geldt hierbij een gewenningsperiode van 6 maanden. Activiteiten die de verblijfplaats schaden mogen dan niet worden uitgevoerd tot deze periode is gepasseerd.

Er dient ook een ecologisch werkprotocol worden opgesteld, waarin de specifieke voorwaarden staan beschreven in hoe de werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden. Voorbeelden hiervan zijn het uitvoeren van de werkzaamheden buiten de kwetsbare periode van de soort en het uitvoeren van maaiwerkzaamheden in één richting, die de soort de gelegenheid geeft om te vluchten naar andere delen van het plangebied of wanneer de ecooloog ter plaatse is. Dit werkprotocol dient te worden besproken met de uitvoerders en dient ook ten allen tijde op locatie aanwezig te zijn.

Een andere vereiste is het bijhouden van een logboek. Hierin staat beschreven wanneer welke activiteiten zijn uitgevoerd, zoals het realiseren van de maatregelen ten behoeve van de steenmarter en wanneer de eerste werkzaamheden zijn uitgevoerd. Het logboek dient ter plaatse te zijn en geregeld bijgewerkt te worden.

Na verlening van de ontheffing dient ook contact te worden onderhouden met de omgevingsdienst, dit is de instantie die toezicht op de activiteiten volgens de ontheffing plaatsvindt. De omgevingsdienst dient het werkprotocol te bezitten en kan vragen naar de ontwikkelingen in het logboek. Minimaal twee weken voor de uitvoering van de werkzaamheden die de steenmarter kunnen aantasten, dient de omgevingsdienst hierover te zijn ingelicht. Het is mogelijk dat de omgevingsdienst het plangebied bezoekt en als niet aan de voorwaarden van de ontheffing wordt voldaan, kan de omgevingsdienst de werkzaamheden stil leggen.