

MER-aanmeldnotitie

t.b.v. ontwikkeling Emerweg 55 Breda

Gemeente Breda

Colofon

Rapport: MER-aanmeldnotitie t.b.v. ontwikkeling Emerweg 55 Breda

Projectnummer: 25075

Versie: 1

Datum: 15 oktober 2025

Prophys B.V.

Europalaan 6d

5232 BC 's-Hertogenbosch

088 40 40 101

info@prophys.nl

prophys.nl

Inhoudsopgave

	pagina
1. Wettelijk kader	1
2. Projectinformatie	2
3. Toetsing	6
3.1 Plaats en kenmerken van het project	6
3.2 Kenmerken van de milieueffecten	6
4. Conclusie	9
Bijlagen	10

1. Wettelijk kader

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet.

Voor plannen die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de plan-m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een plan-m.e.r. alleen verplicht als voor de activiteit aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen die een kader vormen voor m.e.r.- (beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Omgevingsbesluit zijn genoemd.

De plan-m.e.r.-beoordeling betreft een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect.

De ontwikkeling van een appartementengebouw met 24 woningen valt overeenkomstig bijlage V onder de categorie 'J – Infrastructuur en ruimte', meer specifiek 'J11 - Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen' (kolom 1). Er is geen sprake van een directe mer-plicht voor dergelijke projecten (kolom 2). Vanwege de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject geldt er een mer-beoordelingsplicht.

Het bevoegd gezag dient het resultaat van de beoordeling of sprake is van aanzienlijke milieueffecten, bedoeld in artikel 16.43, tweede lid, van de wet, met de bijbehorende motivering op te nemen in het besluit. In de motivering van de beslissing wordt overeenkomstig artikel 11.11 lid 3 van het Omgevingsbesluit in ieder geval verwezen naar de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn en eventueel voorgestelde kenmerken en maatregelen als bedoeld in artikel 11.10, derde lid van het Omgevingsbesluit.

De relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

De kenmerken en maatregelen als bedoeld in artikel 11.10, lid 3 Omgevingsbesluit betreffen:

- de kenmerken van het project, waaronder de fysieke kenmerken van het gehele project en, als dat van toepassing is, van sloopactiviteiten en de locatie van het project, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn;
- de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project; en
- voor zover er informatie over deze effecten beschikbaar is, de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project ten gevolge van de verwachte residuen en emissies en de productie van afvalstoffen en het gebruik van natuurlijke bronnen, waaronder bodem, land, water en biodiversiteit.

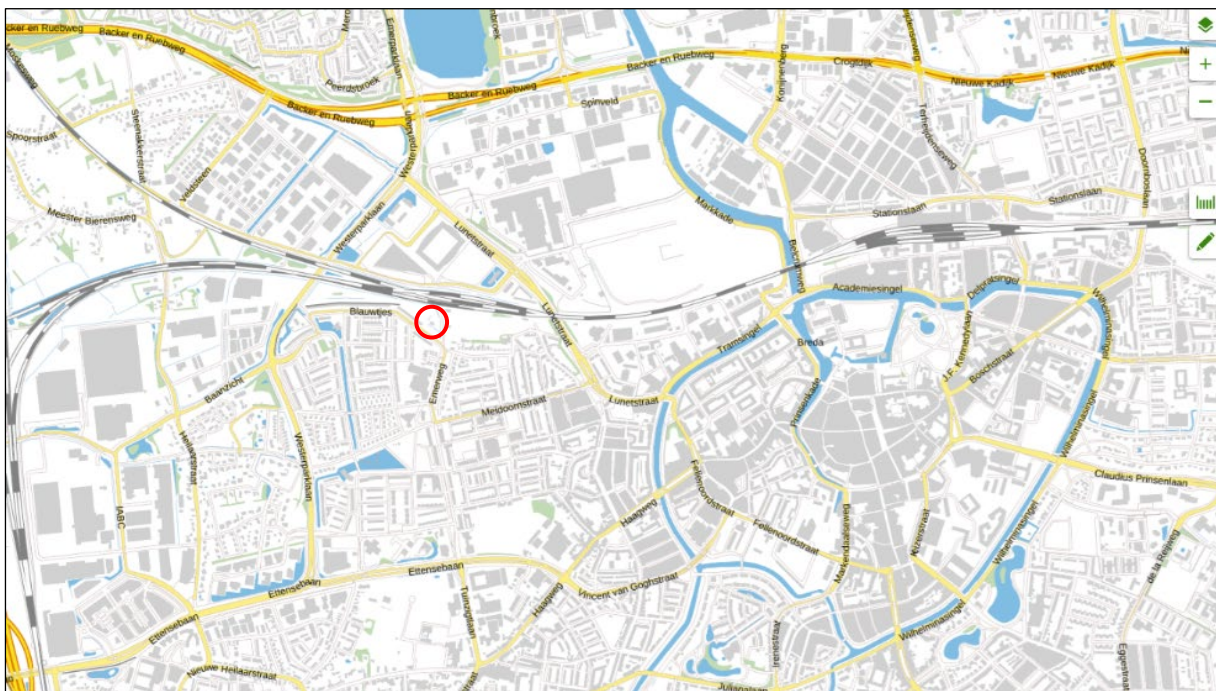
2. Projectinformatie

De ontwikkeling betreft grofweg het kadastrale perceel 'gemeente Breda, sectie E, nummer 7262', plaatselijk bekend als Emerweg 55. In het kader van het planvoornemen zal een grondruil met de gemeente plaatsvinden. Dit betreft gedeeltelijk de kadastrale percelen 'gemeente Breda, sectie E, nummers 7213 en 8335'. Het totale projectgebied heeft een oppervlakte van circa 0,5 ha.



Figuur 2.1: indicatie projectgebied (rood omlijnd)

De projectlocatie is gelegen ten westen van het centrum van Breda, in het meest noordoostelijke gedeelte van de in de jaren 90 gebouwde woonwijk Westerpark. De projectlocatie wordt in noordelijke richting begrenst door de gemeentelijke volkstuinen, het spoorwegtracé en het daaraan noordelijk gelegen gebied Steenakker met onder andere het Rat Verlegh Stadion van NAC Breda. Aan de oostelijke grens bevindt zich de Emerweg en sportpark Kwakkelhut, onderdeel van de westelijke grens van de woonwijk Tuinzigt. De zuid- en westkant wordt begrensd door de straat Blauwtjes, welke samen met de Emerweg een belangrijk onderdeel uitmaakt van de ontsluiting van de wijken Westerpark en Tuinzigt. De projectlocatie en haar omgeving kennen, ondanks de hoge dynamiek, vooral een woonfunctie.



Figuur 2.2: ligging projectgebied (rood omlijnd) in omgeving

Ter plaatse van het projectgebied zelf is een woonfunctie aanwezig, dit in het noordelijke gedeelte van het plangebied door middel van een grotendeels vervallen woonboerderij welke momenteel anti-kraak wordt bewoond. Het zuidelijk gedeelte van het plangebied is in gebruik ten behoeve van volkstuinen. Het resterende gedeelte van het projectgebied is aangelegd en in gebruik ten behoeve van parkeren en groenvoorzieningen.



Figuur 2.3: luchtfoto huidige situatie Emerweg 55 en omgeving

Voorgenomen ontwikkeling

Zoals in de inleiding aangegeven is initiatiefnemer voornemens om in het zuidelijke gedeelte van het projectgebied, daar waar nu de volkstuinen zijn gelegen, een appartementengebouw met 24 betaalbare koopappartementen en bijbehorende bergings-, parkeer-, verkeer- en groenvoorzieningen te realiseren. De volkstuinen zullen worden verplaatst naar de locatie van de vervallen en te slopen woonboerderij.

Uitgangspunt van het ontwerp is het creëren van een 'levendige plint' met appartementen aan de Blauwtjes, die op straat georiënteerd zijn. Op de kop van het gebouw is het uitgangspunt een hoogteaccent te maken aan de Emerweg, als afsluiting van de straat Blauwtjes en als overgang naar het openbaar gebied. Hierdoor ontstaan verschillende appartementen die enerzijds contact zoeken met de straat en anderzijds profiteren van het weidse uitzicht over de sportvelden.

De gezamenlijke entree bevindt zich onder een luifel aan de voorzijde in de 'oksel' van het gebouw. Van daaruit is het mogelijk de entrees van de woningen te bereiken middels een galerij- of portiekontsluiting die zich aan de achterkant van het gebouw bevindt. Hierdoor zal er geen extra inkijk voor de bestaande bewoners ontstaan.

De toegang voor auto's om te parkeren bevindt zich aan de Blauwtjes en het parkeren vindt plaats achter het gebouw. Op deze manier zal dit uit het zicht van bestaande bewoners onttrokken zijn. De bergingen bevinden zich inpandig aan de achterzijde van het gebouw.

De belangrijkste leefruimten zijn gesitueerd aan de zuidzijde en oostzijde van het plangebied. Hier bevinden zich ook de half uitkragende balkons. Er is aansluiting gezocht met de naastgelegen woningen door de bovenste laag een 'setback' te geven. Op deze manier sluit het appartementengebouw qua massaopbouw aan op de huidige woningen aan de Blauwtjes. Hierdoor ontstaat op deze laag een ander type appartement en dit zorgt er tevens voor dat het volume richting straat beperkt blijft. Aan de oostzijde, op de 'kop van het gebouw' is er stedenbouwkundig ruimte voor een hoogte accent van één vierde bouwlaag. Ook hier krijgt de bovenste bouwlaag een 'setback'.

De architectuur zal gaan bestaan uit metselwerk met verbijzonderingen in hout die aansluiten op de natuur in de stadstuinjes die zich achter het gebouw bevinden.

De heringerichte groene ruimte voor het gebouw versterkt het plan. Aan de Blauwtjes zal zich eerst een voetpad bevinden waarnaast de groene tuin aangelegd zal worden. Deze tuin zal overgaan in de groen omzoomde buitenruimte van de woningen op de begane grond. Dit geheel vormt een groene brede overgang tussen de openbare ruimte en het appartementengebouw. Op deze manier ontstaat het straatprofiel van een brede groene laan. Hagen en lage beplanting omzomen ook het parkeerterrein, zodat ook de geparkeerde auto's zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken worden.

Hierna volgt een situatieschets met bijbehorende referenties van de beoogde ontwikkeling.



Figuur 2.4: situatieschets en referenties beoogde ontwikkeling

3. Toetsing

Voor de beoogde planontwikkeling is in het document 'Toelichting TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22r Emerweg 55', d.d. 15 oktober 2025, opgesteld, waarin ingegaan wordt op zowel de plaats en kenmerken van het project, alsmede de beoordeling van de milieueffecten daarvan. Hierna wordt beknopt een samenvatting gegeven van de belangrijkste conclusies daaruit, welke inzicht geven in de relevante m.e.r.-criteria en beoordeling daarvan. Voor de volledigheid is het volledige document, alsmede bijbehorende bijlagen, als bijlage bij deze MER-aanmeldnotitie toegevoegd.

3.1 Plaats en kenmerken van het project

De ontwikkeling vindt plaats ter plaatse van een bestaande woonbestemming met mededoeleinden voor het gebruik van volkstuinen, dit binnen het bestaande stedelijke gebied van Breda. De transformatie van deze locatie met het herontwikkelen van een onbewoonbare, vervallen woonboerderij is passend binnen de gemeentelijke en provinciale beleidsdocumenten/visies omtrent woningbouw en de regionaal gemaakte afspraken. Het betreft een logische en duurzame stedelijke ontwikkeling waarbij een goede omgevingskwaliteit nagestreefd, waarbij onder andere toepassing wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik (door inbreiding ter plaatse van een bestaand bouwperceel in bestaand stedelijk gebied). De locatie is verder niet gelegen binnen beschermde of milieugevoelige gebieden welke woningbouw onmogelijk maken.

3.2 Kenmerken van de milieueffecten

Waterbelangen

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de waterbelangen en de gevolgen voor het beheer van de watersystemen. Uit de paragraaf waterbelangen (4.1) blijkt dat er met het beoogd initiatief geen belangen omtrent het aspect water in het geding komen. Er komen geen relevante beschermingszones in het geding en er wordt toepassing gegeven aan hydrologisch neutraal ontwikkelen met oog op zowel hemelwater als de te dempen watergang.

Verkeer en parkeren

Een ruimtelijke ontwikkeling dient gepaard te gaan met een goede afwikkeling van het verkeer en dient rekening te houden met het creëren van voldoende parkeergelegenheid. Uit de paragraaf verkeer en parkeren (4.2) blijkt dat er met het beoogd initiatief geen belangen omtrent het aspect verkeer en parkeren in het geding komen. Een goede verkeersafwikkeling is verzekerd alsmede voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein ter plaatse van de aangrenzende openbare ruimte.

Landschappelijke en stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de bescherming van eventueel aanwezige landschappelijke, stedenbouwkundige en/of cultureel erfgoed als cultuurhistorie en archeologie. Uit de paragraaf landschappelijke en stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (4.3) blijkt dat er met het beoogd initiatief geen belangen omtrent het aspect archeologie en cultuurhistorie in het geding komen. De bestaande woonboerderij kent een hoge cultuurhistorische waarde maar verkeert in vervallen en zeer slechte staat. Uit een bouwhistorische

verkenning is gebleken dat de woonboerderij niet in te behouden staat verkeerdt. Er is tevens een PVE voor proefsleuven opgesteld. Alvorens het gebied ontwikkelt zal worden zal het archeologisch onderzoek, en indien noodzakelijk, archeologisch behoud (in- of ex-situ), worden afgerond en zekergesteld. De verplichting blijft vanuit het geldende omgevingsplan gehandhaafd.

Bodemkwaliteit

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in afdoende mate verzekerd te zijn met oog op de beoogde functie en eventuele bodemingrepen. Uit de paragraaf bodemkwaliteit (4.4) en het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat de onderzoeksresultaten geen beperkingen opleveren ten aanzien van het huidige en voorgenomen gebruik van de locatie en vormen naar mening van Tritium Advies geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit.

Omgevingsveiligheid

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de plaatsgebonden risico's en de aandachtsgebieden van eventueel aanwezige risicobronnen en dienen de gevolgen van een brand, ramp of crisis zoveel mogelijk te worden beperkt. Uit de paragraaf omgevingsveiligheid (4.5) blijkt dat er met het beoogd initiatief geen belangen omtrent het aspect omgevingsveiligheid in het geding komen. De locatie is weliswaar gelegen binnen het explosie- en gifwolkaandachtsgebied, echter is de bescherming van personen bij een gifwolk of explosie in voldoende mate verzekerd. Het groepsrisico neemt niet onevenredig toe en er zijn bouwkundige maatregelen te nemen om de veiligheid nog verder te vergroten.

Milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient aangetoond te worden dat er sprake is van een verantwoorde scheiding van functies en dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Uit de paragraaf bedrijven en milieuzonering (4.6) blijkt dat er met het beoogd initiatief geen belangen omtrent het aspect milieuzonering in het geding komen. De beoogde woningen worden op een verantwoorde afstand tot omliggende bedrijfsfuncties gerealiseerd, waarbij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen is verzekerd.

Geluid

Bij een ruimtelijke ontwikkeling mogen geen geluidsrelevante activiteiten gerealiseerd worden welke een onevenredig effect hebben op het geluidsniveau bij geluidgevoelige functies. Nieuwe geluidgevoelige functies dienen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van omliggende geluidsrelevante activiteiten. Uit de paragraaf geluid (4.7) en het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat er met het beoogd initiatief geen belangen omtrent het aspect geluid in het geding komen. Er zijn geen geluidsrelevante activiteiten als gevolg van het initiatief of in de omgeving. Bij het geluid afkomstig van wegen wordt de standaardwaarde weliswaar overschreden, echter niet de grenswaarden en het belang van een geluidluwe gevel kan bij de beoogde ontwikkeling worden toegepast. Een aanvaardbaar geluidniveau ter plaatse van de woningen is hiermee verzekerd.

Trillingen

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met trillingsrelevante activiteiten en mag er geen onevenredig hinder bij trillinggevoelige functies plaatsvinden. Uit de paragraaf trillingen (4.8) blijkt dat er met het beoogd initiatief geen belangen omtrent het aspect trillingen in het geding komen. Hiertoe is trillingsonderzoek uitgevoerd, waaruit is gebleken dat met beperkte bouwkundige maatregelen de frequentienorm kan worden gehaald en leiden tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen.

Luchtkwaliteit

Ruimtelijke ontwikkelingen mogen niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Ook dient er ter plaatse van gevoelige objecten sprake te zijn van een verantwoorde luchtkwaliteit. Uit de paragraaf luchtkwaliteit (4.9) is gebleken dat het initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en dat de luchtkwaliteitsnormen ter plaatse van het projectgebied niet worden overschreden (en zelfs nagenoeg aansluiten bij de WHO-advieswaarden).

Geur

Bij een ruimtelijke ontwikkeling mogen geen geurrelevante activiteiten gerealiseerd worden welke een onaanvaardbaar geurniveau bij geurgevoelige functies tot gevolg heeft. Bij de realisatie van nieuwe geurgevoelige functies dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van geuremissies in de omgeving te zijn verzekerd. Uit de paragraaf geurhinder (4.10) blijkt dat er met het beoogd initiatief geen belangen omtrent het aspect geur in het geding komen. Er zijn geen geurrelevante activiteiten als gevolg van het initiatief of in de omgeving.

Natuur en stikstof

Een ruimtelijke ontwikkeling mag geen significant negatieve effecten tot gevolg hebben met oog op de beschermde natuur ter plaatse. Uit de paragraaf natuur (4.11), de ecologische onderzoeken en de stikstofberekeningen blijkt dat er met het beoogd initiatief geen natuurbelangen in het geding komen. De geplande activiteiten hebben geen negatief effect hebben op beschermde leefgebieden, op beschermde planten en of op beschermde diersoorten en er is ten gevolge van het project geen sprake van een relevante stikstofdepositie waarbij significant negatieve effecten in Natura 2000-gebieden kunnen plaatsvinden.

Gezondheid

Een ruimtelijke ontwikkeling dient voldoende rekening te houden met de bescherming van de gezondheid en het milieu. Uit de paragraaf gezondheid (4.12) en het gemeentelijke gezondheids- en woonbeleid (3.4) blijkt dat er met het beoogd initiatief geen nadelige effecten op het milieu en de (volks)gezondheid op zullen treden. Het woon- en leefmilieu ter plaatse sluit aan bij de gewenste woonkwaliteit.

4. Conclusie

Uit onderhavige MER-aanmeldnotitie en bijbehorende bijlage 'Toelichting TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22r Emerweg 55' met bijbehorende beoordeling van het ruimtelijke beleid en relevante omgevingsaspecten blijkt dat, gelet op de kenmerken en effecten van het project, er geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten. De gevolgen van het project op de fysieke leefomgeving geven geen aanleiding tot het opstellen van een MER-rapportage.

Bijlagen

1. Motivering TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22r Emerweg 55, Prophys B.V. d.d. 15 oktober 2025
(inclusief bijlagen)