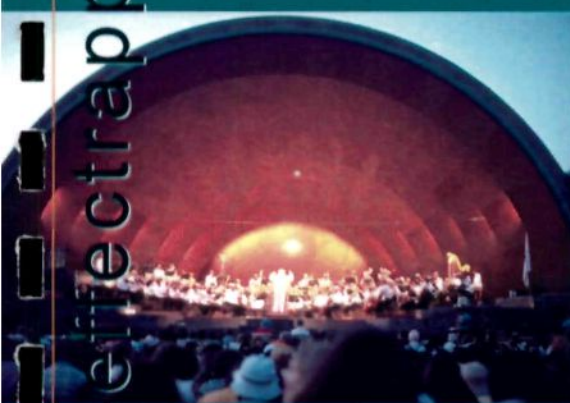


1014_2 (2°)

startnotitie milieu-effectrapportage

Leisure-park en Evenementencomplex Breda/Steenakker-Noord ('kop')



Gemeente Breda



oranjewoud

Startnotitie milieu-effectrapportage

Leisure-park en Evenementencomplex
Breda / Steenakker-noord ('kop')

Documentnr. : 51812-002
Versie : 2
Datum : 17 maart 1999

Opdrachtgever

Gemeente Breda
Dienst Ruimtelijke Ontwikkeling, Milieu
en Economische Zaken
Postbus 3920
4800 DX BREDA

datum vrijgave	Beschrijving versie 2	goedkeuring	vrijgave
17/3/99	Bijstelling na bespreking concept	M. Valk	L. Rijnia

Inhoud

Blz.

1	Inleiding	2
2	Doelstelling.....	3
2.1	Aanleiding	3
2.2	Breda als uitgaans- en evenementenstad.....	3
2.2.1	<i>Uitgaan en evenementen in Breda</i>	3
2.2.2	<i>Behoeftte aan voorzieningen</i>	4
2.3	Voorlopig programma van eisen.....	4
2.4	Locatiekeuze.....	5
2.5	Doelstelling van de voorgenomen activiteit.....	8
3	Besluitvormingskader	10
3.1	Beleidskader.....	10
3.2	Reeds genomen besluiten in het kader van de activiteit.....	10
3.3	Nog te nemen besluiten.....	11
3.4	Procedure m.e.r. en bestemmingsplan.....	12
4	Voorgenomen activiteit	14
4.1	Voorzieningen.....	14
4.2	Plan- en studiegebied.....	15
5	Alternatieven en varianten	16
6	Globale aanduiding milieugevolgen.....	17
6.1	Algemeen.....	17
6.2	Verkeer, vervoer en infrastructuur.....	17
6.3	Geluid, lucht, externe veiligheid en licht.....	17
6.4	Leefbaarheid en sociale aspecten.....	18
6.5	Actuele waarden in het plangebied	19
6.6	Overige aspecten.....	20
6.7	Voorlopige vergelijking van de milieugevolgen	20

1**Inleiding**

De gemeente Breda heeft het voornemen om de locatie Steenakker-noord te ontwikkelen ten behoeve van een evenementencomplex en een leisure-park met bijbehorende voorzieningen. Tevens wordt een deel van het betreffende gebied gereserveerd ten behoeve van de ontwikkeling van kantoren. De voorgenomen ontwikkeling vloeit voort uit de behoefte aan een grootschalig evenementen en vrije-tijdscomplex in de gemeente Breda.

Het vigerende bestemmingsplan staat ontwikkeling van de voorgenomen activiteiten niet toe. Er is een nieuw bestemmingsplan 'Steenakker' in voorbereiding waarin voor het betreffende gebied direct de bestemming evenementen, leisure en kantoren zal worden opgenomen.

Volgend de Wet milieubeheer en het Besluit milieu-effectrapportage (Bijlage C, sub 10.1) dient de planologische besluitvorming voor de ontwikkeling van een recreatieve voorziening met een bezoekersaantal van 500.000 of meer per jaar, te worden voorbereid met behulp van een milieu-effectrapportage (m.e.r.). De voorgenomen activiteit kan worden beschouwd als een recreatieve voorziening die in de betreffende groep valt. Dit betekent dat de besluitvorming over het betreffende bestemmingsplan Steenakker moet worden voorbereid met behulp van milieu-effectrapportage. De bekendmaking van deze startnotitie vormt het begin van de m.e.r.-procedure.

Initiatiefnemer

Initiatiefnemer van deze m.e.r.-procedure is het college van B&W van de gemeente Breda. Het adres van de initiatiefnemer is:

College van Burgemeester en Wethouders gemeente Breda
Postbus 3920
4800 DX BREDA

Contactpersoon namens het College is mevr. M. Heessels, telefoon 076- 5293731. Het bevoegd gezag voor de m.e.r.-procedure en voor de besluitvorming over het bestemmingsplan is de gemeenteraad van Breda.

Inspraak

Op de startnotitie is inspraak mogelijk. De inspraakreacties zullen worden betrokken bij het opstellen van de richtlijnen, aan de hand waarvan het milieueffectrapport (MER) zal worden opgesteld.

De startnotitie ligt ter inzage van maandag 22 maart t/m vrijdag 16 april 1999 in het gemeentelijk informatiecentrum in het Stads kantoor aan de Claudius Prinsenlaan 10 te Breda. Tijdens de inspraakperiode zal een informatie- en inspraakavond worden belegd. Deze zal plaatsvinden op 1 april 1999 in het Stads kantoor, aanvang 20.00 uur.

Inlichtingen over de m.e.r. procedure kunnen worden verkregen bij mevr. Mr. N. de Bruin, telefoon 076-5294470

Inspraakreacties kunnen uiterlijk 19 april 1999 schriftelijk worden ingediend bij:

Gemeenteraad Breda
t.a.v. de Directeur Dienst RME
Postbus 3920
4800 DX BREDA

2 Doelstelling

2.1 Aanleiding

Met betrekking tot de herontwikkeling van de locatie van het Turfschip zal in alle gevallen het huidige Turfschip worden geamoveerd. Daarmee ontstaat de noodzaak tot de ontwikkeling van een grootschalig evenementencomplex binnen de stadsregio Breda. Tevens bestaat behoefte aan een 'Leisure-park' dat bestaat uit een complex met bijvoorbeeld megabioscoop, bowlingcentrum en family entertainment. Het streven is er naar beide accommodaties te realiseren op één locatie, zodat optimaal gebruik kan worden gemaakt van de benodigde voorzieningen, zoals parkeren en horeca.

Dit hoofdstuk gaat in op de belangrijke regionale functie die Breda heeft als uitgaans- en evenementencentrum en de behoefte aan ruimte daarvoor in Breda. Op basis hiervan is een voorlopig programma van eisen voor het evenementencomplex en leisure park opgesteld. Op basis van een locatieonderzoek is een geschikte locatie voor het vestigen van een dergelijke activiteit gezocht. In dit hoofdstuk is het locatieonderzoek beschreven. Het voorlopig programma van eisen en de locatie die daarvoor is geselecteerd vormen in onderlinge samenhang de doelstelling van de voorgenomen activiteit, die is beschreven in paragraaf 2.5. Daarin wordt tevens ingegaan op de verplichting tot het uitvoeren van een milieu-effectrapportage.

2.2 Breda als uitgaans- en evenementenstad

De stad Breda vervult een belangrijke regionale functie als uitgaanscentrum. Naast traditionele uitgaansactiviteiten als theater/schouwburg, casino, bioscoop en discotheek of cafébezoek heeft de stad een aantal grootschalige, beeldbepalende evenementen en activiteiten zoals het jazzfestival, Nationale Taptoe, Ballon Fiësta, Vierspanwedstrijden, Singelloop en International Horse Event. De stad heeft dan ook een duidelijk profiel als evenementenstad.

2.2.1 Uitgaan en evenementen in Breda

Het Bredase uitgaansleven is een belangrijke inkomstenbron voor de plaatselijke economie. Breda is wat entourage betreft een aantrekkelijke stad om uit te gaan. Het oude stadscentrum kent een verscheidenheid aan café's, restaurants en kroegen. Tevens beschikt de stad over meerdere bioscopen, het Turfschip, het Chassétheater en het Holland Casino. De stad Breda kent een aantal jaarlijks terugkerende evenementen, die een landelijk en in een aantal gevallen zelfs internationaal publiek trekken. Op het vlak van evenementen is een landelijke trend van schaalvergroting waar te nemen. In praktijk blijkt dat grotere evenementen uit een stad vertrekken wanneer zij niet de fysieke ruimte hebben om te groeien.

Een andere trend die waarneembaar is, betreft de behoefte aan grootschalige 'leisure and entertainment' centra. Dit zijn combinaties van verschillende recreatieve, ontspannings- en uitgaansactiviteiten voor het gehele gezin. Gedacht kan worden aan verschillende activiteiten zoals een (mega) bioscoop, bowlingcentrum, horecavoorzieningen en family entertainment. De huidige consument wil bij het uitgaan de keuze hebben uit een groot aantal activiteiten. De regio Breda beschikt op dit moment nog niet over dergelijke voorziening, met als gevolg dat vele mensen uitwijken naar andere steden waar dergelijke voorzieningen wel aanwezig zijn.

2.2.2 Behoefte aan voorzieningen

Breda mist op dit moment een voorziening die geschikt is voor grootschalige evenementen zoals beurzen, antiekmarkten, popconcerten, tentoonstellingen, examens, productpresentaties en grote sportwedstrijden. Om bestaande evenementen voor de stad te behouden en aan te sluiten bij de groeiende behoefte aan grootschalige evenementenaccommodaties is ontwikkeling van een evenementencomplex in Breda op korte termijn noodzakelijk. De huidige voorzieningen van Breda voor evenementen zijn gesitueerd in de binnenstad. Naast de te beperkte capaciteit levert dit tevens gebruiksbeperkingen op. Ook blijkt in toenemende mate dat ten gevolge van evenementen er problemen ontstaan met betrekking tot de toegankelijkheid: de verkeersaantrekkende werking is groot, terwijl tevens de beschikbare parkeerruimte onvoldoende is, mede doordat een deel van de parkeerruimte tijdelijk kan worden ingenomen door evenementententen.

Tevens bestaat de behoefte aan een grootschalige familie-entertainment voorziening om een deel van de markt dat nu reeds zijn/haar vertier buiten de regio zoekt weer terug te halen, en verdere uitstroming te voorkomen. Gedacht wordt aan een Leisure-park met megabioscoop met bowlingbaan, restaurants en aanvullende voorzieningen. Een dergelijke voorziening vormt tevens een goede marktcombinatie met een evenementencomplex. Tevens kan bij een combinatie van verschillende voorzieningen efficiënter met ruimte en voorzieningen worden omgegaan. Zo kunnen bijvoorbeeld als gevolg van verschillende openstellingstijden van de verschillende onderdelen van de voorgenomen activiteit de parkeervoorzieningen 'meervoudig' worden gebruikt.

Als aparte activiteit is de ontwikkeling van kantoren gekoppeld aan de ontwikkeling van het evenementen- en leisurecomplex. De motivatie om deze koppeling te leggen is vooral het efficiënter omgaan met ruimte. Zowel kantoren als de evenementen- en leisurevoorzieningen hebben parkeerruimte nodig, die echter buiten de openstellingstijden ongebruikt zijn. Het combineren van voorzieningen met grote behoefte aan parkeerruimte, maar verschillende openingstijden maakt een dubbel gebruik van de parkeervoorzieningen mogelijk. In Breda bestaat nog steeds grote behoefte aan ruimte voor kantoren.

2.3 Voorlopig programma van eisen

Er is op basis van een analyse van de bestaande voorzieningen en een marktonderzoek een voorlopig en globaal programma van eisen opgesteld. Uitgangspunt daarbij is de realisatie van een complex ten behoeve van grootschalige evenementen en als leisure park voor de stad Breda en de regio rond Breda. De grootschalige evenementen kunnen zowel een commercieel als een niet commercieel karakter hebben en een nationaal of zelfs internationaal publiek trekken. Het leisure park is gericht op de regionale behoefte. De ruimte voor kantoren past binnen de functie van het plangebied en biedt mogelijkheden om te profiteren van de beschikbare parkeerruimte.

Op basis van een analyse van de bestaande situatie in Breda (aanwezige voorzieningen, knelpunten bij het gebruik, verwachte ontwikkelingen in de stad) en een marktonderzoek (behoefte in de markt aan voorzieningen, economisch belang) is een voorlopig en globaal programma van eisen voor het evenementencomplex en het leisure park opgesteld. Ten aanzien van de voor de voorzieningen benodigde parkeerfaciliteiten is uitgegaan van landelijke normen.

Evenementencomplex

- hal van minimaal 8.000 m² vloeroppervlak inclusief facilitaire zaken zoals horeca
- combinatie met vergaderfaciliteiten
- multifunctioneel gebruik (ook geschikt voor grote sportevenementen)

- reserve terrein: 4.000 m², tevens te gebruiken ten behoeve van tenten en 2^e fase bebouwing
- parkeervoorziening van 720 plaatsen op basis van 6 plaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak
- terreinomvang circa 3 hectare
- verwachte bezoekersaantal bedraagt circa 300.000 per jaar.

Eisen ten aanzien van de evenementenhal

- flexibilisering van de in te delen ruimte moet mogelijk zijn
- er dienen meerdere in/uitgangen te zijn
- hoogte binnenwerks minimaal 12 meter (ten behoeve van sportevenementen)
- goede toegankelijkheid voor gehandicapten
- de hal moet toegankelijk zijn voor grote vrachtwagens.

Leisure-park

- netto oppervlak: circa 15.000 m²
- grote bioscoop met 10 tot 12 zalen (totaal 2.500 stoelen)
- bowling centrum
- horeca en restaurant (2.000 m²)
- familie entertainment-park (1.500 m²)
- disco en partycentrum
- parkeervoorziening van 800 tot 1000 plaatsen
- terreinomvang circa 3,5 hectare
- verwachte bezoekersaantal circa 425.000 per jaar
- openingstijden op basis van huidig programma van eisen indicatief van 12.00 uur tot 01.00 uur

Kantoren

- realisering van 34.000 m² kantooroppervlak
- als parkeervoorziening wordt gebruik gemaakt van de faciliteiten van het evenementencomplex en het leisure-park (anders benodigd circa 500 parkeerplaatsen).

2.4

Locatiekeuze

Ten behoeve van voorgenomen activiteit is door de gemeente een locatie-onderzoek verricht naar mogelijke locaties in Breda. Uit dit onderzoek blijkt dat de locatie Steenakker-noord ('kop') het meest geschikt is voor realisering van een evenementen-complex en leisure-park. Onderstaande paragraaf geeft een samenvatting van het betreffende onderzoek.

Criteria voor de locatie

Op basis van het eisenpakket van de voorgenomen activiteit en in relatie tot het ruimtelijk en economisch beleid van de gemeenten zijn criteria geformuleerd waaraan de locatie voor een leisure- en evenementenpark dient te voldoen. Deze criteria zijn als volgt:

- volledige beschikbaarheid op korte termijn (voor 1-1-2000)
- goede bereikbaarheid per openbaar vervoer
- goede bereikbaarheid voor auto's en langzaam verkeer
- voldoende parkeervoorzieningen beschikbaar of te realiseren
- planologische situatie
- ruimtelijk functionele inpassing
- synergie van diverse gebruiksfuncties functies (zowel ruimtelijk als financieel)
- bijdrage aan het functioneren van de stad als geheel.

Op basis van deze criteria voor de locatie zijn mogelijke locaties binnen de gemeente Breda globaal onderzocht en beoordeeld. In de uiteindelijke beoordeling is per locatie aangegeven of de locatie geschikt is voor een evenementenhal, voor een leisure-park

of voor beide. Voor beide functies worden met name ten aanzien van bereikbaarheid verschillende eisen gesteld. De evenementenhal moet vooral vanuit de stad en de regio goed bereikbaar zijn. Het leisure-park moet met name bereikbaar zijn per fiets en openbaar vervoer vanuit de stad en de stadsregio.

Beschikbare locaties

De volgende drie locatietypen komen in aanmerking voor realisering van het complex:

- locaties nabij het station (spoorzone)
- locaties binnen de singel
- locaties langs de stadsassen.

Locaties nabij het station (spoorzone)

Het betreft ontwikkeling van de accommodatie in het kader van het spoorzone/stationsproject. Voor een evenementenhal, leisure-park of een combinatie van beiden zijn diverse locaties denkbaar. Het betreft de volgende locaties:

- het voormalige raccordement
- terrein FAAM-fabriek
- terrein CSM-fabriek
- bedrijventerrein Krogt-zuid

Uit het locatieonderzoek blijkt dat deze mogelijke locaties niet tijdig beschikbaar zullen komen.

Locaties binnen de singel

Binnen de singel komt slechts de locatie in beeld die vrij zou komen bij amovering van het Turfschip. Deze locatie, momenteel mede in gebruik voor grootschalige evenementen, is zeer problematisch voor wat betreft de verkeersafwikkeling en parkeren. Door de voor grootschalige evenementen benodigde tenten wordt beslag gelegd op een deel van de parkeerruimte van de binnenstad. De combinatie leisure park en evenementencomplex is op deze locatie niet mogelijk.

Locaties langs de stadsassen

In het onderzoek is gekeken naar mogelijke locaties langs de volgende stadsassen:

- Claudius Prinsenlaan
- Ettensebaan
- Lunetstraat
- Posthoorn / Doornbos

Met betrekking tot de Claudius Prinsenlaan wordt geconcludeerd dat er geen locatie beschikbaar is.

Een vestiging aan de Ettensebaan van evenementenhal en/of Leisure-park is slechts onder stringente voorwaarden mogelijk.

Aan de Lunetstraat zijn twee kansrijke locaties aanwezig. Het betreft een plek bij het nieuwe NAC-stadion en een locatie aan de kop (noord) van Steenakker, tussen de Lunetstraat en de spoorlijn. Bij de afweging blijken beide locaties geschikt voor de ontwikkeling van een evenementenhal. De kop van Steenakker is tevens geschikt voor vestiging van een leisure-park. Het grote voordeel van de locatie nabij het NAC-stadion is de snelle beschikbaarheid. Een nadeel is hier echter de te beperkte ruimte en parkeercapaciteit. De locatie Steenakker-noord ('kop') heeft als voordeel de grote synergetische effecten en de nabijheid van het station Prinsenbeek. Het voorbereidings-traject is echter iets langer bij ontwikkeling van deze locatie.

Met betrekking tot de locatie Posthoorn/Doornbos bestaan goede mogelijkheden voor de vestiging van de betreffende accommodaties. De onzekerheid over een tijdige verwerving van de benodigde gronden is echter een belangrijk nadeel.

Beoordeling locaties

In tabel 2.1 is een overzicht gegeven van de geschiktheid van de onderzochte locaties.

Onder geschiktheid is bekeken wat er op basis van de criteria, binnen de gestelde randvoorwaarden één van beide of beide locaties gerealiseerd kunnen worden. Hierin is in de tabel onderscheid gemaakt in de volgende categorieën:

Nee: locatie voldoet niet aan de randvoorwaarden en is ongeschikt;
Evenementenhal: locatie is geschikt voor alleen een evenementenhal;
Leisure-park: locatie is geschikt voor alleen een leisure-park;
Afzonderlijk: locatie is geschikt voor of één van beide accommodaties afzonderlijk
Beide: locatie is geschikt voor een combinatie van beide accommodaties
Mits: indien mits is toegevoegd gelden er extra beperkingen

Tabel 2.1: Beoordeling van de geschiktheid van de mogelijke locaties voor het realiseren van een evenementencomplex en leisure-park

Beoordelingscriterium	Stations- Omgeving	Binnen de singel	Langs de stadsassen				
	Diverse locaties spoorzone	Locatie Turfship	Claudius Prinsenlaan	Ettense-baan	Omgeving NAC-stadion	Steenakker- noord ('kop')	Posthoorn / Doornbos
Beschikbaarheid op korte termijn (< 1 jaar)	Nee	Nee	Nee	Twijfelachtig	Ja (beperkte locatie)	Ja	Twijfelachtig
OV bereikbaarheid	Zeër goed	Goed	Goed	Goed	Voldoende*	Voldoende*	Goed
Auto bereikbaarheid	Goed	Slecht	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed
Parkeervoorzieningen	Goed	Slecht			Slecht	Goed	
Juridische grondslag	Afwezig		Afwezig	Afwezig	Aanpasbaar	Aanpasbaar	Afwezig
Ruimtelijk functionele inpassing	Slecht	Goed	Slecht	Beperkt	Goed	Goed	Goed
Synergie-effecten	Goed	Zeër beperkt	Zeër beperkt	Afwezig	Beperkt	Zeër goed	Mogelijk
Bijdrage functioneren Breda	Goed	Neutraal		Beperkt	Goed	Goed	Goed
Beoordeling geschiktheid	Nee	Evenemen- tenhal	Nee	Afzonderlijk / mits	Evenemen- tenhal / mits	Beide	Beide / mits

* aan stadsas op loopafstand van station; aanvullende OV-voorzieningen noodzakelijk

Conclusie

In het locatie-onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken:

- er zijn meerdere locaties geschikt voor de vestiging van een evenementenhal
- er is slechts een beperkt aantal locaties geschikt voor de vestiging van een leisure-park
- de locatie Steenakker-noord ('kop') is als enige van de onderzochte locaties geschikt voor het vestigen van beide accommodaties; deze locatie biedt als enige locatie zeer goede mogelijkheid tot het realiseren van de gewenste synergie-effecten
- in alle gevallen dienen de verkeersconsequenties nader onderzocht te worden
- als gekozen wordt voor een combinatie van meerdere publiekstrekkende recreatieve functies dienen (door middel van een milieu-effectrapportage) de milieu-effecten in beeld te worden gebracht

Op grond van het locatie-onderzoek heeft het college van burgemeester en wethouders besloten de locatie Steenakker-noord ('kop') te ontwikkelen ten behoeve van de realisering van een evenementenhal en een leisure-park. In deze ontwikkeling is – vanwege de vraag naar kantoorruimte in Breda en ter vergroting van het synergie-effect- tevens rekening gehouden met realisering van 34.000 m² kantoorruimte met gecombineerd gebruik van parkeervoorzieningen. De ligging van de locatie is weergegeven op figuur 2.1.



Figuur 2.1: Situering plangebied

2.5

Doelstelling van de voorgenenomen activiteit

De aanleg van een toeristische of recreatieve voorziening is m.e.r.-plichtig wanneer deze jaarlijks 500.000 of meer bezoekers zal trekken (Besluit milieu-effectrapportage 1994, Bijlage C sub 10.1). Gezien het verwachte aantal bezoekers van de evenementenhal en het leisure park –die zijn te beschouwen als een recreatieve voorziening– bestaat ook in dit geval de verplichting tot m.e.r. Het m.e.r.-plichtige besluit is hierbij het vaststellen van het gemeentelijk ruimtelijk plan dat als eerste in de desbetreffende aanleg voorziet. Voor het plangebied is dit het bestemmingsplan Steenakker, waarvan de voorbereiding reeds van start is gegaan (zie paragraaf 3.2).

De verplichting tot m.e.r. houdt in dat er een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld, voordat het bestemmingsplan door de raad kan worden vastgesteld. De milieu-effectrapportage is bedoeld om het milieubelang naast andere belangen een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven.

De doelstelling van de 'voorgenomen activiteit' in het kader van de m.e.r.-procedure is:

Het realiseren van een evenementenhal met bijbehorende voorzieningen, een leisurepark met bijbehorende voorzieningen en een kantorenpark, op de locatie Steenakker-noord ('kop').

Enkele begrippen

m.e.r.	Milieu-effectrapportage
MER	Milieu-effectrapport
Bevoegd gezag	De overheidsinstantie bevoegd tot het nemen van het besluit op grond waarvoor de verplichting tot m.e.r. bestaat
Initiatiefnemer	De persoon of instantie die de het initiatief neemt tot de voorgenomen activiteit
Plangebied	Het gebied waarop de voorgenomen activiteit betrekking heeft
Studiegebied	Het gebied waar in principe effecten van de voorgenomen activiteit kunnen optreden
Bestemmingsplangebied	Het gebied waarvoor het bestemmingsplan wordt voorbereid
Voorgenomen activiteit	Datgene dat de initiatiefnemer wil realiseren

3 Besluitvormingskader

3.1 Beleidskader

De relevante regelgeving, plannen en bestuurlijke uitspraken op nationaal, provinciaal en regionaal niveau welke invloed kan hebben of beperkingen kan opleggen aan de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan, of van belang zijn in verband met de normstellingen, worden in het MER besproken. Het gaat daarbij om vastgesteld of voorgenomen beleid waarin in het kader van deze m.e.r. geen inspraak mogelijk is.

Nationaal niveau

- Vierde nota op de ruimtelijke ordening (Vinex, Vinac)
- Nationaal milieubeleidsplan (NMP 3)
- Structuurschema verkeer en vervoer (SVV II)
- Structuurschema Groene Ruimte
- Tracébesluit hogesnelheidslijn
- Tracébesluit A16

Provinciaal niveau

- Streekplan Noord-Brabant
- Provinciaal milieu-beleidsplan en provinciale milieuverordening
- Provinciaal beleid aangaande verkeer en vervoer
- Provinciaal beleid aangaande toerisme en recreatie
- Provinciaal economisch beleid

Regionaal en gemeentelijk niveau

- Stadsplan Breda
- Regionale visie stadsgewest Breda
- Gemeentelijk milieubeleidsplan
- Structuurschema verkeer en vervoer Breda
- Vigerende en in voorbereid zijnde relevante bestemmingsplannen en in het kader daarvan uitgevoerde onderzoeken en studies
- Landschapsbeleid en Groenstructuurplan
- Ecologische groenstructuur Breda
- Nota architectuurbeleid
- Gemeentelijk ruimtelijk beleid

Met betrekking tot verschillende beleidsstukken zijn nieuwe versies in voorbereiding of ontwerp (o.a. Vijfde Nota RO; Streekplan Noord-Brabant). Bij de interpretatie van de beleidstukken hebben de nieuwe versies de aandacht in het geval dat beleidsuitgangspunten veranderen.

3.2 Reeds genomen besluiten in het kader van de activiteit

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Breda heeft in februari 1998 besloten overleg te voeren met evenementenorganisaties en marktpartijen om te komen tot een programma van eisen voor een nieuw te realiseren evenementencomplex.

Op basis van het bovenstaande besluit heeft het college van B&W in oktober 1998 opdracht gegeven om daadwerkelijk overleg te voeren met deze marktpartijen en organisaties wat resulteerde in een workshop op 18 november 1998. Onderwerp van deze workshop was het programma van eisen voor het nieuwe complex. Ter voorbereiding op de besluitvorming zijn reeds verschillende onderzoeken verricht.

Ten aanzien van de locatie Steenakker-noord is een aanpassing van de planologische situatie reeds geruime tijd in voorbereiding. De gemeentelijke plannen voor het gebied zijn vastgelegd in de Structuurvisie Steenakker-noord, die in 1996 door de raad is vastgesteld. Het voornemen bestaat om het gebied Steenakker te ontwikkelen tot een gebied met hoogwaardige commerciële bebouwing en detailhandel.

Het bestemmingsplan Steenakker bestaat uit de onderdelen Steenakker-noord en deel van Steenakker-zuid. Samen met het gebied Heilaar ten zuiden van de spoorlijn Breda-Roosendaal vormt dit het te ontwikkelen interstedelijk gebied Heilaar-Steenakker. In het zuidwestelijk deel van Heilaar-Steenakker vindt momenteel woningbouw plaats: het plan Westerpark.

Ten aanzien van het zuidelijk deel van Steenakker bestaat een apart bestemmingsplan met als belangrijkste bestemming het nieuwe voetbalstadion van NAC. Ten behoeve van de besluitvorming over dit deel van het bestemmingsplangebied is vanwege de m.e.r.-plicht voor het voetbalstadion (vanwege het destijds vigerende Besluit m.e.r. 1987) een MER opgesteld. Inmiddels is besloten om Steenakker (behalve de punt gevormd door spoorlijn, Lunetstraat en Rat Verleghstraat) in één bestemmingsplan planologisch vast te leggen. Dit bestemmingsplan bevat derhalve twee deelgebieden waarvoor m.e.r. is respectievelijk wordt uitgevoerd: het zuidelijk deel, waarvoor de m.e.r.-procedure is afgerond (en waarvoor wegens wijziging van het Besluit m.e.r. geen verplichting tot m.e.r. meer bestaat) en het noordelijk deel waarvoor de m.e.r.-procedure door middel van deze startnotitie wordt gestart.

Op 25 maart 1998 is een inspraakavond gehouden over het ontwerp-bestemmingsplan Steenakker. Het ontwerp-bestemmingsplan is op 16 maart 1998 voor advies aan de PPC gezonden, die het ontwerp op 17 juni 1998 hebben behandeld. In het advies van de PPC wordt met name ingegaan op het aspect mobiliteit (omvang parkeervoorzieningen) en bestemmingscategorie perifere detailhandel. Het advies van de PPC alsmede de overige adviezen en inspraakreacties worden verwerkt in het definitieve bestemmingsplan.

3.3

Nog te nemen besluiten

Ten behoeve van de realisering van het initiatief dient een aantal besluiten genomen te worden. Tijdens de verschillende fasen van de voorbereiding en uitvoering van de plannen gaat het met name om besluiten ten aanzien van de planologische randvoorwaarden (bestemmingsplan) en vervolgens besluiten die samenhangen met de realisering van het initiatief.

Het m.e.r.-plichtige besluit met betrekking tot de voorgenomen activiteit is het vaststellen van het bestemmingsplan Steenakker 1999 door de raad van Breda dan wel – als dat zich eerder voordoet – het afgeven van een verklaring van geen bezwaar op basis van artikel 19 WRO j.o. artikel 50 lid 5 Woningwet.

De feitelijk aanleg van de complexen kan pas starten als daarvoor een bouwvergunning is verleend. Een bouwvergunning wordt verleend als:

- de aanvrager van de vergunning beschikt over een vergunning krachtens de Wet milieubeheer (indien van toepassing)
- het bouwplan in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan danwel als de aanvrager beschikt over een verklaring van geen bezwaar ex. artikel 19 WRO j.o. artikel 50 lid 5 Woningwet;
- de aanvraag voldoet aan de gestelde eisen krachtens het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Ten behoeve van de bouw en exploitatie van het evenementen-complex, het leisure-park en aanvullende voorzieningen zijn ook andere vergunningen en ontheffingen noodzakelijk. Een overzicht hiervan is opgenomen in tabel 3.1.

Tabel 3.1: Overzicht van benodigde besluiten en vergunningen en te doorlopen procedures

Procedure	Initiatiefnemer	Bevoegd gezag	Betrokken adviseurs	m.e.r.-plicht
Wet milieubeheer: milieu effectrapportage	B&W	Gemeenteraad	Commissie m.e.r. Directeur LNO Inspectie milieuhygiëne Adviseurs cf. WRO/BRO	N.v.t
Ruimtelijke ordening (WRO/BRO)	B&W	Gemeenteraad	Overleg artikel 10 BRO: - Inspectie RO - PPC	Ja
Onttrekken wegen aan verkeer	B&W	B&W		Nee
Wet bodembescherming	Bouwer	B&W		Nee
Woningwet (bouwvergunning)	Bouwer	B&W	Welstandscommissie gemeentelijke diensten	Nee
Wet milieubeheer (milieuvergunning)	Bouwer/exploitant	B&W	Inspectie Milieuhygiëne Provincie	Nee
Ontgrondings- vergunning	Bouwer	Provincie/GS	Gemeente e.a.	Nee
Vergunning grondwateronttrekking	Bouwer/exploitant	Provincie/GS	Gemeente	Nee
Lozingsvergunning (WVO)	Bouwer	HWB		Nee
Aansluiting riolering	Bouwer/exploitant	B&W	HWB	Nee
Kapvergunning	Bouwer	Diverse	Diverse	Nee

3.4 Procedure m.e.r. en bestemmingsplan

Het openbaar maken van deze startnotitie door de gemeente Breda vormt het begin van de m.e.r. procedure. De startnotitie wordt gedurende vier weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode wordt eenieder in de gelegenheid gesteld te reageren op de startnotitie en zijn/haar wensen en/of suggesties ten aanzien van de richtlijnen bij het bevoegd gezag in te dienen. Door het bevoegd gezag wordt de startnotitie gezonden aan de Commissie voor de milieu-effectrapportage met het verzoek een om een advies voor richtlijnen op te stellen ten behoeve van de inhoud van het MER. De Commissie voor de m.e.r. heeft daartoe tot uiterlijk 9 weken na de openbare kennisgeving van de startnotitie de gelegenheid. Het gemeentebestuur stuurt de startnotitie tevens naar de wettelijke adviseurs met het verzoek om een advies. De Commissie voor de m.e.r. betreft in haar advies voor richtlijnen de reacties van de insprekers en adviseurs.

De richtlijnen voor de inhoud van het MER worden uiterlijk 13 weken na de openbare kennisgeving door het bevoegd gezag vastgesteld. Daarbij wordt rekening gehouden met het advies van de Commissie voor de m.e.r. en met de ingekomen reacties en de adviezen van de wettelijke adviseurs.

Aan de hand van de richtlijnen wordt het MER opgesteld. Gelijktijdig met het opstellen van het MER wordt het ontwerp-bestemmingsplan bijgesteld. Daarbij wordt onder andere rekening gehouden met het eerder door de PPC afgegeven advies en met de uitkomsten van het MER.

Na voltooiing wordt het MER aangeboden aan het bevoegd gezag, dat toetst of het MER aanvaardbaar is. Daarbij gaat het erom of het MER voldoet aan de richtlijnen en of het voldoende informatie bevat ten behoeve van de besluitvorming. Na aanvaarding door het bevoegd gezag wordt het MER onderworpen aan inspraak. Deze inspraakronde is gekoppeld aan de eerste tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan 'Steenakker'. Het MER wordt ter toetsing aangeboden aan de Commissie voor de m.e.r.. De Commissie m.e.r. brengt een toetsingsadvies uit over het MER, waarbij rekening wordt gehouden met adviezen van wettelijke adviseurs en met de inspraakreacties. De Commissie m.e.r. geeft haar advies uiterlijk 5 weken na de dag waarop

de openbare zitting wordt gehouden of na het einde van de terinzagelegging als er geen openbare zitting plaatsvindt.

Met een toetsingsadvies van de Commissie voor de milieu-effectrapportage kan de gemeenteraad het bestemmingsplan Steenakker vaststellen.

4 Voorgenomen activiteit

In hoofdstuk 2 is reeds globaal ingegaan op de voorgenomen activiteit. Deze is daar als volgt gedefinieerd:

Het realiseren van een evenementenhal met bijbehorende voorzieningen, een leisurepark met bijbehorende voorzieningen en een kantorenpark, op de locatie Steenakker-noord ('kop').

In onderstaande paragrafen wordt de voorgenomen activiteit nader omschreven, alternatieven en varianten komen in het volgende hoofdstuk aan bod.

4.1 Voorzieningen

Evenementencomplex

Een belangrijk onderdeel van het plan betreft de ontwikkeling van een evenementencomplex. Het betreffende complex vervult een behoefte als voorziening voor de toeneemende markt van middelgrote en grote evenementen.

De voorgenomen ontwikkeling op de locatie Steenakker-Noord zal bestaan uit een complex van 8.000 m², inclusief facilitaire zaken zoals horeca en enteeruimten. Naast deze 8.000 m² zal nog eens 4.000 m² grond gereserveerd worden ten behoeve van toekomstige uitbreiding. Tot die tijd zal deze grond gebruikt worden voor tijdelijke voorzieningen ten behoeve van evenementen zoals grote tenten.

In het ontwerp zal rekening gehouden worden met logistieke zaken zoals toegankelijkheid voor vrachtauto's.

In het kader van de terreininrichting wordt rekening gehouden met 6 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak. Dit komt neer op totaal 720 parkeerplaatsen. De totale terreinomvang (inclusief bebouwing) ligt op circa 3,5 hectare.

Leisure-park en bijbehorende voorzieningen

Naast het evenementencomplex zal een deel van de locatie Steenakker-Noord ontwikkeld worden als 'leisure-park'. Het leisure-park is een breed opgezette recreatieve voorziening voor alle leeftijden en bevolkingsgroepen. De voorziening sluit aan bij de trend naar schaalvergroting op het vlak van vermaak en recreatie. Met name voorziening waar bij slecht weer en in de avond gebruik van gemaakt worden zijn de laatste jaren in omvang toegenomen.

Vooralsnog wordt er van uitgegaan dat de volgende voorzieningen onderdeel uitmaken van het leisure-park:

- restaurant en horeca (2.000 m²)
- gezinsvermaak (1.500 m²)
- multiplex-bioscoop met in totaal 2.500 stoelen (10 tot 12 zalen)
- bowlingbanen
- discotheek/party
- aanvullende voorzieningen

Voor een dergelijke accommodatie zijn in totaal 800 tot 1.000 parkeerplaatsen nodig. De terreinomvang is ongeveer 3,5 hectare (inclusief bebouwing). De totale oppervlakte van de gebouwen bedraagt circa 15.000 m².

Ontwikkeling kantorenpark

Naast de eerder beschreven primaire doelstelling bestaat het voornemen om op de locatie kantoorruimte te realiseren. Het betreft een kantorenpark met een oppervlak van maximaal 34.000 m².

Ontsluiting

De ontsluiting van het plangebied zal plaatsvinden door middel van een aansluiting op de noordelijke rondweg (Lunetstraat) tegenover de aansluiting van de Westerhagelaan, de hoofdontsluiting van de Haagse Beemden. De noordelijke rondweg sluit direct ten westen van de locatie aan op de A16. Deze aansluiting op de A16 blijft als belangrijke aansluiting van Breda op de A16 gehandhaafd na ombouw van de A16 tot 2*3strooks autosnelweg.

Circa 200 m ten noorden van de locatie bevindt zich het NS-station Prinsenbeek. Dit station wordt met name gebruikt voor stoptreinen. Het station is vanaf de locatie bereikbaar via de Moskesweg, die naast de spoorlijn Breda-Zevenbergen onder de noordelijke rondweg doorloopt.

4.2

Plan- en studiegebied

Begrenzing

De locatie voor de voorgenomen activiteit is gelegen tussen de Gageldonkseweg, de Lunetstraat en de spoorlijn Breda-Dordrecht (figuur 2.1). Het gebied heeft een oppervlakte van circa 13 ha. De locatie wordt in het kader van de m.e.r. het *plangebied* genoemd.

Dit plangebied in het kader van de m.e.r. vormt een onderdeel van het *bestemmingsplangebied* in het kader van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Steenakker.

De grootte van het *studiegebied* in het kader van de m.e.r. wordt bepaald door de door het te beschouwen aspect of milieucompartiment. Het beïnvloedingsgebied is immers niet voor alle te beschouwen milieucompartimenten gelijk.

Functie en huidige waarde plangebied

Het huidige gebruik van het plangebied is voornamelijk agrarisch. Het plangebied grenst aan de lintbebouwing van de Gageldonkse weg.

De landschapsstructuur wordt door twee elementen gekenmerkt. Oorspronkelijk voerde een beek door het gebied. Deze beek ontsprong in het Liesbos en voerde via de 'Kamertjes' naar de Mark. Deze beek is reeds geruime tijd geleden verlegd en niet langer in het plangebied aanwezig. Nog wel aanwezig is de kwel, die in het relatief laag gelegen deel van het plangebied (de noordwestelijke hoek) leidt tot een kwelafhankelijke vegetatie. In het bestemmingsplangebied Steenakker zijn duidelijke hoogteverschillen aanwezig: het bestemmingsplangebied ligt min of meer dwars op een dekzandrug, waarop ook oude bouwlanden voorkomen. Het westelijk deel van de 'kop' ligt relatief laag.

De 'Kamertjes' (beschermde natuurgebied) is het restant van het oorspronkelijke landschap (percelen met randbeplanting). Dit gebied is nog in gave staat en geeft een indruk van de potentie van het gebied. Ook het plangebied maakte deel uit van dit landschapstype. Door de aanleg van de Lunetstraat en het agrarisch gebruik is de kwaliteit hiervan sterk teruggelopen.

De ecologische functie van het plangebied is vooral gerelateerd aan de kwelsituatie van het voormalige beekdal in de verbinding Liesbos-Mark.

De archeologische verwachtingswaarde van het plangebied is hoog. Bij een archeologische verkenning (Raap, 1995) zijn in het plangebied archeologische vondsten gedaan. De archeologische vondsten zijn met name aanwezig op de wat hoger gelegen delen van het gebied. Door recenter onderzoek is gebleken dat de kans op archeologische vondsten in het plangebied groter is dan op basis van het Raap-rapport kan worden verwacht. Het gaat mogelijk om bewoningssporen die dateren uit de IJzertijd, Romeinse periode en vroege en late middeleeuwen.

5 Alternatieven en varianten

Op grond van de Wet milieubeheer dienen in het MER de realistische alternatieven te worden beschreven en vergeleken. Tot de te bestuderen alternatieven behoren in ieder geval het nulalternatief en het meest-milieuvriendelijk alternatief. Een alternatief is een mogelijkheid om (op een andere manier) aan het programma van eisen te voldoen. Op grond van de doelstelling van de voorgenomen activiteit worden geen locatiealternatieven in beschouwing genomen.

Binnen de te ontwikkelen locatie is een aantal alternatieven en varianten denkbaar voor de wijze waarop invulling wordt gegeven aan het programma van eisen. Binnen alternatieven kunnen varianten worden onderscheiden die op onderdelen andere oplossingen bevatten. De alternatieven die in het kader van deze m.e.r. besproken worden zijn: het nulalternatief, het voorkeursalternatief en het meest milieuvriendelijk alternatief. De alternatieven en varianten richten zich op de volgende aspecten van de voorgenomen activiteit:

- de stedenbouwkundige inpassing van de verschillende functies in het plangebied;
- de bebouwingsmassa van de verschillende gebouwen en bouwwerken;
- het materiaalgebruik
- ontsluiting en voorzieningen voor parkeren en (openbaar) vervoer;
- nevengebruik;
- archeologische, cultuurhistorische en landschappelijke en landschapsecologische aspecten.

Nulalternatief/referentiesituatie

Het nulalternatief/referentiesituatie dient ter vergelijking van milieu-effecten met de situatie waarin de voorgenomen activiteit niet wordt ondernomen. Dit gebeurt door middel van een beschrijving van de autonome ontwikkeling van het gebied (conform het vigerende bestemmingsplan en de structuurvisie Steenakker-noord). Bestaande voorzieningen worden in dit geval als referentiekader bekeken.

Voorkeursalternatief

Op basis van het programma van eisen zal een stedenbouwkundig plan worden opgesteld aangaande de meest wenselijk inrichting van het gebied. Binnen dit nog op te stellen voorkeursalternatief kunnen varianten worden onderscheiden met betrekking tot (bijvoorbeeld) bouwmassa's en inrichting van de openbare ruimte.

Meest-milieuvriendelijke alternatief

Het meest milieuvriendelijke alternatief zal tijdens het opstellen van het MER worden ontwikkeld op basis van nader onderzoek van de locatie (bodem, grondwater, ecologie, cultuurhistorie e.d.) en van de te verwachten milieu-effecten (met name geluid, verkeer en parkeren).

In het meest-milieuvriendelijke alternatief kan worden uitgegaan van een minimaal aantal bezoekers per auto en een maximaal aantal bezoekers per openbaar vervoer, collectief vervoer en per fiets en daarop geënte maatregelen en voorzieningen. Daarnaast kunnen maatregelen ten aanzien van duurzaam bouwen (materiaalgebruik, energie- en watergebruik) en mitigerende voorzieningen voor de bouw, de inrichting (bijvoorbeeld van de parkeerterreinen) en het beheer, die de best mogelijke milieubescherming bieden bij het meest-milieuvriendelijke alternatief betrokken worden.

6 Globale aanduiding milieugevolgen

6.1 Algemeen

De milieugevolgen van aanleg, beheer en gebruik van de voorgenomen activiteit kunnen op verschillende wijze in categorieën worden ingedeeld. Naast een indeling naar milieuaspect (bodem, water etc.), is het van belang dat er tijdelijk en/of omkeerbare effecten kunnen optreden zoals geluidhinder tijdens de aanleg, en dat er blijvende en/of onomkeerbare effecten optreden zoals het plaatselijk veranderen van bodemprofielen.

In de onderstaande paragrafen is een globale aanduiding van milieugevolgen opgenomen. Voor zover relevant is hierin onderscheid gemaakt tussen tijdelijke effecten gedurende de aanleg en blijvende effecten als gevolg van het gebruik.

6.2 Verkeer, vervoer en infrastructuur

Het evenementen complex en leisure-park heeft een verkeersaantrekkende werking. De piek van de verkeersdruk zal met name plaatsvinden bij grote evenementen in de weekeinden met betrekking tot het evenementencomplex en in de avonduren en weekeinden met betrekking tot het leisure-park. In de dagperioden zal met name verkeersaantrekking plaatsvinden ten behoeve van de te ontwikkelen kantoren.

De grootste verkeersdruk vindt plaats op momenten dat grote evenementen samen vallen met de piekbelasting van het leisure-park. Deze piekbelasting ligt naar verwachting op donderdag, vrijdag, zaterdagmiddag en –avond en de zon- en feestdagen. De effecten dienen met name voor deze perioden te worden bepaald.

Een ander belangrijk aspect is de reguliere belasting van het openbare wegennet waarop het te ontwikkelen gebied ontsloten wordt. Over het algemeen is dit wegennet maximaal belast gedurende de ochtend- en avondspitsuren. Op deze tijdstippen is niet te verwachten dat de verkeersaantrekkende werking van het gebied hoog zal zijn.

Inzicht in de exacte verkeerseffecten wordt verkregen met behulp van de gangbare methodieken van onderzoek, te weten:

- prognose (uitgaande van gebruikerskenmerken) van het toekomstig vervoerspatroon op basis van:
 - bereikbaarheid voor de verschillende vervoerwijzen;
 - interne en externe ontsluiting van het terrein;
 - mobiliteitsbeleid;
- bepaling van de effecten van verschillende alternatieven en varianten ten aanzien van interne en externe ontsluiting voor omgeving en stedelijke (wegen) structuur (capaciteit, verkeersafwikkeling, luchtverontreiniging);
- bepaling van het benodigde aantal parkeerplaatsen en het daarmee samenhangende ruimtegebruik op basis van de geraamde parkeerbehoefte in de ontwerputgangspunten en voorzieningen in geval van topdagen.

6.3 Geluid, lucht, externe veiligheid en licht

Belangrijke milieu-aspecten bij ontwikkeling van evenementencomplex, leisure-park en aanvullende en bijbehorende voorzieningen zijn geluidsbelasting, lichthinder en luchtverontreiniging. Tevens is het van vanwege de nabijheid van belangrijke transportroutes (A16, spoorlijn) belang een beschrijving te maken van de veiligheidssituatie.

Geluid

In geval van de ontwikkeling van de locatie kan geluid ontstaan als gevolg van:

- verkeer;
- evenementen op buitenterreinen (taptoe, circus, kermis e.d.)
- inrichtingen op het complex (concerten, disco e.d.);
- tijdelijke bronnen als gevolg van de aanleg van complex.

Ten behoeve van het akoestisch onderzoek moeten de geluidgevoelige bestemmingen worden geïnventariseerd, evenals de huidige geluidniveaus, normeringen ten aanzien van geluidniveaus, actuele geluidbronnen, zoneringen e.d.

Het incidentele karakter van geluid als gevolg van evenementen vraagt om een nadere analyse van de wijze waarop met de normstelling (mede in relatie met de hinderbeleving) moet worden omgegaan.

Met betrekking tot verkeersgeluid kan onderscheid gemaakt worden naar bestaande bronnen zoals de nabijgelegen spoorlijn en autowegen en naar geluidbelasting als gevolg van de te ontwikkelen activiteiten. Naar verwachting kunnen de geluidemissie en -immissie door het verkeer met standaard rekenmethodes voor het geluid worden benaderd. Er moet bij de berekeningen rekening gehouden worden met reflectie van spoorweg- en weggeluid op de bouwmassa's.

Licht

Door de aanwezigheid van lichtmasten ten behoeve van het verkeer en extra buitenverlichting (bij evenementen), feestverlichting en lichtreclames is enige lichthinder te verwachten. De mate van hinder is mede afhankelijk van de aard, omvang en tijdstip van verlichting, de toename van lichtintensiteit op straatniveau bij woningen, de hinder ten gevolge van spiegeling en het optreden van hinderlijke luminantieverschillen.

Tevens dient te worden opgemerkt dat tijdens aanleg van het project tijdelijke lichthinder kan optreden als gevolg van bouwverlichting.

Lucht

Als onderdeel van de effecten van het verkeer is aandacht nodig voor de optredende emissies en daaruit resulterende immissieniveaus.

Externe veiligheid

Het plangebied is gesitueerd nabij hoofdverkeersroutes (A16, spoorlijn Breda-Zevenbergen, noordelijke rondweg Breda). Over deze routes vindt ook vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De daarmee samenhangende risicocontouren zijn deel in het kader van de planvorming voor de A16 beschreven. Ten behoeve van de activiteiten in het plangebied moet inzichtelijk worden gemaakt hoe de situatie ten aanzien van individueel en groepsrisico zal zijn.

6.4 Leefbaarheid en sociale aspecten

Sociale aspecten

De voorgenomen activiteit vormt een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in de nabijheid van woonwijken (lintbebouwing Gageldonk, nabij gelegen delen van Haagse Beemden en Prinsenbeek). De voorgenomen activiteit kan bijdragen aan een betere relatie tussen de binnenstad van Breda en de Haagse Beemden en Prinsenbeek, maar zou lokaal ook tot een wijziging van de leefbaarheidssituatie kunnen leiden. In het MER zal aan dit aspect aandacht worden besteed.

Openbare orde en veiligheid

De volgende veiligheids- en handhavingaspecten zijn relevant in het kader van de voorgenomen ontwikkeling:

- verkeersveiligheid, bereikbaarheidsaspect en parkeeroverlast;
- persoonlijke veiligheid van bezoekers in geval van calamiteiten (rampenplan);
- overlast van bezoekers van de locatie op de omgeving;
- sociale veiligheid op niet tijdstippen dat het gebied niet in gebruik is;
- externe veiligheid ten aanzien van omliggende voorzieningen (o.a. spoorlijn);
- veiligheidsaspecten als gevolg van de weersgesteldheid (windhinder, onweer).

6.5**Actuele waarden in het plangebied**

Voordat de locatie tot ontwikkeling wordt gebracht is het noodzakelijk een duidelijk beeld te hebben van de actuele ecologische, archeologische en cultuurhistorische waarden van het betreffende gebied.

Biotische aspecten

De ecologische situatie in het nulalternatief zal door autonome ontwikkelingen niet of nauwelijks veranderen bij het niet effectueren van de voorgenomen activiteit.

De milieugevolgen aangaande de overige alternatieven worden beschreven op basis van oorzaakklassen (een groep van oorzaken die op dezelfde wijze inwerken op planten, dieren en ecosystemen, Ministerie van VROM en ministerie van LNV, 1987). Het betreft ruimtebeslag, rustverstoring en veranderingen van de grondwaterstand.

Ruimtebeslag

Door ruimtebeslag van bepaalde elementen kunnen biotopen verdwijnen of tot ontwikkeling komen. In geval van de voorgenomen ontwikkeling is het aannemelijk dat er biotopen zullen verdwijnen. In hoeverre dit ook een verlies aan natuurwaarden betekent dient nog onderzocht te worden.

Rustverstoring

Als gevolg van bewegingen door mensen en voertuigen, door lawaai of door licht kan de rust verstoord worden. Gezien de beperkte faunistische waarde van het gebied zal het effect van geluid waarschijnlijk verwaarloosbaar zijn. Flora en fauna kunnen met name beïnvloed worden door verlichting. Gezien de beperkte ecologische waarde die het gebied na ontwikkeling lijkt te hebben dient met name gekeken te worden naar het effect op omliggende ecologisch waardevolle gebieden (voor zover aanwezig).

Veranderingen in grondwaterstand

In de omgeving van het plangebied komen vochtige, grondwaterafhankelijke biotopen voor. Deze kwetsbare gebieden kunnen door al dan niet tijdelijke veranderingen in de grondwaterstand tijdens de aanlegfase, of de door de vergroting van het verhard oppervlak nadelig worden beïnvloed als geen mitigerende maatregelen worden getroffen.

Archeologie en cultuurhistorie

Zowel de archeologische als de cultuurhistorische waarden worden in de effectbeschrijving meegenomen. De cultuurhistorische waarde van aanwezige bebouwing en landschapsstructuur wordt bepaald aan de hand van gaafheid en ouderdom. Met betrekking tot de archeologie is het betreffende gebied slechts gedeeltelijk gekarteerd (Raap, 1995). De kartering heeft vondsten opgeleverd uit de IJzertijd, vroege middeleeuwen en late middeleeuwen. Aan de overzijde van de spoorlijn zijn vondsten uit de IJzertijd en de Romeinse periode aangetroffen. Het te ontwikkelen gebied wordt gezien als archeologisch zeer waardevol. Voorafgaand aan de voorgenomen activiteiten dient op grote schaal archeologisch onderzoek plaats te vinden.

6.6 Overige aspecten

Onder de overige aspecten wordt onder meer nader ingegaan op de bodemkundige situatie, waterhuishouding, landschappelijke en ruimtelijk functionele aspecten.

Bodem en water

De realisering van de voorgenomen activiteiten zal het abiotische systeem beïnvloeden. Door versneld afvoeren van regenwater van de bebouwde en verharde vlakken kan de het grond- en oppervlaktewatersysteem worden beïnvloed. Verandering van bodemprocessen treedt op door verandering van de grondwaterstand. Dit wordt onder meer veroorzaakt door bouwverkeer en ophogen en/of afgraven van de bodem. Nagegaan dient te worden in hoeverre een kwaliteitsverandering van grond en grondwater verwacht kan worden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

Landschappelijke, ruimtelijke en functioneel-ruimtelijke aspecten

De ruimtelijke opbouw van het landschap en het abiotische patroon zal na realisatie van de voorgenomen activiteit ingrijpend veranderen. Dit veranderingsproces kan zowel positieve als negatieve effecten met zich mee brengen. Voor de effectenbeschrijving kunnen bijvoorbeeld de volgende criteria worden gehanteerd:

- aanpassing van de landschaps- en stedenbouwkundige structuur;
- aanpassing van de identiteit, oriëntatie en schoonheid van het landschap.

Het verlies of de winst aan grond of faciliteiten voor bepaalde activiteiten alsmede de mate van concentratie en/of bundeling daarvan gelden als criteria voor de functioneel-ruimtelijke aspecten.

Zwerfvuil

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is zwerfvuil in de vorm van reclamedrukwerk, papiersnippers, horeca-afval en dergelijke te verwachten. Met name gedurende evenementen kan dit een probleem zijn. Het MER zal aandacht besteden aan de beheersing van dit probleem.

6.7 Voorlopige vergelijking van de milieugevolgen

Bij de uiteindelijke afweging van de alternatieven wegen niet alle milieu-aspecten even zwaar. Dit omdat de ernst en mate van effecten verschilt per milieuaspect. Het onderzoek naar de milieu-effecten zal zich met name richten op de milieu-aspecten die daadwerkelijk van belang zijn.

Vooralsnog wordt uitgegaan dat de belangrijkste milieu-effecten als volgt kunnen worden aangeduid:

- effecten ten gevolge van verkeer en vervoer
- effecten op de (mogelijke) archeologische waarden van het plangebied
- sociale effecten en leefbaarheid;
- visueel- en functioneel-ruimtelijke effecten.

Literatuur

Gemeente Breda, 1994. MER Lunetstraat / NAC-stadion

Gemeente Breda, 1996. Structuurvisie Steenakker-noord

Locatie-onderzoek Evenementenhal en Leisure-park, dienst RME, afdeling RO
gemeente Breda. Februari 1999

Marktverkenning Leisure Park 'sport & vrije tijd' op de Steenakker-locatie in de
gemeente Breda, Kolpron consultants, 6 juli 1998

RAAP, 1995. Heilaar-Steenakker (gemeente Breda): Steenakker, Westerpark en de
Westtangent. Een archeologische inventarisatie, kartering en waardering. Stichting
RAAP, Amsterdam

Sport, Leisure en Evenementen Breda/Steenakker, ZKA Markt & Beleid, 8 juli 1998

profiel

'Oranjewoud', raad en daad op maat!

'Oranjewoud', in 1951 opgericht, is één van de grootste onafhankelijke, multidisciplinair opererende ingenieursbureaus in Nederland. Het bureau levert, tegen een concurrerende prijs, kwalitatief hoogwaardige diensten op het brede terrein van infrastructuur, natuur en landschap, vrijetijdsvoorzieningen, milieu, bouw en vastgoedzaken.

Van de lokale tot de landelijke overheid, van handel tot industrie, van midden- en klein bedrijf tot multinational, van non-profit sector tot particulier: alle opdrachtgevers zijn belangrijk.

De diensten variëren van onderzoek, (beleids)- advisering, planvorming, projectvoorbereiding en directievoering tot en met realisatie, (geautomatiseerd) beheer en onderhoud van voorzieningen. Al naar gelang de wens van de opdrachtgever verzorgt 'Oranjewoud' één specifiek gedeelte, een combinatie van meerdere onderdelen, óf het gehele traject.

'Oranjewoud', sterk in teamwerk

'Oranjewoud' beschikt over 1.800 ervaren, goed opgeleide en enthousiaste medewerkers, met verantwoordelijkheidsgevoel naar opdrachtgever én collega. Nuchtere vakmensen, flexibel en marktgericht in aanpak en met gevoel voor kwaliteit in dienstverlening én samenwerking.

'Oranjewoud', altijd binnen handbereik

'Oranjewoud' speelt alert in op ontwikkelingen en veranderingen, of deze zich nu voordoen in de samenleving of in de techniek. 'Oranjewoud' staat dicht bij de opdrachtgever. In letterlijke zin zelfs: vijf volledig geoutilleerde vestigingen opereren slagvaardig, efficiënt en effectief in de verschillende regio's.

De afdeling Grondzaken & Vastgoedadviesing en Oranjewoud Fotodata B.V., de specialist op fotogrammetrisch gebied, zijn landelijk actief. Dat geldt ook voor Oranjewoud Infragroep B.V. waarin alle specialistische kennis (van Oranjewoud Bouw & Infra, BVN en Intersec) voor grootschalige infrastructurele projecten is gebundeld.

Kennis van lokale omstandigheden én inzicht in landelijke ontwikkelingen zijn dus altijd binnen handbereik.

De buitenlandse activiteiten (vestigingen in Antwerpen, Dresden en Budapest) zijn ondergebracht in Oranjewoud International B.V.

Ingenieursbureau 'Oranjewoud'

District Noord

Kon. Wilhelminaweg 1
Postbus 24
8440 AA Heerenveen
Telefoon: (0513) 63 45 67
Telefax: (0513) 63 33 53

District Oost

Keulenstraat 3
Postbus 321
7400 AH Deventer
Telefoon: (0570) 67 94 44
Telefax: (0570) 63 72 27

District Midden

Wisselweg 1
Postbus 10044
1301 AA Almere-Stad
Telefoon: (036) 539 64 11
Telefax: (036) 533 81 89

District West

Rivium Quadrant 1
Capelle a/d IJssel
Postbus 8590
3009 AN Rotterdam
Telefoon: (010) 288 45 45
Telefax: (010) 288 47 47

District Zuid

Beneluxweg 7
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
Telefoon: (0162) 48 70 00
Telefax: (0162) 45 11 41

Kantoor Geleen

Mijnweg 3
6167 AC Geleen
Telefoon: (046) 478 92 22
Telefax: (046) 478 92 00

Tevens vestigingen in:
Groningen, Assen, Stadskanaal,
Jisp, Goes en Lomm

Grondzaken & Vastgoedadviesing

Beneluxweg 7
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
Telefoon: (0162) 48 72 59
Telefax: (0162) 48 72 08

Oranjewoud Infragroep

Essebaan 19d
Capelle a/d IJssel
Postbus 8590
3009 AN Rotterdam
Telefoon: (010) 264 07 77
Telefax: (010) 264 07 78

Tevens vestigingen in:
Rijswijk (BVN)
en Zoetermeer (Intersec)

Oranjewoud Fotodata

Wisselweg 1
Postbus 10044
1301 AA Almere-Stad
Telefoon: (036) 539 65 11
Telefax: (036) 539 65 85

Oranjewoud International

Kon. Wilhelminaweg 1/11
Postbus 24
8440 AA Heerenveen
Telefoon: (0513) 63 45 67
Telefax: (0513) 63 33 53

