



Rapport

M.E.R.- Beoordelingsnotitie

Kemelstede

Versie: 1

Status: Concept

Datum: 09-01-2026

Kenmerk: -25009928



Autorisatieblad

Aanmeldnotitie

Kemelstede Breda

	Naam	Akkoord	Datum
Opgesteld door	Wouter van den Hoven	Ja	04-09-2025
Gecontroleerd door	Tim Schalkx	Ja	04-09-2025
Vrijgegeven door	Tim Schalkx	Ja	04-09-2025

Versiehistorie

Versie	Naam	Datum	Korte toelichting
1	Tim Schalkx	04-09-2025	-
2	Tim Schalkx	09-01-2025	

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Toetsing Omgevingswet	5
1.4	Toets aan het omgevingsplan	5
1.5	Mer-beoordeling	6
1.6	Leeswijzer	6
2	Effecten op het milieu	7
3	Toetsing	9
3.1	Kenmerken van het project	9
3.2	Plaats van het project	20
3.3	Kenmerk van het potentiële effect	22
4	Conclusie en advies	24
	Colofon	25

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2018 heeft ABN AMRO Bank besloten de kantoorlocatie aan de Kemelstede te verlaten. In een aanbestedingsprocedure door ABN AMRO hebben ontwikkelaars woningbouwplannen gepresenteerd aan Gemeente Breda. Het plan van BVR heeft in 2019 de aanbesteding gewonnen. Om tot een ruimtelijke procedure te komen is het initiatiefplan van 2019 verder uitgewerkt tot een ontwikkelvisie. Na een zorgvuldig traject is uiteindelijk op 20 november 2024 de ontwikkelvisie Kemelstede door de gemeente vastgesteld. De visie omschrijft de ambitie voor het gebied vanuit verschillende invalshoeken, zoals: stedenbouw, (woon-) programma, leefbaarheid, ecologie, duurzaamheid, mobiliteit, etc. Dit document vormde het eindproduct van de haalbaarheidsfase, waarin werd aangetoond dat een dergelijke ontwikkeling daadwerkelijk voorstelbaar en haalbaar is. Daarmee is de ontwikkelvisie kaderstellend voor het doorlopen van de ruimtelijke procedure.

Deze ontwikkeling past niet in het omgevingsplan. Er wordt door de gemeente Breda een wijziging van het omgevingsplan voorbereid om de ontwikkeling mogelijk te maken. Onderdeel van deze wijziging is de toets of er sprake is van een mer-plicht op basis van de Omgevingswet.

1.2 Plangebied

Het projectgebied is gelegen aan de Heerbaan aan de oostkant van Breda en in de nabijheid van de A27 en Franklin Rooseveltlaan. Momenteel is het projectgebied nog bebouwd met het voormalige ABN-AMRO gebouw. Het projectgebied is verder ingericht met parkeerplaatsen en veel groen. Kadastraal staat het projectgebied bekend als gemeente Ginneken sectie A, nummer 3473 met een perceelsoppervlakte van circa 22.120 m². Naaste figuur weergeeft het plangebied.



Figuur 1: Globale weergave projectgebied (bron: PDOK)

1.3 Toetsing Omgevingswet

De regels met betrekking tot milieueffectrapportage zijn opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de projecten en de daarvoor benodigde besluiten waarvoor een mer-plicht of mer-beoordelingsplicht geldt.

Nr.	Projecten	Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de Ow)	Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de Ow)	Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van dit besluit
J11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

In kolom 1 zijn de categorieën van projecten aangewezen, waaronder een 'stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen' (J11). Voor deze categorie project is een mer-plicht, zoals genoemd in artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, niet van toepassing (kolom 2). Echter, bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' geldt een mer-beoordelingsplicht (kolom 3). Dit houdt in dat de initiatiefnemer een mededeling dient te doen bij het bevoegd gezag. De mededeling (aanmeldnotitie) bevat een beschrijving van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten. Het bevoegd gezag beslist van de meldnotitie of een milieueffectrapport nodig is. Of daadwerkelijk een mer-beoordelingsplicht geldt, is afhankelijk van of het project te definiëren is als 'stedelijk ontwikkelingsproject'

Of een project als een stedelijk ontwikkelingsproject wordt beschouwd, hangt af van de specifieke omstandigheden van dat project. Aspecten zoals de aard, omvang, locatie, en omgeving van de ontwikkeling, de toename van bebouwd oppervlak, en het al dan niet plaatsvinden van een functiewijziging spelen hierbij een rol. Dit is niet uitsluitend gebaseerd op de vraag of er (netto) aanzienlijke negatieve milieueffecten kunnen optreden. Het kan variëren per regio of een beoogde ontwikkeling als een stedelijk ontwikkelingsproject wordt aangemerkt.

Toets van het project

De herontwikkeling van het voormalig kantoorgebouw tot een programma van ca. 350 woningen is niet specifiek vermeld in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Gezien de omvang en locatie (in het stedelijk gebied) van de voorgenomen ontwikkeling wordt deze, beschouwd als een 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Op basis van kolom 3 van bijlage V van het Omgevingsbesluit is dus een m.e.r.-beoordelingsplicht van toepassing. In het geval van een project-m.e.r.-beoordelingsplicht beoordeelt en besluit het college van burgemeester en wethouders aan de hand van deze aanmeldingsnota of er een milieueffectrapport moet worden opgesteld.

1.4 Toets aan het omgevingsplan

Op grond van het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Breda is ter plaatse van het projectgebied het bestemmingsplan 'Heusdenhout' vigerend, zoals geheel onherroepelijk vastgesteld op 16 februari 2011 door de gemeente Breda. Het projectgebied omvat de enkelbestemming 'Kantoor' en kent volledig de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Ter plaatse van de bestaande bebouwing van het voormalige ABN-AMRO kantoor geldt ook een bouwvlak met de volgende maatvoeringen:

- Maximum bebouwingspercentage terrein: 70%
- Maximum bouwhoogte: 25 m
- Maximum goothoogte: 25m

Aan de oostzijde van het projectgebied geldt voor een deel de 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' vanwege de A27. In de zuidwestelijke hoek is een minimale overlap van de 'veiligheidszone - lpg'. Om het terrein heen komen verschillende andere bestemmingen voor, zoals wonen, verkeer, groen en water. Omdat het planvoornemen strijdig is met de bouw- en gebruiksregels van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Breda kan het planvoornemen middels een wijziging van het omgevingsplan via toepassing van de Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM-omgevingsplan) mogelijk gemaakt worden.

1.5 Mer-beoordeling

Het bevoegd gezag (gemeente) beoordeelt of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. De mer-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

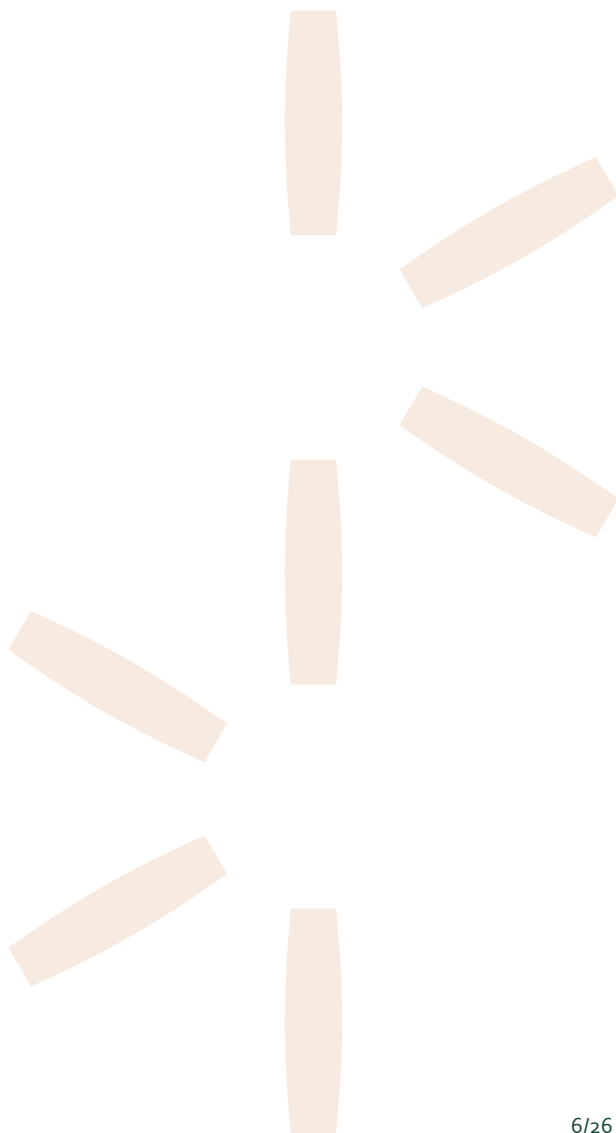
- aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;
- aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Procedure

De initiatiefnemer dient de aanmeldingsnotitie in bij de gemeente. De gemeente neemt binnen 6 weken na ontvangst van de aanmeldingsnotitie (mededeling) een beslissing of een milieueffectrapport gemaakt moet worden.

1.6 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 vormt de aanmeldingsnotitie, hoofdstuk 3 vormt de mer-beoordeling.



2 Effecten op het milieu

De effecten op het milieu kunnen door het bevoegd gezag worden bepaald op basis van een mededeling (aanmeldnotitie) door de initiatiefnemer. In artikel 11.10 Omgevingsbesluit is geregeld wat de mededeling in ieder geval moet bevatten. De aanmeldnotitie bevat:

1. Een beschrijving van de fysieke kenmerken van het gehele project en, als dat van toepassing is, van de sloopactiviteiten.
2. Een beschrijving van de locatie van het project, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn.
3. De mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project en voor zover er informatie over deze effecten beschikbaar is: de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project als gevolg van:
 - de verwachte residuen en emissies en de productie van afvalstoffen; en
 - het gebruik van natuurlijke bronnen, waaronder bodem, land, water en biodiversiteit.
4. Er wordt rekening gehouden met de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn en, voor zover relevant, met de beschikbare resultaten van andere relevante beoordelingen van de milieueffecten.

Als onderdeel van de aanmeldnotitie kan een beschrijving worden verstrekt om mogelijk aanzienlijke milieueffecten te vermijden of te voorkomen.

Deze aanmeldnotitie is opgesteld op basis van de onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van het ruimtelijke plan. In de onderstaande tabellen vindt de beoordeling/toets plaats aan de criteria die zijn genoemd van bijlage III bij de mer-richtlijn. Het gaat hierbij om de volgende criteria (zie ook onderstaande tabel):

1. kenmerken van het project;
2. plaats van het project;
3. kenmerken van het potentiële effect.

Kenmerken van het project
• Omvang van het project • Cumulatie met andere projecten • Gebruik van natuurlijke hulpbronnen • Productie van afvalstoffen • Verontreiniging en hinder • Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën
Plaats van het project
• Bestaand grondgebruik • Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied • Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden: • wetlands, oeverformatie en riviermondingen • kustgebieden en het mariene milieu • berg- en bosgebieden • reservaten en natuurparken • gebieden die in de Nederlandse wetgeving zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd • speciale beschermingszones door de lidstaten aangewezen volgens Richtlijn 79/409/EEG (= Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (= Habitatrichtlijn) • gebieden waarin de bij wetgeving van de Unie vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden • gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid • landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang
Kenmerken van het potentiële effect
• Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking) • Grensoverschrijdende karakter van het effect • Orde van grootte en de complexiteit van het effect • Waarschijnlijkheid van het effect • Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

3 Toetsing

3.1 Kenmerken van het project

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
Omvang van het project	Het planvoornemen betreft de herontwikkeling van de voormalige ABN AMRO-locatie aan de Kemelstede in Breda. Het bestaande kantoorgebouw en bijbehorende verhardingen worden gesloopt en maken plaats voor een woningbouwontwikkeling met een stedelijk karakter. Binnen het plangebied worden maximaal 350 appartementen gerealiseerd, verdeeld over meerdere bouwvolumes met een zorgvuldig ingepast hoogteaccent (onder 70 meter). Het programma voorziet in een mix van woningtypen: circa 30% sociale huur, 40% middeldure segmenten en 30% vrije sector. Naast de woningen wordt in de plint van één van de gebouwen circa 400 m² gereserveerd voor maatschappelijke of commerciële voorzieningen. Voor de parkeeropgave wordt een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd met circa 325 plaatsen voor bewoners, aangevuld met circa 108 parkeerplaatsen op maaiveld voor bezoekers. Het stedenbouwkundig concept legt een sterke nadruk op groen en water. Het plan voorziet in een buurtpark, uitbreiding van de ecologische zone langs de Molenleij en de aanleg van wadi's voor waterberging. Hiermee wordt invulling gegeven aan klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen. De ontwikkeling vindt volledig plaats binnen bestaand stedelijk gebied en vervangt een langdurig leegstaand kantoorpand door een toekomstbestendig woonmilieu.  <i>Figuur 2 Plankaart stedenbouwkundige opzet (bron: ontwikkelvisie Kemelstede)</i>
Cumulatie met andere bestaande en/of goedgekeurde projecten	Voor de beoordeling is gekeken naar mogelijke cumulatieve effecten met andere bestaande of voorgenomen ontwikkelingen in de omgeving. Er zijn geen andere grootschalige woningbouw- of infrastructuurprojecten in uitvoering of planfase die in directe samenhang met het project Kemelstede leiden tot extra milieubelasting. Het plan maakt onderdeel uit van de vastgestelde ontwikkelvisie Kemelstede, maar die visie is kaderstellend en vormt geen afzonderlijk project met fysieke effecten.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen, met name land, bodem, water en biodiversiteit	De herontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied en benut een locatie die momenteel grotendeels is verhard en bebouwd. Er is geen sprake van uitbreiding in het buitengebied of aantasting van waardevolle landschappen. Het plan draagt juist bij aan zorgvuldig ruimtegebruik door transformatie van een leegstaand kantoorpand naar een woonfunctie. Voor bodem en water zijn de effecten beperkt en beheersbaar. Er is geen sprake van grootschalige bodemingrepen zoals zandverleggingen of ontgrondingen. De bestaande bodem wordt in principe gehandhaafd; alleen beperkte graafwerkzaamheden voor funderingen en infrastructuur zijn nodig. Voor de uitvoering van de bouw wordt voldaan aan de geldende eisen voor bodemkwaliteit. De ontwikkeling benut de bestaande waterstructuren in het gebied en versterkt deze. Het plan maakt geen gebruik van grootschalige wateronttrekking of kunstmatige wateraanvoer, maar sluit aan bij het natuurlijke watersysteem van de Molenleij. Door de inrichting wordt regenwater lokaal vastgehouden en geïnfiltreerd, waardoor de natuurlijke kringloop wordt ondersteund en de druk op het rioolstelsel afneemt. De Molenleij vormt een belangrijke drager van het plan. Door de verbinding met het beekdal en het creëren van flauwere oevers en extra ruimte voor water ontstaat een robuuste groenblauwe structuur. Dit draagt niet alleen bij aan waterveiligheid en klimaatadaptatie, maar ook aan ecologische kwaliteit en recreatieve waarde. Het plan benut hiermee de natuurlijke eigenschappen van het gebied in plaats van deze te belasten, en versterkt de rol van water als structurerend element in de leefomgeving. Voor waterhuishouding wordt een klimaatadaptieve inrichting toegepast met wadi's, infiltratievoorzieningen en een overloop naar de Molenleij. Het plan voorziet in een slim watersysteem waarbij hemelwater volledig wordt afgekoppeld van het riool en lokaal wordt verwerkt. Binnen het plangebied wordt circa 143 m³ waterberging gerealiseerd in wadi's, aangevuld met een brede wadi en een buffervoorziening die direct aansluit op de Molenleij. Deze beekzone wordt landschappelijk versterkt door flauwere oevers en een vergroting van de ecologische ruimte. Hiermee wordt niet alleen voldaan aan de bergingsopgave maar ook bijgedragen aan biodiversiteit en klimaatadaptatie. De Molenleij vormt een belangrijke drager van het plan: door de verbinding met het beekdal ontstaat een robuuste groenblauwe structuur die zowel ecologische als recreatieve waarde toevoegt. Dit sluit aan bij gemeentelijke ambities voor een klimaatbestendige stad en bij provinciale en waterschapsdoelen voor waterveiligheid en natuurontwikkeling.
Productie van afvalstoffen	Tijdens de bouwfase ontstaat tijdelijk bouw- en sloopafval, dat conform de geldende wet- en regelgeving wordt afgevoerd. In de gebruiksfase is uitsluitend sprake van regulier huishoudelijk afval en afval van de kleinschalige maatschappelijke/commerciële functies in de plint. Er worden geen activiteiten mogelijk gemaakt die leiden tot structurele productie van gevaarlijke of milieubelastende afvalstoffen.
Verontreiniging en hinder	Bij de herontwikkeling van de locatie Kemelstede is bekeken in hoeverre het project kan leiden tot verontreiniging of hinder voor de omgeving. Het gaat hierbij om

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
	effecten tijdens zowel de bouw- als gebruiksfase, zoals geluid, luchtkwaliteit, verkeer, bodemkwaliteit, waterhuishouding en externe veiligheid. Navolgend is voor elk milieuaspect is afzonderlijk beoordeeld of sprake is van overschrijding van wettelijke normen of van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de effecten grotendeels beperkt en lokaal van aard zijn en dat mitigerende maatregelen beschikbaar zijn waar nodig. Er is geen sprake van omstandigheden die leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen.
Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren	De ontwikkeling van circa 350 woningen en 400 m² maatschappelijke/commerciële plint leidt tot een toename van verkeersbewegingen ten opzichte van het huidige gebruik als kantoorpand. Op basis van verkeersmodellen en CROW-kengetallen is berekend dat het aantal motorvoertuigbewegingen met circa 1.700 per etmaal toeneemt. Tijdens de spitsperioden gaat het om ongeveer 150 extra bewegingen per richting. Deze toename is lokaal merkbaar, maar blijft binnen de capaciteit van het omliggende wegennet. De gemeente Breda heeft bovendien plannen om de doorstroming op de Claudius Prinsenlaan en Tilburgseweg te verbeteren, waardoor bestaande knelpunten worden aangepakt. Voor parkeren wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. In totaal worden circa 432 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 325 in een parkeergarage voor bewoners en 108 op maaiveld voor bezoekers. Voor fietsen worden in totaal circa 1.120 stallingsplaatsen gerealiseerd, conform de gemeentelijke parkeernormen. Deze worden grotendeels inpandig opgelost: voor grotere appartementen in individuele bergingen en voor kleinere woningen in gezamenlijke bergingen per gebouw. Daarnaast wordt extra capaciteit opgenomen in de parkeergarage voor gebouwen A en B. Voor scootmobielen worden circa 35 stallingsplaatsen voorzien, verdeeld over de woongebouwen. Hiermee wordt voorzien in een robuuste parkeeroplossing die aansluit bij de stedelijke context. De effecten op de verkeersafwikkeling en parkeerdruk zijn beoordeeld als aanvaardbaar. Er is geen sprake van een onaanvaardbare verslechtering van de verkeersveiligheid of leefbaarheid.
Activiteiten en milieuzonering	Het plan maakt uitsluitend woonfuncties en een max. 400 m² aan maatschappelijke/commerciële voorziening mogelijk. Dit zijn milieugevoelige functies, waardoor de omgeving is beoordeeld op de aanwezigheid van milieubelastende activiteiten. In de directe omgeving komen voornamelijk woon- en groenfuncties voor, die geen belemmering vormen. De enige relevante milieubelastende functie is het LPG-tankstation aan de Heerbaan 190, ten zuidwesten van het plangebied. Conform de VNG-handreiking geldt hiervoor een richtafstand van 10 meter voor geur en geluid. De afstand tussen het bestemmingsvlak van het tankstation en het plangebied bedraagt circa 19 meter; de dichtstbijzijnde woontoren ligt zelfs op circa 87 meter. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand. Verder liggen aan de overzijde van de A27 enkele bedrijven op bedrijventerrein Hoogeind (categorie 1 t/m 5), maar deze bevinden zich op meer dan 1.150 meter afstand. Ook de evenementenlocatie Breepark ligt op ruime afstand en wordt gereguleerd via het gemeentelijke evenementenbeleid.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
• Omgevingsveiligheid	Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het plan leidt niet tot beperkingen voor omliggende bedrijven en waarborgt een goed woon- en leefklimaat. Ten behoeve van het voorgenomen planvoornemen is er gekeken naar omliggende Omgevingsveiligheidsrelevante risicobronnen. Met behulp van de risicokaart van de Atlasleefomgeving kan een eerste indruk van de risicobronnen in de omgeving van een projectgebied worden gemaakt. Uit de kaart van Atlas leefomgeving blijkt dat het projectgebied is gelegen in verschillende aandachtsgebieden. Uit een inventarisatie is gebleken dat het plangebied op korte afstand van LPG-tankstation "BP Heerbaan" en de rijksweg A27 is gelegen. Overige relevante risicobronnen zijn niet aanwezig. Op grond van de Atlas Leefomgeving ligt het plan niet binnen een PR 10-6 contour als gevolg van het tankstation. De PR-contouren van het LPG-tankstation vormen derhalve geen aandachtspunt voor de planvorming. Het plan ligt wel binnen het brand- en explosieaandachtsgebied als gevolg van het tankstation. Naast het voornoemde LPG-tankstation is ook de rijksweg A27 (wegvak B109) relevant voor de planvorming. Deze weg kent ter hoogte van het plangebied geen PR 10-6 contour, waardoor dit aspect geen belemmering vormt voor de planvorming. Wel ligt het plangebied deels binnen het explosie- en gifwolkaandachtsgebied als gevolg van deze rijksweg. <u>Stappenplan</u> Aangezien het voornemen is om binnen een aandachtsgebied een kwetsbaar gebouw te realiseren, dient de gemeente Breda te waarborgen dat maatregelen getroffen worden ter bescherming van personen in dat gebouw en dat het aantal aanwezige personen binnen het gebouw beperkt is. Om dit aan te tonen heeft de provincie Noord-Brabant een stappenplan ontwikkeld. Voor de initiatiefnemer van een plan kan invulling gegeven worden aan maatregeleniveau A, wettelijke basisbescherming, en aan maatregeleniveau C, aanvullende bouwkundige maatregelen, indien vereist. Maatregeleniveau B betreft bron- en omgevingsmaatregelen. Deze maatregelen liggen buiten de verantwoordelijkheid van een initiatiefnemer. Deze verantwoordelijkheid ligt bij de eigenaar van de betreffende risicobron en/of bevoegd gezag. <u>Explosieaandachtsgebied</u> Uit onderstaand figuur blijkt dat één bouwblok binnen het brandaandachtsgebied aanwezig is. Dit betreft de parkeergarage. Op grond van de korte verblijfsduur van personen binnen een parkeergarage, wordt het brandaandachtsgebied verder buiten beschouwing gelaten. Ten aanzien van de rijksweg A27 blijkt dat het explosieaandachtsgebied eveneens deels over het plan reikt. Het meest oostelijk gelegen bouwblok ligt hierdoor binnen het EAG. De overige geprojecteerde bouwblokken liggen buiten het EAG als gevolg van deze rijksweg. De verdeling van de woningen over de diverse bouwblokken is nog niet definitief bepaald, waardoor in dit stadium ook nog niet bekend is hoeveel personen binnen het EAG van het tankstation en de rijksweg aanwezig zullen zijn. Echter zal de personendichtheid toenemen ten opzichte van de huidige situatie, waardoor het aannemelijk is dat de hoogte van het groepsrisico ook zal toenemen. In de

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
	navolgende paragrafen zal verder ingegaan worden op de aspecten bestrijding, zelfredzaamheid en risicocommunicatie. <i>Bestrijding calamiteit</i> Een explosie als gevolg van een koude 'Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion' (BLEVE) is niet te bestrijden omdat de tankwagen meteen explodeert. Gezien de snelle ontwikkeltijd zijn er geen mogelijkheden voor bronbestrijding en primaire effectbestrijding. De effectbestrijding zal daarom gericht zijn op het bestrijden van secundaire branden. Voor het voorkomen van een warme BLEVE dient een aangestraalde tankwagen tijdig te worden gekoeld en de brandhaard te worden geblust. De beheersbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om haar 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, maar ook de brandweezorgnorm wordt hier onder geschaard. Hierbij hanteert de brandweer richtlijnen zoals beschreven in de publicatie "Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019" van Brandweer Nederland. Uit voorgenoemde handreiking volgt het advies dat het plangebied goed bereikbaar moet zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van calamiteiten het plangebied bereikbaar is. Het plan is goed bereikbaar. <i>Zelfredzaamheid</i> Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontluchten. Binnen het onderhavige plan worden geen functies voorzien specifiek voor minder zelfredzame personen. Het plan omvat de ontwikkeling van nieuwbouwappartementen en maatschappelijke functies. Indien toch minder zelfredzame personen aanwezig zijn bij een calamiteit, zullen deze personen met hulp van de aanwezige zelfredzame personen in veiligheid gebracht worden. Binnen het explosieaandachtsgebied is vluchten het uitgangspunt waarbij gerealiseerd dient te worden dat indien daadwerkelijk een explosie dreigt, de vluchttijd bijzonder kort is. Feit blijft dat in geval van een calamiteit een vroegtijdige alarmering van levensbelang is om ervoor te zorgen dat de aanwezigen veilig kunnen vluchten. De mogelijkheden om te kunnen vluchten nemen toe door (nood)uitgangen en vluchtroutes zoveel mogelijk loodrecht van de risicobron af te richten. Vluchtroutes dienen duidelijk te worden aangeduid. <u>Gifwolkaandachtsgebied</u> Zoals benoemd ligt het plan volledig binnen het gifwolkaandachtsgebied als gevolg van de rijksweg. <i>Bestrijding calamiteit</i> Bij een ongeval met toxische gassen en vloeistoffen op de weg kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water. Hiertoe dienen voldoende bluswatervoorzieningen nabij de risicobron aanwezig te zijn. De aanwezigheid

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
	van bluswatervoorzieningen binnen het plangebied is met het oog op een toxisch scenario niet relevant. Ook ten aanzien van de bereikbaarheid is bij een toxisch scenario met name de bereikbaarheid van de risicobronnen, in dit geval de rijksweg, maatgevend. De inrichting van het plangebied heeft geen invloed op de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen ter plaatse van de risicobron. <i>Zelfredzaamheid</i> Reeds gebleken is dat het plan de realisatie van een appartementencomplexen en maatschappelijke functies omvat. Indien minder zelfredzame personen aanwezig zijn, is het uitgangspunt dat zij met hulp van de aanwezige valide personen in veiligheid gebracht worden. Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Of mensen daadwerkelijk komen te overlijden is afhankelijk van de dosis, die bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie waaraan de persoon is blootgesteld. Aangenomen wordt dat personen die zich binnen in een van de buitenlucht afgesloten ruimte bevinden een 10 keer zo lage kans hebben te overlijden als personen die zich buiten bevinden (PGS 3). Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident bij de rijksweg is te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Aangezien het nieuwbouw betreft, is het uitgangspunt dat op grond van de vigerende bouwregelgeving voldoende aandacht geschonken wordt aan naad- en kierdichting, zodat de ruimten zo goed als mogelijk luchtdicht zijn. Gezien de ligging binnen het gifwolkaandachtsgebied dient op grond van artikel 4.124 van het Besluit bouwwerken leefomgeving een mechanisch ventilatiesysteem toegepast te worden dat handmatig uitgeschakeld kan worden. Indien desalniettemin bij een toxische wolk wordt besloten het gebied te ontruimen, is het van belang dat personen haaks op de wolk kunnen vluchten. Hiervoor is het nodig dat er haaks op elkaar staande vluchtwegen beschikbaar zijn, die van de bron af gericht zijn. Deze wegen zijn aanwezig. <i>Risicocommunicatie</i> In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid kan worden verbeterd door maatregelen zoals een waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS) en risicocommunicatie (hoe te handelen bij een incident, gebaseerd op de eerder genoemde scenario's). In geval van een calamiteit is het van levensbelang dat de aanwezigen tijdig gewaarschuwd worden. Vluchtroutes dienen zichtbaar en duidelijk te worden aangeduid. De invulling van de risicocommunicatie dient conform de Wet veiligheidsregio's door het bestuur van de Veiligheidsregio's uitgevoerd te worden. De Veiligheidsregio ondersteunt en adviseert de gemeenten hierin in voorbereiding op een alarmering bij rampen. <i>Bouwkundige maatregelen</i> Er is op de planlocatie geen sprake van een voorschriftengebied. Mogelijk zijn bouwkundige maatregelen noodzakelijk voor het borgen van een veilige leefomgeving. Indien dat het geval is zullen deze in overleg met het bevoegd gezag verder uitgewerkt worden in de vergunningsaanvraag

Kenmerken van het project																																																																																		
Criteria	Toets																																																																																	
Luchtkwaliteit	Het projectgebied ligt niet binnen een aandachtsgebied voor stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). De ontwikkeling van circa 350 woningen en 400 m² commerciële/maatschappelijke functies valt onder de categorie “niet in betekenende mate” (NIBM) zoals bedoeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Dit betekent dat de bijdrage aan luchtverontreiniging minder is dan 1,2 µg/m³ (3% van de jaargemiddelde norm). De berekening met de NIBM-tool bevestigt dat de extra verkeersgeneratie door het plan ruim onder deze grens blijft. Ook bij cumulatie met andere projecten in de omgeving wordt de drempel niet overschreden. De grens van 1.500 woningen wordt ook dan niet bereikt. Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023 <table><tr><td colspan="2">Jaar van planrealisatie</td><td>2026</td></tr><tr><td colspan="2">Extra verkeer als gevolg van het plan</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)</td><td>1525</td></tr><tr><td colspan="2">Aandeel vrachtverkeer</td><td>0,5%</td></tr><tr><td>Maximale bijdrage extra verkeer</td><td>NO₂ in µg/m³</td><td>0,58</td></tr><tr><td></td><td>PM₁₀ in µg/m³</td><td>0,14</td></tr><tr><td>Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m³</td><td></td><td>1,2</td></tr><tr><td colspan="3">Conclusie</td></tr><tr><td colspan="3">De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig</td></tr></table> Figuur 3 NIBM-tool De wettelijke omgevingswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} worden ruimschoots gehaald, zowel volgens de huidige normen als de aangescherpte normen voor 2030. <table><tr><th>ID</th><th>NO₂ µg/m³</th><th>PM₁₀ µg/m³</th><th>PM_{2,5} overschrijdingsda- gen</th><th>PM_{2,5} µg/m³</th><th>Jaar</th></tr><tr><td>27364178_61721</td><td>18,7547</td><td>15,5546</td><td>6,0</td><td>8,3848</td><td>2023</td></tr><tr><td>27364178_32720</td><td>18,9506</td><td>15,5621</td><td>6,0</td><td>8,388</td><td>2023</td></tr><tr><td>20169706_15863878</td><td>17,9277</td><td>15,3838</td><td>6,0</td><td>8,3296</td><td>2023</td></tr><tr><td>20169706_15864260</td><td>18,003</td><td>15,4054</td><td>6,0</td><td>8,3376</td><td>2023</td></tr><tr><td>20169706_15864077</td><td>14,8095</td><td>15,1228</td><td>6,0</td><td>8,2368</td><td>2023</td></tr><tr><td>20169706_15862815</td><td>14,6886</td><td>15,1163</td><td>6,0</td><td>8,2344</td><td>2023</td></tr><tr><td>Norm</td><td>40</td><td>40</td><td>35</td><td>25</td><td></td></tr><tr><td>Norm (2030)</td><td>20</td><td>20</td><td>14</td><td>10</td><td></td></tr></table> Figuur 4 Meetpunten CIMLK Het plan voldoet tevens aan de richtlijnen van het Schone Lucht Akkoord: de bouwmassa's liggen op meer dan 150 meter van de A27 en op meer dan 25 meter van drukke binnenstedelijke wegen. Daarmee is sprake van een verantwoorde situering van gevoelige functies. Tijdens de sloop- en bouwphase kunnen tijdelijk verhoogde concentraties fijnstof optreden door sloopstof, bouwverkeer en grondverzet. Deze effecten zijn van korte duur en worden beperkt door mitigerende maatregelen, zoals: • nat houden van sloopmateriaal en bouwwegen; • afscherming van de bouwplaats; • beperken van transportbewegingen in piekuren; • inzet van emissiearm materieel.	Jaar van planrealisatie		2026	Extra verkeer als gevolg van het plan			Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1525	Aandeel vrachtverkeer		0,5%	Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,58		PM ₁₀ in µg/m ³	0,14	Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2	Conclusie			De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig			ID	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM _{2,5} overschrijdingsda- gen	PM _{2,5} µg/m ³	Jaar	27364178_61721	18,7547	15,5546	6,0	8,3848	2023	27364178_32720	18,9506	15,5621	6,0	8,388	2023	20169706_15863878	17,9277	15,3838	6,0	8,3296	2023	20169706_15864260	18,003	15,4054	6,0	8,3376	2023	20169706_15864077	14,8095	15,1228	6,0	8,2368	2023	20169706_15862815	14,6886	15,1163	6,0	8,2344	2023	Norm	40	40	35	25		Norm (2030)	20	20	14	10	
Jaar van planrealisatie		2026																																																																																
Extra verkeer als gevolg van het plan																																																																																		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1525																																																																																
Aandeel vrachtverkeer		0,5%																																																																																
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,58																																																																																
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,14																																																																																
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2																																																																																
Conclusie																																																																																		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig																																																																																		
ID	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM _{2,5} overschrijdingsda- gen	PM _{2,5} µg/m ³	Jaar																																																																													
27364178_61721	18,7547	15,5546	6,0	8,3848	2023																																																																													
27364178_32720	18,9506	15,5621	6,0	8,388	2023																																																																													
20169706_15863878	17,9277	15,3838	6,0	8,3296	2023																																																																													
20169706_15864260	18,003	15,4054	6,0	8,3376	2023																																																																													
20169706_15864077	14,8095	15,1228	6,0	8,2368	2023																																																																													
20169706_15862815	14,6886	15,1163	6,0	8,2344	2023																																																																													
Norm	40	40	35	25																																																																														
Norm (2030)	20	20	14	10																																																																														

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
	Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
Geluid	Het plangebied ligt ten oosten van het centrum van Breda tussen de Kemelstede, rijksweg A27, de Franklin Rooseveltlaan en de Heerbaan. Met de beoogde ontwikkeling zullen er nieuwe geluidgevoelige gebouwen worden gerealiseerd, namelijk verschillende woontorens met appartementen. <i>Gemeentewegen</i> Het geluid vanwege gemeentewegen bedraagt op meerdere gevels van alle bouwblokken meer dan de standaardwaarde, echter niet meer dan de grenswaarde. Maatregelen om het geluid te reduceren tot de standaardwaarde zijn onderzocht en zijn niet (financieel) dan wel stuiten op overwegende bezwaren. Daar waar het geluid vanwege gemeentewegen meer bedraagt dan de standaardwaarde, wordt toepassing gegeven aan artikel 5.78u (overschrijding standaardwaarde) van het Bkl. <i>Rijkswegen</i> Het geluid vanwege rijkswegen bedraagt op meerdere gevels van alle bouwblokken meer dan de standaardwaarde, en, ter plaatse van de noord-, oost- en zuidgevels van bouwblokken A en C en de oostgevel van bouwblok B, ook meer dan de grenswaarde. Maatregelen om het geluid te reduceren zijn onderzocht en zijn niet (financieel) doelmatig dan wel stuiten op overwegende bezwaren. Daar waar het geluid vanwege de rijksweg meer bedraagt dan de standaardwaarde maar niet meer dan grenswaarde en de in paragraaf 4.3.1 omschreven maatregelen niet effect en/of mogelijk zijn, wordt toepassing gegeven aan artikel 5.78u (overschrijding standaardwaarde). Voor die gevels waarop het geluid vanwege de rijksweg meer bedraagt dan de grenswaarde en de in paragraaf 4.3.1 omschreven maatregelen niet effect en/of mogelijk zijn, wordt toepassing gegeven aan artikel 5.78y (overschrijding grenswaarde; niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen) van het Bkl. <i>Geluidluwe gevel</i> Binnen het plan zijn meerdere mogelijkheden om te voorzien in een geluidluwe gevel. Deze zijn afhankelijk van de geluidbelasting. Aangezien indeling en oriëntatie van de appartementen per bouwblok en bouwlaag nog niet bekend is, kan dit niet vastgelegd worden in de regels of plankaart. In het plan wordt ervan uitgegaan dat op minimaal één te openen deel in minimaal één verblijfsruimte de geluidbelasting wordt teruggebracht tot maximaal de standaardwaarde. <i>Gecumuleerd en gezamenlijk geluid</i> Aangezien de appartementen niet zijn gelegen binnen het geluidaanachtsgebied van spoorwegen, gezoneerde industrieterreinen en luchtvaart, en er ook geen sprake is van andere geluidbronnen (windturbine, windpark, buitenschietsbaan of militair springterrein), is enkel sprake van gecumuleerd en gezamenlijk geluid vanwege de beschouwde gemeentewegen en rijkswegen. Het gecumuleerd geluid bedraagt 48 tot ten hoogste 66 dB. Op basis daarvan is ter plaatse van met name de geluidbelaste gevels aan de zuid- en oostzijde van het plangebied (bouwblokken A, D en D) zonder verdere maatregelen sprake van een (tamelijk) slecht woon- en leefklimaat. Echter aangezien voor de woningen (waar de standaardwaarde met meer dan 5 dB wordt overschreden en/of als maatregel een niet-geluidgevoelige gevel wordt gecreëerd) voorzien wordt in een geluidluwe gevel en voorzien is in voldoende geluidwering op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving, kan het gecumuleerd geluid als

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
	aanvaardbaar worden beoordeeld. De waarde van het gezamenlijk geluid op de gevel dient in het omgevingsplan te worden vastgelegd. Middels een in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning bouwen uit te voeren onderzoek dient aangetoond te worden dat de karakteristieke geluidwering van de geluidbelaste gevels van de geluidgevoelig gebouwen voldoet aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. <i>Indirecte akoestische effecten</i> Als gevolg van die toename van de verkeersintensiteit vanwege de beoogde ontwikkeling is sprake van een toename van het geluid op woningen aan de Kemelstede met meer dan 1,5 dB. Er wordt niet voldaan aan artikel 5.78af lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het Omgevingsplan kan daarom voorzien in deze toename aangezien zowel vervanging van het aanwezige wegdek als het plaatsen van schermen niet (financieel) doelmatig wordt geacht, en het geluid op de woningen ruim minder dan de grenswaarde artikel 3.35 (70 Lden voor gemeentewegen) bedraagt. De vervanging van de bestaande kantoorbebouwing door woonbebouwing zorgt niet voor een toename van geluid vanwege gemeentewegen op woningen in de omgeving. Vanwege de (extra) afscherming ten opzichte van de bestaande bebouwing is voor wat betreft de rijksweg sprake van een afname van het geluid.
Geurhinder	Het plan maakt uitsluitend woningen en circa 400 m² commerciële/maatschappelijke functies mogelijk. Dit zijn geurgevoelige functies, waardoor is beoordeeld of in de omgeving geurveroorzakende activiteiten aanwezig zijn. In de directe omgeving van het plangebied komen geen veehouderijen of andere agrarische bedrijven voor. De dichtstbijzijnde veehouderijen liggen op meer dan 1 kilometer afstand, waardoor geurhinder vanuit deze bron is uitgesloten. Ook uit de kaart 'Achtergrondbelasting geur' van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant blijkt dat de leefomgevingskwaliteit in en rond het plangebied zeer goed is.  <i>Figuur 5 Ligging projectgebied (rood omlind) conform kaart achtergrondbelasting geur (bron: atlas ODZOB, achtergrond belasting geur)</i> Het nabijgelegen LPG-tankstation aan de Heerbaan 190 is geen relevante bron van geurhinder. Voor dit type inrichting geldt een richtafstand van 10 meter; de afstand tot het plangebied bedraagt circa 19 meter en tot de dichtstbijzijnde woonbebouwing circa 87 meter. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.
Flora en fauna	Binnen het plangebied is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het niet op voorhand kan worden uitgesloten dat in de bestaande bebouwing verblijfplaatsen van vleermuizen en nestlocaties van huismussen aanwezig zijn. Deze

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
	soorten zijn jaarrond beschermd. Omdat de gemeente Breda nog geen vastgesteld Soortenmanagementplan (SMP) heeft voor dit gebied, kan voor Kemelstede geen gebruik worden gemaakt van generieke vrijstellingen. Daarom wordt momenteel vervolgonderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen en huismussen. De resultaten hiervan worden in een later stadium toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing. Indien nodig worden mitigerende maatregelen getroffen en/of een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming aangevraagd. Voor overige soortgroepen, zoals grondgebonden zoogdieren, amfibieën en reptielen, zijn geen negatieve effecten te verwachten. Het plan voorziet bovendien in een natuurinclusieve inrichting met uitbreiding van de ecologische zone langs de Molenleij.
Stikstofdioxide	Voor het planvoornemen is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd om de effecten op nabijgelegen Natura 2000-gebieden te beoordelen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het Ulvenhoutse Bos, gelegen op circa 2,6 kilometer afstand ten zuiden van het plangebied. Uit de berekeningen blijkt: ➤ Tijdens de realisatiefase bedraagt de tijdelijke stikstofdepositie maximaal 0,01 mol N/ha/jaar. ➤ In de gebruiksfase is sprake van een structurele bijdrage van maximaal 0,02 mol N/ha/jaar. Gelet op de resultaten is er een ecologische voortoets opgesteld. In deze voortoets is beoordeeld of de berekende bijdrage kan leiden tot significante effecten op instandhoudingsdoelen. De conclusie luidt dat de bijdrage zeer gering is, geen verandering veroorzaakt in de trend van de achtergronddepositie en geen belemmering vormt voor herstel- of beheermaatregelen. Ook bij cumulatie met andere projecten is geen sprake van een significant negatief effect. Op basis van de voortoets wordt geconcludeerd dat significante effecten zijn uitgesloten en dat geen vergunningplichtige Natura 2000-activiteit aan de orde is. Het aspect stikstof vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van het project.
Bodem	Voor het planvoornemen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Tijdens de veldinspectie zijn geen aanwijzingen gevonden voor grootschalige bodemverontreiniging. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt echter dat in één boring (boring 5) sprake is van een overschrijding van de interventiewaarde voor PCB in de ondergrond (traject 0,5–1,0 m-mv). Deze verontreiniging is verticaal afgeperkt, maar de exacte omvang en ernst moeten nog worden vastgesteld. Daarom wordt een nader bodemonderzoek uitgevoerd om te bepalen of sprake is van een lokale puntverontreiniging en of saneringsmaatregelen noodzakelijk zijn. Voor het overige voldoet de bodemkwaliteit aan de functie-eisen voor wonen. Het aspect bodem vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling, mits het vervolgonderzoek wordt uitgevoerd en eventuele maatregelen worden getroffen.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
Weging waterbelang	Voor de ontwikkeling is een weging van het waterbelang uitgevoerd om te beoordelen hoe het plan omgaat met hemelwater, grondwater en afvalwater. Uitgangspunt is een hydrologisch neutrale ontwikkeling zonder verhoogd risico op wateroverlast. Hemelwater en berging Het verharde oppervlak neemt aanzienlijk af ten opzichte van de huidige situatie. Voor de toekomstige verharding geldt een bergingsopgave van circa 181,9 m³. Binnen het plangebied wordt echter aanzienlijk meer capaciteit gerealiseerd: ➤ circa 143 m³ in wadi's en greppels; ➤ circa 300 m³ in een brede wadi (slang); ➤ een aanvullende buffervoorziening met overloop naar de Molenleij. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de bergingsopgave. Het hemelwater wordt volledig afgekoppeld van het riool en lokaal geïnfiltreerd, met een noodoverloop naar het oppervlaktewater. Grondwater en hoogteligging Het maaiveld ligt tussen 3,4 en 4,2 m +NAP, met een gemiddeld grondwaterpeil op circa 1,8 m-mv. De nieuwbouw wordt uitgevoerd met een vloerpeil van minimaal 30 cm boven de kruin van de weg, waardoor geen wateroverlast in gebouwen optreedt. Voor de halfverdiepte parkeergarage zijn maatregelen voorzien om instroom van water te voorkomen. Afvalwater Voor vuilwater wordt een gescheiden stelsel aangelegd dat wordt aangesloten op het gemeentelijk riool. Door afkoppeling van hemelwater neemt de belasting op het riool af. Relatie met de Molenleij De Molenleij vormt een belangrijke drager van het watersysteem. Door oeververflauwing en plaatselijke verbreding ontstaat extra waterberging en ecologische meerwaarde. Dit draagt bij aan klimaatadaptatie, biodiversiteit en een robuuste groenblauwe structuur. Het plan voldoet aan de eisen voor waterveiligheid en klimaatadaptatie. Er is geen sprake van negatieve effecten op de waterhuishouding; het aspect water vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.
Risico van ongevallen	Het plan maakt uitsluitend woningbouw en circa 400 m² commerciële/maatschappelijke functies mogelijk. Er worden geen nieuwe risicovolle activiteiten of installaties toegevoegd. Ook is geen sprake van opslag of gebruik van gevaarlijke stoffen. Het risico op zware ongevallen of calamiteiten is daarmee verwaarloosbaar. Tijdens de bouwfase gelden de reguliere veiligheidsvoorschriften en Arbo-regels om incidenten te voorkomen. In de gebruiksfase is geen sprake van activiteiten die leiden tot een verhoogd risico voor mens of milieu. Het aspect risico van ongevallen vormt daarom geen belemmering voor de ontwikkeling.

3.2 Plaats van het project

Plaats/locatie van het project	
Criteria	Toets
Bestaande (en goedgekeurde) grondgebruik	Het projectgebied aan de Kemelstede is momenteel grotendeels verhard en in gebruik als voormalig kantoorterrein van ABN AMRO. Het terrein omvat het leegstaande kantoorgebouw, parkeerplaatsen en enkele groenstroken. De bodemopbouw bestaat uit zandige lagen die kenmerkend zijn voor de overgang van dekzandrug naar beekdal. Er is geen aanwijzing voor grootschalige ophogingen of ingrepen die de natuurlijke bodemstructuur ingrijpend hebben gewijzigd. Ten behoeve van de herontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Tijdens de veldinspectie zijn geen visuele aanwijzingen gevonden voor bodemverontreiniging of bronnen daarvan. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen. Uit laboratoriumanalyses blijkt dat de meeste grondmengmonsters voldoen aan de bodemkwaliteitsklasse 'industrie' of beter. Uitzondering vormt één boring (boring 5), waar in de ondergrond (0,5–1,0 m-mv) een overschrijding van de interventiewaarde voor PCB is aangetoond. Deze verontreiniging is verticaal afgeperkt, maar de omvang en ernst worden nader onderzocht in een aanvullend bodemonderzoek. Voor het overige voldoet de bodemkwaliteit aan de functie-eisen voor wonen. Het grondgebruik vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling, mits het vervolgonderzoek wordt uitgevoerd en eventuele maatregelen worden getroffen.
Relatieve rijkdom aan beschikbaarheid, kwaliteit en het regeneratieve vermogen van natuurlijke hulpbronnen (met inbegrip van bodem, land, water en biodiversiteit) in het gebied en de ondergrond ervan	Het projectgebied ligt in bestaand stedelijk gebied en kent geen bijzondere natuurlijke hulpbronnen die door de ontwikkeling worden aangetast. De bodem bestaat uit zandige lagen die kenmerkend zijn voor de overgang van dekzandrug naar beekdal. Door de langdurige bebouwing en verharding is de natuurlijke werking van de bodem grotendeels verdwenen, waardoor infiltratie en bodemleven beperkt zijn. De waterhuishouding in het gebied is stabiel. Het maaiveld ligt tussen circa 3,4 en 4,2 meter +NAP, met een gemiddeld grondwaterpeil op ongeveer 1,8 meter onder maaiveld. Er is geen sprake van kwel of andere kwetsbare hydrologische omstandigheden. De ontwikkeling voorziet in een klimaatadaptieve inrichting met wadi's en infiltratievoorzieningen, waardoor het natuurlijke watersysteem wordt versterkt en regenwater lokaal wordt vastgehouden. Hiermee neemt het regeneratief vermogen van het gebied toe ten opzichte van de huidige situatie. Wat betreft biodiversiteit is de huidige ecologische waarde beperkt door de verharding en het ontbreken van natuurlijke vegetatie. De herontwikkeling biedt juist kansen voor versterking van de ecologische structuur door uitbreiding van de groenblauwe zone langs de Molenleij en toepassing van natuurinclusieve maatregelen zoals inheemse beplanting en voorzieningen voor fauna. Geconcludeerd wordt dat de locatie geen schaarse of kwetsbare natuurlijke hulpbronnen bevat die door het plan worden aangetast. Integendeel, de ontwikkeling draagt bij aan herstel en versterking van bodem-, water- en biodiversiteitswaarden binnen het stedelijk gebied.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden:	Het projectgebied ligt in een stedelijke omgeving en maakt geen deel uit van beschermde natuurgebieden, landschappen of cultuurhistorische ensembles. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden liggen op enkele kilometers afstand, waardoor er geen sprake is van directe ecologische kwetsbaarheid. Het gebied zelf is

Plaats/locatie van het project	
Criteria	Toets
	grotendeels verhard en bebouwd, waardoor het huidige opnamevermogen voor natuurlijke processen beperkt is.
• wetlands	Nvt.
• kustgebieden	Nvt.
• berg- en bosgebieden	Nvt.
• reservaten en natuurparken	Nvt.
• gebieden die in de wetgeving van de lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd	Nvt.
• speciale beschermingszones, gebieden waarin de bij wetgeving van de Unie vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	Nvt.
• gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid	Nvt.
• landschappen en plaatsen van historisch, cultureel of archeologisch belang	Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is de locatie beoordeeld in het kader van de gemeentelijke erfgoedverordening. Het voormalige ABN AMRO-gebouw is niet aangewezen als monument of cultuurhistorisch waardevol object. De gemeente heeft na onderzoek geconcludeerd dat behoud niet noodzakelijk is, mede gezien de beperkte architectonische waarde en de maatschappelijke opgave voor woningbouw. Voor archeologie geldt een hoge verwachting voor resten uit de Nieuwe Tijd. Daarom is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd en is een Programma van Eisen vastgesteld voor een proefsleuvenonderzoek. Dit onderzoek wordt uitgevoerd na sloop van de bestaande bebouwing, zodat eventuele waarden in situ kunnen worden vastgesteld en beschermd. Geconcludeerd wordt dat het plan geen negatieve effecten heeft op landschappen of cultuurhistorische waarden. Voor archeologische waarden zijn passende maatregelen voorzien, waardoor het opnamevermogen van het milieu niet onevenredig wordt aangetast.

3.3 Kenmerk van het potentiële effect

Soort en kenmerken van het potentiële effect	
Criteria	Toets
Orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten (bijvoorbeeld geografisch gebied en omvang van de bevolking die getroffen kan worden)	De effecten van het planvoornemen beperken zich hoofdzakelijk tot het projectgebied en de directe omgeving. De fysieke ingrepen, zoals sloop en nieuwbouw, vinden volledig plaats binnen het huidige perceel. De milieueffecten zijn lokaal van aard. Tijdens de bouwphase kunnen tijdelijke effecten optreden, zoals geluid, stof en extra verkeersbewegingen, maar deze zijn beperkt in tijd en omvang en worden gemitigeerd door gangbare maatregelen. In de gebruiksfase zijn de effecten structureel, maar gering: de toename van verkeersbewegingen (circa 1.700 motorvoertuigbewegingen per etmaal) blijft binnen de capaciteit van het omliggende wegennet en leidt niet tot overschrijding van wettelijke normen voor luchtkwaliteit of geluid. Voor overige milieuaspecten, zoals water, bodem, natuur en externe veiligheid, is vastgesteld dat geen sprake is van significante negatieve effecten. De invloed beperkt zich tot omwonenden in de aangrenzende woonstraten. Voor deze groep is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, mede door mitigerende maatregelen en de inrichting van een groenblauwe structuur die de omgevingskwaliteit versterkt. Juist omdat de effecten zich concentreren op de directe omgeving, is in de planvorming veel aandacht besteed aan participatie. Omwonenden zijn vanaf een vroeg stadium betrokken via informatiebijeenkomsten, een adviesgroep en gerichte gesprekken. Hun zorgen en wensen – zoals aandacht voor verkeersafwikkeling, hoogbouw en vergroening – zijn meegewogen in de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Dit participatieproces heeft niet alleen geleid tot een beter ingepast ontwerp, maar ook tot meer draagvlak in de omgeving.
Aard van het effect	Er is geen sprake van grensoverschrijdende effecten of effecten die leiden tot een onaantvaardbare aantasting van de leefomgeving.
Grensoverschrijdende karakter van het effect	Voor luchtkwaliteit blijft de bijdrage ruim onder de drempelwaarde voor “niet in betekende mate” (NIBM), waardoor geen aanvullende toetsing aan omgevingswaarden nodig is. Voor geluid geldt dat de standaardwaarden op meerdere gevels worden overschreden en dat op enkele gevels ook de grenswaarde wordt overschreden. Deze situatie is beoordeeld en wordt opgelost door toepassing van artikel 5.78y van het Besluit kwaliteit leefomgeving: aan de zwaarst belaste gevels worden geen te openen delen gerealiseerd of worden geluidwerende voorzieningen toegepast. Hiermee wordt geborgd dat binnen de woningen een goed akoestisch binnenklimaat wordt bereikt en dat sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor overige aspecten, zoals externe veiligheid, water, bodem en natuur, is sprake van naleving van de geldende normen. Daarmee is uitgesloten dat het project leidt tot effecten die de wettelijke grenswaarden onaantvaardbaar overschrijden. De resterende effecten zijn lokaal, beheersbaar en worden gemitigeerd binnen de kaders van de Omgevingswet.
Waarschijnlijkheid van het effect	De kans op aanzienlijke negatieve milieueffecten is zeer klein. Voor luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodem en overige aspecten blijven de effecten binnen wettelijke kaders. Voor geluid worden standaard- en grenswaarden op enkele gevels overschreden, maar dit wordt opgelost met bouwkundige maatregelen die een goed binnenklimaat waarborgen. Voor stikstof geldt dat de berekende bijdrage op Natura

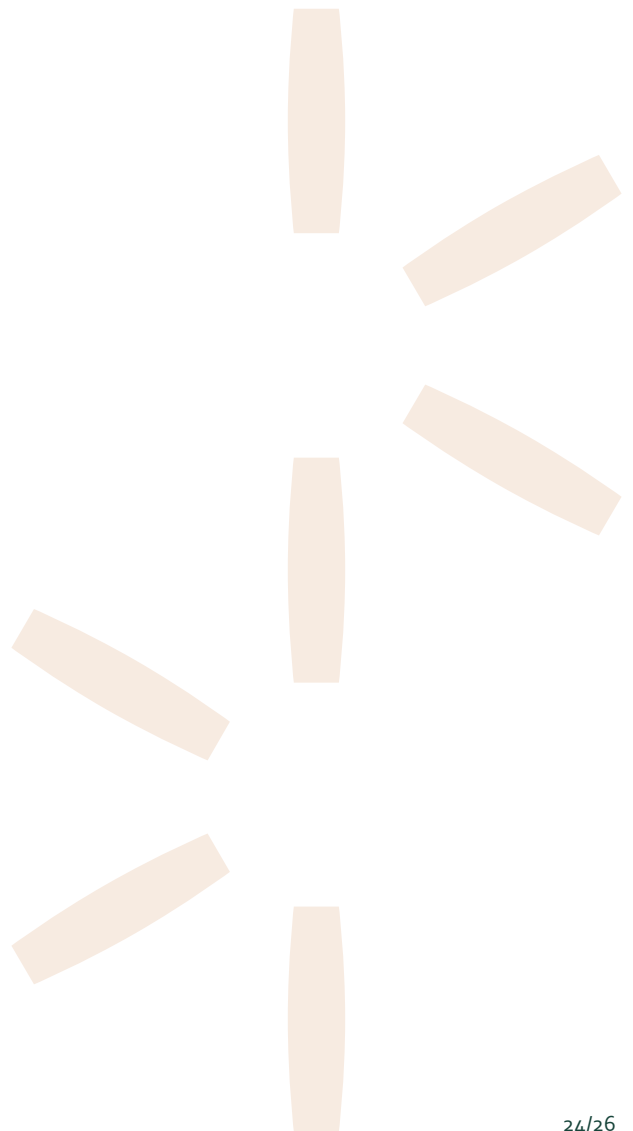
Soort en kenmerken van het potentiële effect	
Criteria	Toets
	2000-gebied Ulvenhoutse Bos zeer gering is (maximaal 0,02 mol N/ha/jaar) en uit ecologisch onderzoek blijkt dat significante effecten zijn uitgesloten. De overige effecten zijn lokaal, beheersbaar en grotendeels tijdelijk. Daarmee is uitgesloten dat het plan leidt tot significante negatieve gevolgen.
Verwachte aanvang, duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect	De belangrijkste effecten treden op tijdens de bouwphase, die tijdelijk van aard is en enkele jaren zal duren. In deze periode kunnen hinder door geluid, stof en extra verkeersbewegingen optreden, evenals een beperkte stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Deze effecten zijn tijdelijk en worden gemitigeerd door maatregelen zoals emissiearm materieel en stofbeperking. In de gebruiksfase zijn de effecten structureel maar beperkt. Voor geluid en luchtkwaliteit blijven de effecten binnen de wettelijke kaders, waarbij voor geluid bouwkundige maatregelen worden toegepast om een goed binnenklimaat te waarborgen. De stikstofbijdrage in de gebruiksfase is zeer gering (maximaal 0,02 mol N/ha/jaar) en leidt niet tot significante effecten. De ontwikkeling is omkeerbaar in die zin dat bij beëindiging van de functie de locatie opnieuw kan worden herontwikkeld. Er is geen sprake van onomkeerbare aantasting van bodem, water of natuur.
Orde van grootte en de complexiteit van het effect	De complexiteit van de effecten is laag: er is geen sprake van grensoverschrijdende milieuproblemen, cumulatieve effecten of onomkeerbare aantasting van waarden. De benodigde mitigerende maatregelen zijn bekend en uitvoerbaar binnen de geldende regelgeving. Daarmee is het effect goed beheersbaar en transparant in de besluitvorming.
Cumulatie van effecten met de effecten van andere bestaande en/of goedgekeurde projecten	Bij de beoordeling is gekeken naar mogelijke cumulatieve effecten met andere bestaande of geplande ontwikkelingen in de omgeving. Er zijn geen grootschalige woningbouw- of infrastructuurprojecten in uitvoering of in voorbereiding die in samenhang met het plan Kemelstede leiden tot extra milieubelasting. De effecten blijven ruim binnen de wettelijke kaders en treden geen significante negatieve gevolgen op. Daarmee is uitgesloten dat cumulatie met andere projecten leidt tot een onaanvaardbare aantasting van de leefomgeving.

4 Conclusie en advies

Het doel van deze aanmeldnotitie is het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven, door in een vroeg stadium te onderzoeken en te beoordelen of sprake is van aanzienlijke milieueffecten.

In deze aanmeldnotitie is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieueffecten van de ontwikkeling Kemelstede te Breda. Gelet op de kenmerken van het plan, de locatie en de kenmerken van de potentiële effecten moet worden geconcludeerd dat het plan niet leidt tot aanzienlijke milieueffecten. De effecten blijven beperkt tot het projectgebied en de directe omgeving ervan. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het opstellen van een milieueffectrapportage.

Voorgesteld wordt dan ook om geen een milieueffectrapport voor het TAM omgevingsplan Kemelstede te Breda op te stellen.



Colofon

Opdrachtgever	BVR Vastgoedontwikkeling
Uitgave	Movares BRO Adviseurs B.V. Willemsplein 2 's-Hertogenbosch
Telefoon	+31 (0)73 - 208 91 55
Ondertekenaar	Tim Schalkx
Projectnummer	Po8214
Kenmerk	-

© 2026, Movares Nederland B.V.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Movares Nederland B.V.

movares  smart
urban
engineering