

# **Megabioscoop en ontwikkeling- en NAC-stadion en omgeving**

**Advies voor richtlijnen voor het milieueffectrap-  
port**

6 maart 2007 / rapportnummer 1862-46





## commissie voor de milieueffectrapportage

Gemeenteraad van de gemeente Breda  
Postbus 3920  
4800 DX BREDA

uw kenmerk  
brd200630753

uw brief  
28 december 2006

ons kenmerk  
1862-47/Ha/gl

onderwerp  
Advies voor richtlijnen voor het MER  
Megabioscoop en ontwikkelingen NAC-  
stadion en omgeving

doorkiesnummer  
(030) 234 76 39

datum  
6 maart 2007

Geachte raad,

Met bovengenoemde brief stelde u de Commissie voor de milieueffectrapportage (m.e.r.) in de gelegenheid een advies voor richtlijnen uit te brengen voor een milieueffectrapport (MER) ten behoeve van de besluitvorming over een megabioscoop en de ontwikkelingen van het NAC-stadion en omgeving.

Overeenkomstig artikel 7.14 van de Wet milieubeheer (Wm) bied ik u hierbij het advies van de Commissie aan.

De Commissie hoopt met haar advies een constructieve bijdrage te leveren aan de totstandkoming van de richtlijnen voor het MER. Zij zal graag vernemen hoe u gebruik maakt van haar aanbevelingen. Dit houdt in dat de Commissie graag de vastgestelde richtlijnen krijgt toegestuurd.

Hoogachtend,

mr. F.W.R. Evers  
Voorzitter van de werkgroep m.e.r.  
Megabioscoop en ontwikkelingen  
NAC-stadion en omgeving



Advies voor richtlijnen voor het milieueffectrapport  
Megabioscoop en ontwikkelingen NAC-stadion  
en omgeving

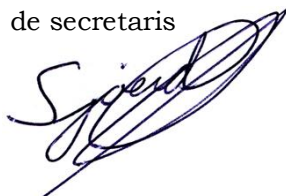
Advies op grond van artikel 7.14 van de Wet milieubeheer voor het milieueffectrapport over een megabioscoop en de ontwikkelingen van het NAC-stadion en omgeving,

uitgebracht aan de gemeenteraad van de gemeente Breda door de Commissie voor de milieueffectrapportage; namens deze

de werkgroep m.e.r.

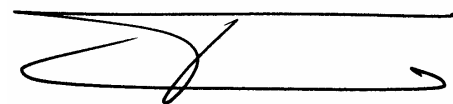
Megabioscoop en ontwikkelingen NAC-stadion en omgeving,

de secretaris



drs. S.J. Harkema

de voorzitter



mr. F.W.R. Evers

Utrecht, 6 maart 2007



## INHOUDSOPGAVE

<b>1. INLEIDING .....</b>	<b>1</b>
<b>2. HOOFDPUNTEN.....</b>	<b>1</b>
<b>3. ACHTERGROND EN BESLUITVORMING.....</b>	<b>2</b>
3.1 Achtergrond.....	2
3.2 Beleidskader .....	2
<b>4. VOORGENOMEN ACTIVITEIT EN ALTERNATIEVEN .....</b>	<b>2</b>
4.1 Voorgenomen activiteit en alternatieven .....	2
4.2 Referentie .....	3
4.3 Meest milieuvriendelijk alternatief.....	3
<b>5. MILIEUASPECTEN.....</b>	<b>4</b>
5.1 Verkeer en vervoer .....	4
5.2 Lucht .....	4
5.3 Water.....	4
5.4 Veiligheid.....	4
5.5 Landschap, cultuurhistorie en archeologie .....	5
5.6 Energie .....	5
5.7 Overig .....	5
<b>6. SAMENVATTING VAN HET MER .....</b>	<b>5</b>
<b>7. OVERIG .....</b>	<b>5</b>

## BIJLAGEN

1. Brief van het bevoegd gezag d.d. 28 december 2006 waarin de Commissie in de gelegenheid wordt gesteld om advies uit te brengen
2. Kennisgeving in het “Stadsblad” d.d. 27 december 2006
3. Projectgegevens
4. Lijst van inspraakreacties en adviezen





## 1. INLEIDING

HEJA Projectontwikkeling B.V., Hocla projectontwikkeling B.V. en NAC B.V. hebben het voornemen een leisurecomplex (megabioscoop), kantoren en detailhandel te realiseren op de P2-Locatie in Breda. Deze locatie is gelegen aan de Westerparklaan in Breda en omvat het gebied rondom het NAC stadion. De initiatiefnemers hebben besloten voor het totaal aan ontwikkelingen op deze locatie een milieueffectrapport (MER) op te stellen<sup>1</sup>. De Commissie vindt het inzichtelijk dat naast de megabioscoop ook de ruimtelijke ontwikkelingen rondom het NAC stadion (die van vergelijkbare omvang zijn maar niet m.e.r. plichtig) worden meegenomen in het MER. Aan de Commissie voor de milieueffectrapportage (m.e.r.) is gevraagd advies uit te brengen over de inhoud van het MER<sup>2</sup>. De m.e.r.-procedure ging van start met de kennisgeving van de startnotitie<sup>3</sup>.

Dit advies is opgesteld door een werkgroep van de Commissie voor de m.e.r. – verder aangeduid als ‘de Commissie’<sup>4</sup>. Het bedoelt aan te geven welke informatie het MER moet bieden om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming mee te wegen. De Commissie bouwt in haar advies voort op de startnotitie. Dat wil zeggen dat dit advies **niet** zelfstandig leesbaar is, maar in combinatie met de startnotitie moet worden gelezen. Via het bevoegd gezag, de gemeente Breda, heeft de Commissie kennis genomen van de inspraakreacties en adviezen<sup>5</sup>, deze zijn (indien relevant voor de richtlijnen) in dit advies verwerkt.

## 2. HOOFDPUNTEN

De Commissie beschouwt de volgende punten als essentiële informatie in het milieueffectrapport. Dat wil zeggen dat het MER onvoldoende basis biedt voor het meewegen van het milieubelang in de besluitvorming, als de volgende informatie ontbreekt:

- een onderbouwing van de bezoekersaantallen uitgesplitst naar de diverse planonderdelen. Ga hierbij in op de te verwachten bandbreedtes en onzekerheden;
- een goede verkeerskundige onderbouwing, die aansluit op de bezoekersaantallen en de autonome ontwikkelingen in het gebied. Gebruik scenario's om de verwachte doorstroming en mogelijke knelpunten bij kruispunten weer te geven;
- een parkeerbalans voor de diverse faseringen van het basisalternatief;
- een samenvatting, deze moet als zelfstandig document leesbaar zijn en een goede afspiegeling vormen van de inhoud van het MER.

---

<sup>1</sup> Deze ontwikkelingen omvatten een megabioscoop. Om deze megabioscoop te realiseren is een vrijstelling op het bestemmingsplan noodzakelijk (Wet op de Ruimtelijke Ordening artikel 19 lid 1) en moet een MER worden opgesteld. De initiatiefnemers hebben mondeling aangegeven dat de in de startnotitie genoemde planonderdelen topsporthal en hotelcomplex niet gerealiseerd zullen worden.

<sup>2</sup> De initiatiefnemers hebben een gecombineerde startnotitie / concept MER opgesteld. De Commissie toetst in dit advies niet de concept MER. De concept MER bevat extra informatie, deze informatie is meegenomen als toelichting bij het opstellen van dit advies.

<sup>3</sup> Zie bijlage 2.

<sup>4</sup> Zie voor de samenstelling bijlage 3.

<sup>5</sup> Zie bijlage 4.

### **3. ACHTERGROND EN BESLUITVORMING**

#### 3.1 Achtergrond

Onderbouw de locatiekeuze van de megabioscoop. Ga hierbij in op het verzorgingsgebied, de marktsituatie en de (mogelijke) realisatie van andere bioscopen in het centrum van Breda en ook andere megabioscopen in de regio<sup>6</sup>.

Geef in het MER weer welke ontwikkelingen in het plangebied al in besluiten vastliggen en over welke ontwikkelingen nog besluiten genomen moeten worden. Besteed hierbij aandacht aan de samenhang van deze ontwikkelingen met de 'Ontwikkelingsvisie Breda 2020'.

#### 3.2 Beleidskader

De startnotitie geeft een goede beschrijving van het beleidskader. Besteed bij de uitwerking in het MER met name aandacht aan de randvoorwaarden die hieruit naar voren komen voor dit initiatief.

### **4. VOORGENOMEN ACTIVITEIT EN ALTERNATIEVEN**

#### 4.1 Voorgenomen activiteit en alternatieven

De initiatiefnemers hebben in de startnotitie aangegeven een leisurecomplex (megabioscoop en topsporthal), hotelcomplex, kantoren en detailhandel te willen ontwikkelen. Tussentijds is door de initiatiefnemers mondeling aangegeven dat de in de startnotitie genoemde planonderdelen topsporthal en hotelcomplex niet gerealiseerd zullen worden. Daarnaast zullen mogelijk nog verschuivingen in de hoeveelheid kantoren en detailhandel optreden. Beschrijf in het MER de beoogde ontwikkelingen in het plangebied en benoem de onzekere elementen hierin.

Het basisalternatief kent een fasering in de ontwikkelingen die naast de megabioscoop zullen plaatsvinden. Hierin wordt een onderscheid gemaakt in 0, 50 en 100% realisatie van deze ontwikkelingen. Geef aan wat de realiteit van de fasering is op basis van de (geactualiseerde) plannen. Overweeg (indien de ontwikkelingen hiertoe aanleiding geven) een aangepaste fasering.

##### **Bezoekersaantallen**

Onderbouw in het MER de verwachte bezoekersaantallen van de diverse planonderdelen. Geef in het MER de verdeling van het aantal bezoekers over de diverse planonderdelen, de dag, de week en het jaar weer, zodat bepaald kan worden wanneer en hoe vaak de drukste momenten optreden. Geef hierbij ook onzekerheden aan.

---

<sup>6</sup> In inspraakreactie 1 wordt ook aandacht gevraagd voor de (ruimtelijke) onderbouwing van de diverse ontwikkelingen.

### **Verkeer**

Ontwerp op basis van de bezoekersaantallen enkele maatgevende scenario's voor verkeer<sup>7</sup>. Maak hierbij onderscheid in autoverkeer, openbaar vervoer en vervoer per fiets (modal split).

Beschrijf de voorgenomen ontsluiting van het gebied voor auto's, openbaar vervoer, fietsers en voetgangers.

### **Parkeren**

Beschrijf in het MER voor het basisalternatief en de faseringen de parkeerbalans. Ga hierbij in op:

- piekmomenten;
- bereikbaarheid van parkeerplaatsen;
- mogelijkheden voor dubbelgebruik;
- beheer van de parkeerplaatsen<sup>8</sup>.

Besteed ook aandacht aan de invulling en het beheer van fietsenstallingen.

### **Water**

De startnotitie geeft aan dat er problemen zijn met de waterhuishouding in het gebied. Beschrijf voor het basisalternatief en de faseringen de voorgenomen maatregelen om hierin verbetering aan te brengen.

## 4.2 Referentie

De referentiesituatie voor de bestaande situatie en de autonome ontwikkeling staat niet duidelijk weergegeven in de startnotitie. De referentie in het MER moet bestaan uit een systematische beschrijving van:

- de bestaande situatie;
- de autonome ontwikkelingen op omliggende bedrijventerreinen en het stationsgebied in de directe omgeving van het plangebied.

Initiatieven in het plangebied maken door de gekozen fasering in het basisalternatief (zie §4.1 van dit advies) onderdeel uit van het initiatief en niet van de referentiesituatie.

## 4.3 Meest milieuvriendelijk alternatief

Het meest milieuvriendelijke alternatief (mma) moet in ieder geval ingaan op:

- een aansluiting op het openbaar vervoer die qua frequentie en tijdstippen past bij de beoogde ontwikkelingen<sup>9</sup>;
- maatregelen die genomen worden om het energieverbruik van het initiatief te verminderen, bijvoorbeeld warmte en koude opslag in de ondergrond.

---

<sup>7</sup> Bijvoorbeeld een 'regulier' scenario ten tijde van de avondspits en daarnaast scenario's ten tijde van piekmomenten zoals zaterdagmiddag en een thuiswedstrijd van NAC (zoals ook benoemd in de startnotitie).

<sup>8</sup> In inspraakreacties 3, 4 en 7 is aandacht gevraagd voor parkeerproblematiek in de directe omgeving van het plangebied, dit ondanks de aanwezige parkeervoorzieningen.

<sup>9</sup> Ter illustratie, de openbaar vervoer verbindingen die in de startnotitie genoemd zijn, voorzien niet in een goede verbinding in de avonduren.

## **5. MILIEUASPECTEN**

### **5.1 Verkeer en vervoer**

De in de startnotitie weergegeven verkeerscijfers zijn niet inzichtelijk. In het MER moet duidelijker en beter onderbouwde informatie met betrekking tot verkeer en vervoer opgenomen worden.

Motiveer in het MER de grootte van het studiegebied voor verkeer en vervoer in relatie tot het verzorgingsgebied en de omvang van de overige verkeersstromen.

Beschrijf voor de referentiesituatie en de scenario's voor verkeer genoemd in §4.1 van dit advies:

- de verkeersintensiteiten en de gevolgen voor het langzaam verkeer en het openbaar vervoer;
- de congestiekans (I/C verhoudingen);
- de verkeersbelasting en doorstroming van de kruispunten;
- bereikbaarheid voor hulpdiensten.

### **5.2 Lucht**

Actualiseer het luchtonderzoek op basis van het meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit van november 2006 en bovenstaande informatie met betrekking tot verkeer en vervoer.

### **5.3 Water**

Voer een watertoets uit en neem in het MER de resultaten van de watertoets op<sup>10</sup>.

### **5.4 Veiligheid**

De Commissie adviseert in het MER de resultaten van de uitgevoerde veiligheidsstudie op te nemen (aanvullend op de uit te voeren veiligheidstoets op blz. 52 van de startnotitie)<sup>11</sup>. Hiermee wordt ook de (sociale) veiligheid van het plangebied meegenomen in het MER<sup>12</sup>.

Besteed in het MER aandacht aan de randvoorwaarden die de aanwezige aardgasleidingen in het gebied aan het initiatief opleggen.

---

<sup>10</sup> Het waterschap Brabantse Delta heeft in het kader van de watertoets een reactie op de startnotitie opgestuurd aan de gemeente Breda (per brief van 13 februari 2007).

<sup>11</sup> De gemeente Breda en de initiatiefnemers hebben aangegeven dat separaat van de MER een veiligheidsstudie met betrekking tot het plangebied en de beoogde ontwikkelingen wordt uitgevoerd, hierin wordt ook aandacht besteed aan de veiligheidssituatie in het plangebied tijdens thuiswedstrijden van NAC.

<sup>12</sup> Inspraakreactie 4 vraagt aandacht voor de sociale veiligheid in en rondom het plangebied, aandachtspunten hierbij zijn verlichting en begroeiing.

## 5.5 Landschap, cultuurhistorie en archeologie

Werk de aspecten landschap, cultuurhistorie en archeologie uit conform de startnotitie.

## 5.6 Energie

Neem het aspect energie mee in het MER. Bijvoorbeeld maatregelen die gericht zijn op het terugdringen van het energieverbruik en daarmee ook de CO<sub>2</sub> uitstoot.

## 5.7 Overig

Werk de aspecten geluid, bodem en natuur uit conform de startnotitie.

# **6. SAMENVATTING VAN HET MER**

De samenvatting is het deel van het MER dat vooral wordt gelezen door besluitvormers en insprekers. Daarom verdient dit onderdeel bijzondere aandacht. De samenvatting moet als zelfstandig document leesbaar zijn en een goede afspiegeling zijn van de inhoud van het MER.

# **7. OVERIG**

Voor de onderdelen “vergelijking van alternatieven”, “leemten in milieu-informatie” en “evaluatieprogramma” heeft de Commissie geen aanbevelingen naast de wettelijke voorschriften.



## BIJLAGEN

bij het advies voor richtlijnen voor het milieueffectrapport  
Megabioscoop en ontwikkelingen NAC-stadion en omgeving

(bijlagen 1 t/m 4)





## BIJLAGE 1

### Brief van het bevoegd gezag d.d. 28 december 2006 waarin de Commissie in de gelegenheid wordt gesteld om advies uit te brengen

#### Gemeente Breda

Milieu

Correspondentieadres  
Postbus 3920  
4800 DX Breda

Stadskantoor  
Claudius Prinsenlaan 10  
Telefoon (076) 529 38 00  
Fax (076) 529 45 55  
E-mail: [gemeentebreda@breda.nl](mailto:gemeentebreda@breda.nl)  
Vanaf Breda CS: 10 minuten lopen,  
Buslijnen: 8, 10, 11, 12, 131, 401

Commissie voor de milieueffectrapportage  
Postbus 2345  
3500 GH UTRECHT

Commissie voor de milieueffectrapportage	
Commissie voor de milieueffectrapportage	
ingekomen :	2 JAN. 2007
nummer	
dossier	1862-14/m 3
kopie naar :	HL

Uw brief

Datum  
28 december 2006

Onderwerp  
startnotitie MER Megabioscoop en  
ontwikkelingen NAC-stadion e.o.

Informatie  
076-5294524 M. Vos

Ons kenmerk



Bijlagen  
9

Geachte heer, mevrouw,

HEJA Projectontwikkeling B.V. wil een leisurecomplex realiseren op de zogenoemde P2 locatie in Breda, tussen de Stadionstraat en de nieuwe westangent (Westerparklaan). Dit leisurecomplex omvat een gebouw waarin een megabioscoop en een topsporthal worden ondergebracht. Daarnaast bereidt HEJA met andere partijen nog een aantal andere ontwikkelingen voor rondom het NAC-stadion. Het gaat hierbij om uitbreiding van de bestaande accommodatie, grootschalige detailhandel, conferentie- en businessruimten, sportmedische centra, kantoren en een hotel. Voor al deze ontwikkelingen tezamen wordt een milieueffectrapportage opgesteld. Op 14 december 2006 heeft de gemeenteraad van Breda de startnotitie voor de milieueffectrapportage Megabioscoop en ontwikkelingen NAC-stadion e.o. vrijgegeven voor advisering. Deze startnotitie is in achtvoud bijgevoegd.

Ik verzoek u een advies uit te brengen over de inhoud van het op te stellen milieueffectrapport.

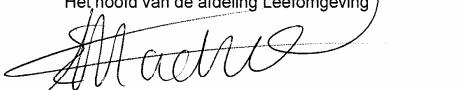
De openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden op woensdag 27 december 2006. Een kopie van deze kennisgeving is bijgevoegd. De startnotitie ligt van 28 december 2006 tot en met 7 februari 2007 ter inzage bij de Balie Voorlichting in het stadskantoor van Breda, Claudius Prinsenlaan 10.

De startnotitie zal worden toegelicht tijdens een informatieavond die zal plaatsvinden op 10 januari 2007 in het stadskantoor van Breda, Claudius Prinsenlaan 10.

Zodra de reacties en adviezen binnen zijn, zal ik u deze toesturen.

Voor nadere informatie kunt u zich wenden tot mevrouw M. Vos van de vakdirectie Milieu, telefoon 076-529 4524, e-mail: [m.vos@breda.nl](mailto:m.vos@breda.nl).

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Breda  
Namens dezen  
Het hoofd van de afdeling Leefomgeving

  
Mevr. E.C.M. Machielse



## BIJLAGE 2

### Kennisgeving van de startnotitie in het "Stadsblad" d.d. 27 december 2006

Stadsblad 27-12-2006

#### Toelichting op ontwikkelingen rondom NAC-stadion

Toelichting op de startnotitie van de milieueffectrapportage Megabioscoop en overige ontwikkelingen NAC-stadion en omgeving.

HEJA Projectontwikkeling B.V. wil een leisurecomplex realiseren op de zogenoemde P2 locatie in Breda, tussen de **Stadionstraat** en de nieuwe westtangent (**Westerparklaan**). Dit leisurecomplex omvat een gebouw waarin een megabioscoop en een topsporthal worden ondergebracht. Daarnaast bereidt HEJA met andere partijen nog een aantal andere ontwikkelingen voor rondom het NAC-stadion. Het gaat hierbij mogelijk om uitbreiding van de bestaande accommodatie, grootschalige detailhandel, conferentie- en businessruimten, sportmedische centra, kantoren en een hotel. Voor al deze ontwikkelingen tezamen wordt een milieueffectrapportage

opgesteld. De eerste stap, het opstellen van de startnotitie, is afgerond.

De gemeenteraad heeft op 14 december jongstleden deze startnotitie vrijgegeven voor inspraak.

De startnotitie ligt van **28 december 2006 tot en met 7 februari 2007** ter inzage bij de Balie Voorlichting in het stadskantoor van Breda.

#### Informatieavond

De startnotitie zal worden toegelicht tijdens een informatieavond die op **10 januari 2007** zal worden gehouden in het stadskantoor van Breda, Claudius Prinsenlaan 10.

De informatieavond zal aanvangen om 20.00 uur en eindigen om ca. 22.00 uur. Er zal een presentatie worden gehouden over de startnotitie en de te volgen procedures zullen worden uiteengezet.

Tijdens de informatieavond is er gelegenheid om uw vragen te stellen. Ook is er tijdens de informatieavond gelegenheid om mondeling uw reactie te geven.

Tijdens de terinzagetermijn van 6 weken kan een ieder een schriftelijke reactie op de startnotitie van de milieueffectrapportage insturen aan de gemeenteraad van de gemeente Breda, t.a.v. de vakdirectie Milieu, Postbus 3920, 4800 DX Breda.



## **BIJLAGE 3**

### **Projectgegevens**

**Initiatiefnemer:** HEJA Projectontwikkeling BV, Hocla projectontwikkeling BV en NAC BV

**Bevoegd gezag:** gemeenteraad van Breda

**Besluit:** wijziging bestemmingsplan

**Categorie Gewijzigd Besluit m.e.r. 1994:** C10.1

**Activiteit:** realisatie van een megabioscoop, kantoren en detailhandel rondom het NAC stadion in Breda

**Procedurele gegevens:**

kennisgeving startnotitie: 27 december 2006

richtlijnenadvies uitgebracht: 6 maart 2007

**Bijzonderheden:**

De Commissie beschouwt de volgende punten als essentiële informatie in het milieueffectrapport. Dat wil zeggen dat het MER onvoldoende basis biedt voor het meewegen van het milieubelang in de besluitvorming, als de volgende informatie ontbreekt:

- een onderbouwing van de bezoekersaantallen uitgesplitst naar de diverse planonderdelen. Ga hierbij in op de te verwachten bandbreedtes en onzekerheden;
- een goede verkeerskundige onderbouwing, die aansluit op de bezoekersaantallen en de autonome ontwikkelingen in het gebied. Gebruik scenario's om de verwachte doorstroming en mogelijke knelpunten bij kruispunten weer te geven;
- een parkeerbalans voor de diverse faseringen van het basisalternatief;
- een samenvatting, deze moet als zelfstandig document leesbaar zijn en een goede afspiegeling vormen van de inhoud van het MER.

**Samenstelling van de werkgroep:**

mr. F.W.R. Evers (voorzitter)

drs. A.L. de Jong

ir. J. Termorshuizen

drs. G. de Zoeten

**Secretaris van de werkgroep:**

drs. S.J. Harkema

## BIJLAGE 4

### Lijst van inspraakreacties en adviezen

nr.	datum reactie	van persoon of instantie	plaats
1.	20070124	Provincie Noord-Brabant	's Hertogenbosch
2.	20070206	Vereniging Wester Wetering	Breda
3.	20070122	E.F.L. Boon	Breda
4.	20070130	Stichting Bewonerskomitee Haagse Beemden	Breda
5.	20070109	Ministerie van Defensie, Commando Diensten Centra	Tilburg
6.	20070108	Intergas Energie B.V.	Oosterhout
7.	20070209	Waterschap Brabantse Delta	Breda
8.	20070215	ProRail	Utrecht
	20070110	verslag infoavond	Breda

Alle bovengenoemde inspraakreacties zijn ontvangen door het bevoegd gezag dat ze op de navolgende datum(s) aan de Commissie ter beschikking heeft gesteld:

nrs. 1 t/m 6 + verslag infoavond op 13 februari 2007

nrs 7 en 8 op 26 februari 2007







**Advies voor richtlijnen voor het milieueffectrapport  
Megabioscoop en ontwikkelingen NAC-stadion  
en omgeving**

HEJA Projectontwikkeling BV, Hocla projectontwikkeling BV en NAC BV willen een megabioscoop, kantoren en detailhandel realiseren in het gebied rondom het NAC stadion in Breda.

De gemeente Breda moet diverse besluiten nemen om deze ontwikkelingen mogelijk te maken. De initiatiefnemers stellen voorafgaand aan deze besluiten een milieueffectrapport op (MER). De Commissie voor de milieueffectrapportage adviseert in dit advies over de richtlijnen waar dit MER aan moet gaan voldoen.

ISBN-13: 978-90-421-2072-3