



Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

De Roskam, Zundert

projectnummer 452310.100

24 februari 2020

Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

De Roskam, Zundert

projectnummer 452310.100

24 februari 2020

Auteurs

J.H. Kuipers, MSc

R.J. Last, MSc

Opdrachtgever

Maas-Jacobs Vastgoed B.V.

de Ambachten 31

4881 XZ ZUNDERT

datum vrijgave	beschrijving revisie
24-02-2020	Definitief

goedkeuring
ir. M.L.M. Stabel



vrijgave
ing. P.F.G.M. Kennes



Inhoudsopgave

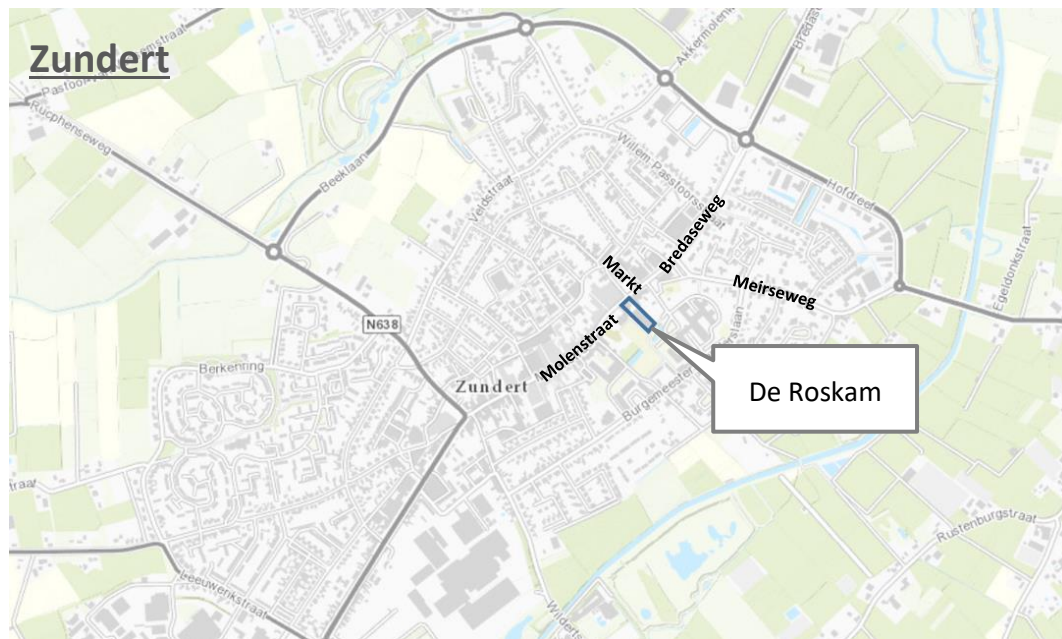
Blz.

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Waarom een m.e.r.-beoordeling?	1
1.3	Criteria voor het toetsen van activiteiten in een vormvrije m.e.r.-beoordeling	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Het project: De Roskam	4
2.1	De plaats van de activiteit	4
2.2	Kenmerken van de activiteit	6
2.3	Cumulatie met andere projecten	7
3	Kenmerken van het potentiële effect	8
3.1	Verkeer en parkeren	8
3.2	Luchtkwaliteit	9
3.3	Geluid	10
3.4	Externe veiligheid	11
3.5	Bodem	12
3.6	Water	13
3.7	Archeologie	14
3.8	Cultuurhistorie	15
3.9	Ecologie	16
4	Conclusie	19

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Maas-Jacobs Vastgoed B.V. (hierna: initiatiefnemer) heeft het voornemen om op de locatie van het pand De Roskam, aan de Molenstraat 1 in Zundert, 21 appartementen te realiseren met commerciële functies op de begane grond (zie figuur 1.1). Ten behoeve van deze voorgenomen ontwikkeling wordt het huidige pand van De Roskam geamoveerd.



Figuur 1.1: Globale ligging van het plangebied in Zundert (Bron ondergrond: ESRI)

Het vigerende plan waarin het plangebied is gelegen, betreft het bestemmingsplan "Centrumgebied Zundert" (onherroepelijk 13 december 2012). Het plangebied ligt binnen de bestemmingen "centrum" en "verkeer". Binnen deze bestemmingen is het niet mogelijk om naast commerciële functies de functie wonen mogelijk te maken. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. De voorliggende m.e.r.-beoordeling bevat de informatie op basis waarvan het bevoegd gezag kan en moet besluiten of er sprake is van "belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu", die het doorlopen van de m.e.r.-procedure wenselijk/noodzakelijk maken.

1.2 Waarom een m.e.r.-beoordeling?

De milieueffectrapportage-procedure (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie, bestemmingsplan of vergunning. De wettelijke eisen ten aanzien van m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet Milieubeheer en in het Besluit m.e.r. In de Wet Milieubeheer en in het Besluit m.e.r. wordt een onderscheid gemaakt in activiteiten die

m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten) en activiteiten die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten).

De voorgenomen ontwikkeling valt onder categorie D 11.2 “de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”. De omschrijving van de drempelwaarden behorend bij deze categorie is opgenomen in de onderstaande tabel.

Tabel 1.1: Uitsnede uit het Besluit m.e.r.

	Activiteiten	Gevallen	Besluit
D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of 3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

Voor deze categorie D 11.2 activiteit uit de bijlage bij het Besluit m.e.r. geldt een ondergrens voor een m.e.r.-beoordelingsplicht. De activiteit die met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt blijft ruim onder de drempelwaarden (zie kolom ‘gevallen’). Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 4.000 m² (minder dan 100 hectare). Het plan is een aaneengesloten gebied en bevat de realisatie van 21 woningen (minder dan 2000 woningen). Tot slot worden horeca, een commerciële ruimte en vier B&B kamers gerealiseerd (minder dan 200.000 m² bedrijfsvloeroppervlakte). Dit betekent dat er in dit geval geen m.e.r.-beoordeling, maar een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd dient te worden.

Wetswijziging per 16 mei 2017

Op 16 mei 2017 is de Wet milieubeheer gewijzigd. Dit heeft tot gevolg dat voor een vormvrij m.e.r.-beoordelingsplichtig plan een apart besluit noodzakelijk is. Dit houdt in dat de afweging om geen MER te maken niet alleen een conclusie kan zijn van de voorgaande paragrafen, maar expliciet als besluit gemotiveerd moet worden. Dit besluit moet genomen worden door het bevoegd gezag. Het uitgangspunt hierbij is dat er in beginsel geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden, tenzij het bevoegd gezag (gemeente Zundert) bepaalt dat er sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

1.3 Criteria voor het toetsen van activiteiten in een vormvrije m.e.r.-beoordeling

De toets wordt gedaan op basis van dezelfde criteria die ook gelden bij een m.e.r.-beoordeling. Deze beoordeling is dus gekoppeld aan de richtlijnen in bijlage III van de Europese Richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie criteria met uitgangspunten per criterium benoemd: kenmerken van de activiteit, plaats van de activiteit en kenmerken van het potentiële effect (zie tabel 1.2).

Tabel 1.2: Overzicht criteria 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu'

Criteria	Beoordelingscriterium
Kenmerken van de activiteit	• Omvang • cumulatie met andere projecten • gebruik van natuurlijke hulpbronnen • productie van afvalstoffen • verontreiniging en hinder • risico van ongevallen
Plaats van de activiteit	• bestaand bodemgebruik • relatieve rijkdom aan en de 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 (gevoelige) gebieden: ○ wetlands, ○ kustgebieden, ○ berg- en bosgebieden, ○ reservaten en natuurparken, ○ gebieden die in de wetgeving van de lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; ○ speciale beschermingszones, door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG en Richtlijn 92/43/EEG, ○ gebieden waarin de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, ○ gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, ○ landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.
Kenmerken van het potentiële effect	• het bereik van het effect • grensoverschrijdend karakter • orde van grootte en complexiteit van het effect • waarschijnlijkheid van het effect • duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect

1.4 Leeswijzer

Deze notie is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2: de plaats van de activiteit en de kenmerken van de activiteit (aard en omvang, de wijze van realisatie);
- hoofdstuk 3: de kenmerken van het potentiële effect van de activiteit;
- hoofdstuk 4: conclusie.

2 Het project: De Roskam

2.1 De plaats van de activiteit

De voorgenomen ontwikkeling De Roskam vindt plaats aan de Molenstraat 1 in het dorpscentrum van Zundert (zie figuur 2.1.). Het plangebied wordt aan alle zijden omringd door het stedelijk gebied van Zundert. Aan de noordzijde zijn de Markt en de Molenstraat gelegen. Ten zuidwesten ligt het Cultureel Centrum Zundert. Aan de noordoostelijke en oostelijke zijde wordt het gebied begrensd door groen, water en tuinen. Naast de Roskam is het monumentale gebouw Markt 28 gelegen.



Figuur 2.1: Plangebied (rood omrand) (bron ondergrond: ESRI)

De Molenstraat, waaraan het plangebied ligt, vormt de kern van de winkelveorziening in het dorp. De meeste winkels liggen ten zuiden van het plangebied. De auto-ontsluiting vindt plaats via de Molenstraat/Bredaseweg. De locatie is momenteel in gebruik voor de functies horeca, wonen, verkeer (parkeren), hotel en commerciële functie.

Huidige situatie

De Roskam bestaat in de huidige situatie uit een horecagelegenheid op de begane grond, inclusief terrassen aan de voor- en zijkant van het pand (zie figuur 2.2). Op de verdiepingen zijn hotelkamers gesitueerd. Op het (achter)terrein van De Roskam is een openbare parkeerplaats

gevestigd. Hier parkeren onder andere bezoekers van De Roskam, maar ook bezoekers van het Cultureel Centrum Zundert (gevestigd naast De Roskam) en van supermarkt Dirk van den Broek.



Figuur 2.2: De huidige situatie vanaf de Markt/Bredaseweg. Links op de voorgrond het pand aan de Markt 28, met daarnaast De Roskam aan de Molenstraat 1 (Bron: Globespotter, 2018)



Figuur 2.3: De zijgevel van De Roskam (Bron: Globespotter, 2018)

Gevoelige gebieden

Het plangebied ligt in het centrum van Zundert. Rondom het plangebied bevindt zich een winkelgebied met een hoge bevolkingsdichtheid.

In of in de nabijheid van het plangebied liggen verder geen beschermde gebieden. Wel kent het plangebied volgens de Nota Archeologie een hoge archeologische waarde.

2.2 Kenmerken van de activiteit

In het plangebied worden 21 appartementen gerealiseerd. Hiervoor wordt het bestaande pand van De Roskam gesloopt. Op de vrijkomende locatie worden appartementen en een commerciële functie gerealiseerd. De huidige parkeerplaats wordt in de toekomstige situatie opnieuw ingericht.

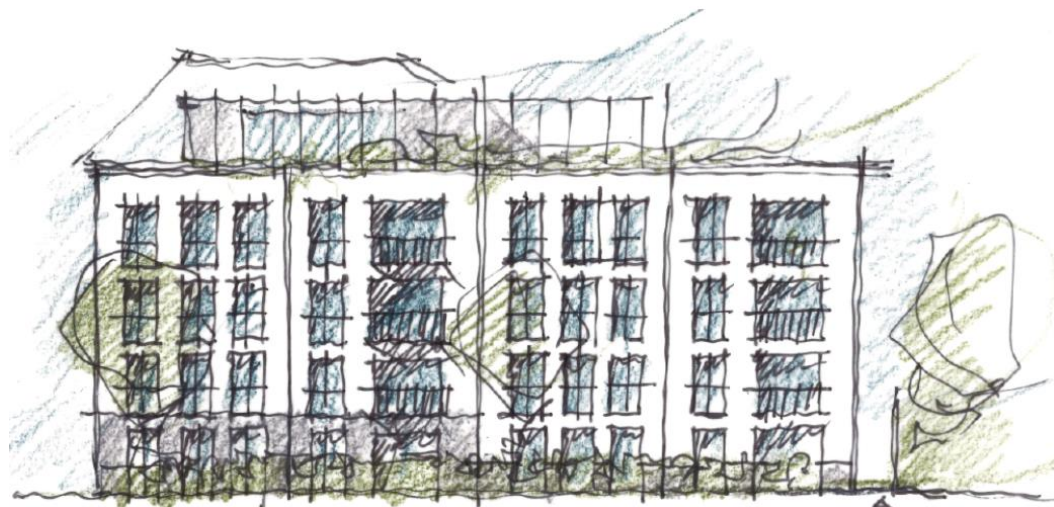
Tabel 2.1: Programma De Roskam

Functie	Omvang
Woningen	21 appartementen
Commerciële functie	385 m ² bvo

In de navolgende figuren zijn impressies van de voorgenomen ontwikkeling weergegeven.



Figuur 2.4: Impressie voorgevel De Roskam (rechts) (bron: Maas-Jacobs Vastgoed B.V.)



Figuur 2.5: Impressie achtergevel De Roskam (bron: Maas-Jacobs Vastgoed B.V.)

2.3 Cumulatie met andere projecten

Er zijn voor zover bekend geen andere projecten in de nabijheid van het plangebied die kunnen leiden tot een cumulatie van effecten.

3 Kenmerken van het potentiële effect

De voorgenomen ontwikkeling kan invloed hebben op het milieu. In dit hoofdstuk zijn de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling weergegeven. Enerzijds worden de verkeersgerelateerde effecten behandeld, zoals eventuele effecten van de verkeerstoenames op de bereikbaarheid, de geluidbelasting en luchtkwaliteit. Anderzijds gaat het om de meer locatiegerelateerde effecten die te maken hebben met de bouw en ingebruikname van de woongebieden. Dan gaat het bijvoorbeeld over de effecten op water en op flora en fauna.

Voor de effectbeoordeling is verwezen naar het bestemmingsplan en de daarbij horende onderzoeken.

3.1 Verkeer en parkeren

Verkeer

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is de verkeersgeneratie berekend ten opzichte van de verkeersgeneratie in de huidige situatie (zie onderstaande tabel). De verkeersgeneratie is bepaald met behulp van de CROW kengetallen voor verkeersgeneratie van functies.

Tabel 3.1: Verkeersgeneratie in de huidige en nieuwe situatie

Huidige situatie	Aantal	Kengetal	Eenheid	Verkeersgeneratie (mvt per etmaal)
Roskam - hotelfunctie (kamers)	24	7,8	per 10 kamers	18,7
Roskam - horecafunctie	480	36	per 100 m ² bvo	172,8
Roskam - woning (midden)	1	6,2	per woning	6,2
Totaal huidige situatie				197,7
Programma voorgenomen ontwikkeling				
Roskam - commercieel	385	36	per 100 m ² bvo	138,6
Roskam - woning (duur)	21	7,6	per woning	159,6
Totaal programma voorgenomen ontwikkeling				298,2
Verskil met de huidige situatie				100,5

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling circa 100 motorvoertuigen per etmaal meer genereerd in vergelijking met de huidige situatie. Dit extra verkeer kan goed verwerkt worden door de Molenstraat en de Bredaseweg.

Parkeren

Voor de parkeerbalans van De Roskam zijn de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen Zundert gehanteerd. Het huidige parkeerterrein van De Roskam bevat twee invalidenparkeerplaatsen en 72 openbare parkeerplaatsen van circa 2.30 meter breed. Deze zijn conform de huidige standaarden te smal voor het gebruik als centrumparkeringsplaats.

In de nieuwe situatie worden de parkeerplaatsen met een breedte van 2.50 meter aangelegd. Hiermee wordt de kwaliteit van het parkeren verbeterd. Bij het berekenen van de parkeerbehoefte van de nieuwe appartementen zijn de parkeernormen gebruikt voor appartementen uit het dure segment. De parkeerbehoefte voor de appartementen komt hierbij uit op 42 parkeerplaatsen. Hiervan wordt één parkeerplaats voor een deelauto gereserveerd. Ook worden in de nieuwe situatie 2 parkeerplaatsen ingericht als invalidenparkeerplaatsen. De

overige parkeerplaatsen (27 parkeerplaatsen) worden gerealiseerd ten behoeve van centrumbezoekers. De parkeerbalans in de nieuwe situaties bestaat, inclusief de invalidenparkeerplaatsen uit 71 parkeerplaatsen. Hiermee wordt in de nieuwe situatie voldaan aan de parkeerbehoefte.

Tabel 3.2: Parkeerbalans in de huidige en nieuwe situatie

Bestaande situatie

Parkeerbehoefte bestaand programma	aantal	parkeernorm	eenheid	totaal
Roskam - hotelfunctie (kamers)	24	1,5	per kamer	36,00
Roskam - horecafunctie (horecafunctie kelder, BG en 1e etage)	4,81	7	per 100 m2 bvo	33,67
Roskam - woning (midden)	1	1,5	per woning	1,50
parkeerbehoefte functies				71,17
invaliden parkeerplaats				2,00
parkeerterrein openbaar (breedte parkeervak ca. 2.30m)				72,00
aantal parkeerplaatsen				74,00
parkeerbalans bestaand				2,83

Nieuwe situatie

Parkeerbehoefte nieuw programma	aantal	parkeernorm	eenheid	totaal
Roskam - horecafunctie	4	7	per 100 m2 bvo	28,00
Roskam - appartement (midden)	0	1,5	per woning	0,00
Roskam - appartement (duur)	21	2	per woning	42,00
parkeerplaats Markt 28 (huidige PP op eigen terrein vervalt door ontwikkeling)				1,00
parkeerbehoefte functies				71,00
invaliden parkeerplaats (3,75m breed)				2,00
aantal parkeerplaatsen (breedte parkeervak 2,5m)				69,00
aantal parkeerplaatsen				71,00
Parkeerbalans nieuw				0,00

Conclusie

Er zijn ten aanzien van het aspect verkeer en parkeren geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten.

3.2 Luchtkwaliteit

Voor het voorgenomen initiatief is de Wet luchtkwaliteit (hoofdstuk 5 Wet milieubeheer) van toepassing. Deze wet is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit en de Regeling Niet in betekenende mate (NIBM). Zo zijn 1.500 woningen en kantoorontwikkelingen tot een oppervlak van 100.000 m² BVO op zichzelf aangewezen als NIBM. Formeel valt een bedrijfsbestemming niet onder de algemene vrijstelling. In gevallen waarin dit een bedrijfslocatie betreft moet aannemelijk worden gemaakt dat de toenames van concentraties van zwevende deeltjes (PM₁₀) als stikstofdioxide van gemotoriseerd verkeer van en naar de instelling en de instelling zelf niet de grens van 3% overschrijdt (volgens artikel 2, eerste lid).

De ontwikkeling is significant geringer dan de 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren die 'niet in betekenende mate bijdragen'. Er kan daarom worden geconcludeerd dat er ten aanzien van de luchtkwaliteit de voorgenomen ontwikkeling in niet betekenende mate bedraagt aan de toename van luchtverontreinigende stoffen.

Conclusie

Er zijn ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten.

3.3 Geluid

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd¹. Met dit akoestisch onderzoek is in beeld gebracht wat de geluidbelasting is van omliggende wegen. Vervolgens is deze geluidbelasting getoetst aan de voorkeursgrenswaarden die volgen uit de Wet geluidhinder. Het akoestisch onderzoek is gebruikt voor de beoordeling van het aspect geluid.

In de nabijheid van de voorgenomen ontwikkeling zijn geen industrie- of bedrijventerreinen gelegen die van invloed kunnen zijn op de geluidbelasting op de voorgenomen ontwikkeling. Deze zijn dan ook uitgesloten van het geluidonderzoek. In het onderzoek naar wegverkeerslawaaï zijn twee wegen opgenomen: de Meirseweg (50 km/uur) en de Molenstraat/Bredaseweg (30 km/uur).

Ten gevolge van de Meirseweg bedraagt de geluidbelasting bij gevel ten hoogste 29 dB na aftrek (5 dB) ex artikel 110g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden.

Ten gevolge van de Molenstraat/Bredaseweg bedraagt de geluidbelasting bij gevel ten hoogste 60 dB exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. In analogie met de Wet geluidhinder zou de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (53 dB excl. aftrek 110g Wgh) worden overschreden, maar de maximale ontheffingswaarde van 63 dB (68 dB excl. aftrek 110g Wgh) niet. Voor 30 km/uur wegen geldt formeel geen toetsingskader ingevolge de Wet geluidhinder. Vaststelling van een hogere waarde is derhalve niet aan de orde.

Uit een overweging van mogelijke maatregelen volgt dat er als gevolg van de Molenstraat/Bredaseweg geen doelmatige maatregelen mogelijk zijn. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als het geluidniveau in de te realiseren woningen niet meer dan 33 dB bedraagt. Het Bouwbesluit borgt dat deze waarde niet wordt overschreden en dat er dus sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De toename van de geluidbelasting op de omgeving door wegverkeer is afhankelijk van de huidige verkeersintensiteiten op de weg. De huidige verkeersintensiteit op de Molenstraat/Bredaseweg tussen de Willem Pastoorstraat en Prinsenstraat is 3.521 motorvoertuigen per etmaal. Daar komen door de voorgenomen ontwikkeling circa 100 motorvoertuigen bij (zie paragraaf 3.1). Dit is een toename van circa 3%. Een significante verandering in de geluidbelasting treedt op bij een toename van het verkeer van circa 30%. Op basis hiervan wordt gesteld dat de extra verkeersgeneratie van de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot significante effecten op de huidige geluidbelasting in de omgeving.

Conclusie

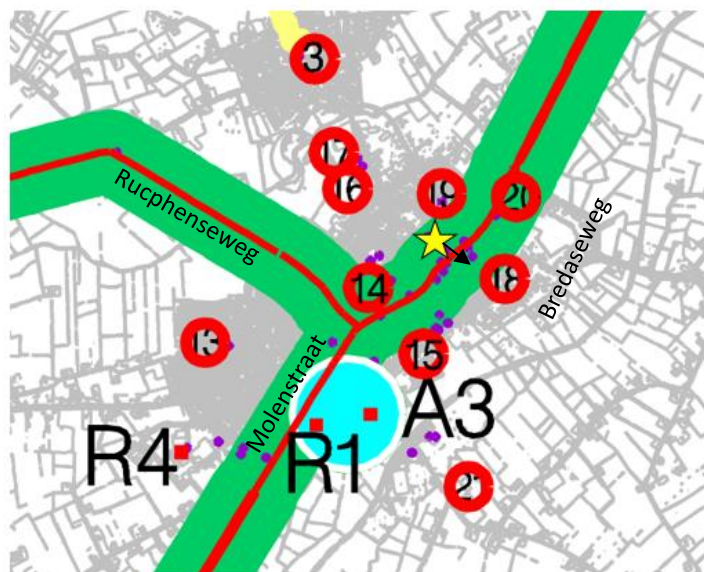
Er zijn ten aanzien van het aspect geluid geen belangrijke nadelige gevolgen te verwachten.

¹ Antea Group; Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï De Roskam, 2019

3.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes, zoals spoorwegen of buisleidingen. Het juridisch kader voor externe veiligheid wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In het juridisch kader staan de begrippen plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR) centraal. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder zijn de effecten van externe veiligheid in het kader van de voorgenomen ontwikkeling beschreven.

De Signaleringskaart Externe Veiligheid van de gemeente Zundert (zie figuur 3.1) laat zien dat het plangebied niet ligt binnen de 10^{-6} -contour van risicobronnen. Wel ligt het plangebied binnen de signaleringsafstand van een transportas voor gevaarlijke stoffen (Bredaseweg/Molenstraat). Dit betekent dat een verantwoording van het groepsrisico van toepassing is. Over deze transportassen wordt één LPG tankstation beleverd, enkele propaantanks, bevi-inrichting ARDO B.V. en het zwembad van Zundert. De voor het groepsrisico maatgevende stoffen zijn LPG en propaan (ook wel bekend als GF3), daar wordt in de risicobeschouwing dan ook nader op ingegaan.



Figuur 3.1: Uitsnede signaleringskaart externe veiligheid, de gele ster geeft de globale ligging van het plangebied aan.

Het LPG tankstation heeft een doorzet van minder dan 500 kubieke meter per jaar. Dit komt conform de handleiding risicoberekeningen Bevi neer op ongeveer 35 bevoorradingen en 70 passages van het plangebied per jaar. Voor de propaantanks geldt dat deze slechts enkele keren per jaar beleverd worden.

Op basis van de handleiding risico analyse transport (HART) kan de hoogte van het groepsrisico worden vastgesteld. Bij een dichtheid van 70 personen per hectare op 10 meter afstand van de

weg (kental voor een drukke woonwijk volgens handleiding risicoanalyse transport) moet sprake zijn van 600 vervoersbewegingen aan GF3 per jaar. Op basis van de aanwezige risicobronnen die via het centrum van Zundert worden ontsloten, kan worden gesteld dat dit aantal transporten bij lange na niet gehaald wordt. Dit betekent dat conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Deze verantwoording is opgenomen in het bestemmingsplan.

Conclusie

Er zijn ten aanzien van het aspect externe veiligheid geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten.

3.5 Bodem

Het nationale bodembeleid is geregeld in de Wet bodembescherming (Wbb). Het doel van de Wbb is om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreiniging ontstaan. Voor bestaande bodemverontreinigingen is aangegeven in welke situaties (omvang en ernst van verontreiniging) en op welke termijn sanering moet plaatsvinden. Hierbij dient de bodemkwaliteit tenminste geschikt te worden gemaakt voor de functie die erop voorzien is, waarbij verspreiding van verontreiniging zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Uit het verkennend bodemonderzoek² is gebleken dat de onderzoekslocatie sinds geruime tijd de huidige bestemming heeft. Bij het zintuiglijk onderzoek is geen verontreiniging aangetroffen. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn, voor zover bekend, geen kabels, leidingen en dergelijke gelegen. Voor zover bekend hebben zich ter plaatse van de onderzoekslocatie geen calamiteiten voorgedaan die tot gevolg hebben gehad dat verontreinigende stoffen op of in de bodem zijn geraakt. De locatie is ook niet opgenomen in het programma Bodemsanering/ Waterbodemsanering c.q. inventarisatielijst van locaties waar mogelijk sprake is van bodemverontreiniging van de gemeente. De locatie is volgens de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart gelegen in een niet gezoneerd gebied met als bodemfunctieklasse wonen.

Bij de uitgevoerde grondboringen in het kader van het verkennend bodemonderzoek zijn over de gehele locatie tot circa 2,0 m-mv zwakke tot sterke bijmengingen met baksteen en puin aangetroffen. Een boring is verricht ter plaatse van een (mogelijk voormalige) ondergrondse tank. De tank was al geruime tijd niet meer in gebruik. De tank is tijdens veldwerkzaamheden niet aangetroffen.

Geconcludeerd kan worden dat de bovengrond licht verontreinigd is met lood en PAK. De ondergrond is licht verontreinigd met kwik. De grond ter plaatse van de ligging van de (mogelijk voormalige) ondergrondse tank is (zintuiglijk) niet verontreinigd. Het grondwater is licht verontreinigd met molybdeen.

Gezien de geringe overschrijdingen en het van nature voorkomen van verhoogde achtergrondgehalten in het grondwater is het gerechtvaardigd de hypothese “niet verdachte locatie” te accepteren.

² Wematech; Verkennend bodemonderzoek Molenstraat 1, Zundert, 2016

Het onderzoek concludeert dat het aangetroffen licht verhoogde gehalte in het grondwater geen risico oplevert voor de volksgezondheid en/of het milieu. Er zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling geen aanvullende bodemwerkzaamheden vereist.

Conclusie

Er zijn ten aanzien van het aspect bodem geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten.

3.6 Water

Als voorbereiding voor het opstellen van het bestemmingsplan voor de voorgenomen ontwikkeling is een watertoets uitgevoerd. Deze watertoets is gebruikt voor de beoordeling van het aspect water. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij de herontwikkeling van het plangebied.

Huidige situatie

Het maaiveld binnen het plangebied ligt op circa NAP 12 meter aan de Molenstraat zijde en 10,5 meter aan de achterzijde van het gebied. De bodem bestaat vrijwel volledig uit zand. Het plangebied ligt conform de Kwel- en Infiltratiekaart van de Bodematlas Provincie Noord-Brabant in een infiltratiegebied. Het plangebied bevat geen oppervlaktewater en is ook niet gelegen in of in de nabijheid van een beschermd gebied, attentiezone of beperkt beschermd gebied vanuit de Keur. In de omgeving van het plangebied ligt een gemengd rioolstelsel. De vuil- en hemelwaterafvoer is hierop aangesloten. In of in de omgeving van het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

Toekomstige situatie

De voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een toename van de verharding van 2.000 m². Daarmee wordt de eis van het waterschap van 2.000 m² verhardingstoename voor ver- of nieuwbouw niet overschreden. Effecten ten gevolge van extra verharding worden met de beperkte toename van de verharding niet verwacht. Compenserende maatregelen zijn niet nodig. Dit betekent dat enkel het hemel- en grondwaterbeleid van de gemeente Zundert van toepassing is. Hiervoor zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:

- Het hemelwater dat terechtkomt op de bebouwing en de openbare verharding wordt beschouwd als schoon wanneer geen uitlopende bouwmaterialen (zoals lood, koper, zink en zacht PVC) gebruikt worden. Dit schone hemelwater wordt gescheiden van het vuilwater afgevoerd en verwerkt;
- Het vuilwater afkomstig van de ontwikkeling wordt aangesloten gescheiden van het hemelwater afgevoerd en aangesloten op het bestaande gemengde rioolstelsel.
- In de toekomstige situatie wordt het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer HWA) van bebouwing en verhardingen niet op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer DWA) aangesloten, maar separaat verwerkt conform de uitgangspunten van de waterbeheerder.

Conclusie

Met inachtneming van de bovengenoemde uitgangspunten uit de watertoets zijn er voor het aspect water geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten.

3.7 Archeologie

De sloop van de bestaande bebouwing en de bouw van een nieuw pand gaan gepaard met bodemverstoringende werkzaamheden, waarvan voorzien wordt dat deze dieper reiken dan 0,4 m – mv. Voor het aspect archeologie zijn, in het kader van de voorgenomen ontwikkeling, een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd.³

Het plangebied ligt op de archeologische beleidskaart van de gemeente Zundert in een 'archeologisch waardevol gebied 2'. Hierbij geldt dat archeologisch onderzoek verplicht is indien de bodemingrepen een oppervlakte groter dan 100 m² beslaan en die dieper gaan dan 0,4 m – mv. Het plangebied overschrijdt deze vrijstellingsgrenzen. Tevens is voor het plangebied in het vigerende bestemmingsplan een dubbelbestemming archeologie opgenomen. Deze dubbelbestemming is gebaseerd op de archeologische beleidskaart.

Uit het archeologisch onderzoek komt naar voren dat er voor het plangebied een brede archeologische verwachting geldt. Er kunnen in theorie archeologische resten worden aangetroffen uit het paleolithicum tot en met de nieuwe tijd, afhankelijk van de bodemopbouw in het plangebied. De waargenomen bodemopbouw tijdens het veldonderzoek kan niet uitsluiten dat er archeologische resten in het plangebied aanwezig zijn. Op basis van de bodemopbouw kunnen resten uit paleolithicum tot en met midden neolithicum wel worden uitgesloten. Op dit moment is voor het plangebied een dubbelbestemming archeologie opgenomen, waarmee behoud van archeologische waarden geborgd is. Het advies luidt om de ondergrondse sloop archeologisch te begeleiden. Op die manier kan een indruk worden gekregen of er archeologische resten aanwezig zijn en kunnen die gewaardeerd worden. Op basis van de resultaten van de begeleiding kan vervolgens bepaald worden of en hoe er nog binnen het achter terrein vervolgonderzoek dient te worden uitgevoerd. Voor het uitvoeren van gravend onderzoek dient voorafgaand een Programma van Eisen te worden vastgesteld door de bevoegde overheid.

De gemeente Zundert heeft besloten om in te stemmen met het advies van Antea Group om een vervolgonderzoek uit te voeren in het plangebied, maar dat dit onderzoek dient te bestaan uit een proefsleuvenonderzoek. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden nadat de bestaande bebouwing bovengronds is gesloopt. Er zijn daarbij twee opties:

- Gehele plangebied onderzoeken door middel van proefsleuven;
- Alleen de bouwblokken onderzoeken door middel van proefsleuven met mogelijkheid tot doorstart naar opgraving. Bij deze opties behoudt de rest van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'.

Voor het uitvoeren van gravend onderzoek dient voorafgaand een Programma van Eisen te worden opgesteld dat voorafgaand aan de start van de veldwerkzaamheden dient te zijn goedgekeurd door de opdrachtgever en de bevoegde overheid.

Conclusie

Met inachtneming van de bovengenoemde maatregelen zijn er ten aanzien van het aspect archeologie geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten.

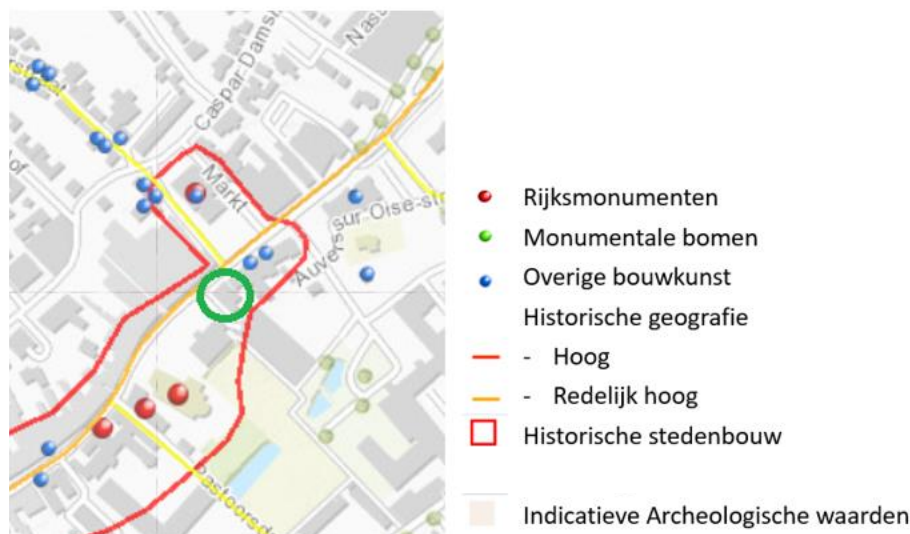
³ Antea Group: Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek d.m.v. boringen: De Roskam te Zundert, 2019.

3.8 Cultuurhistorie

Ter beoordeling van het aspect cultuurhistorie is met behulp van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geanalyseerd of er in het plangebied cultuurhistorische waarden aanwezig zijn en zo ja, welke waarden dat zijn. Het plangebied maakt onderdeel uit van de historische stedenbouw in het centrum van Zundert (figuur 3.2). Dit oude centrumgebied betreft een langgerekte lichtgebogen lineaire verkeersnederzetting (Molenstraat) met aan noordzijde een rechthoekig plein (Markt), welke zich ontwikkelde na aanleg en verbetering van wegen vanaf het jaar 1800. De structuur en het bebouwingsbeeld is nog aanwezig. De ruimtelijke structuur rond de kerk en met name aan Markt is ingrijpend gewijzigd. De aanwezige bebouwing bestaat uit overwegend winkel-woonhuizen en horeca (circa 1870-1940), Sint-Trudokerk (1927) met pastorie (circa 1790) en het nabijgelegen klooster (1880-1900). Aan de Markt ligt het classissistische raadhuis (1840). Het plan heeft geen invloed op deze cultuurhistorische waarden.

Markt 28 betreft een gemeentelijk monument. Het pand en de cultuurhistorische waarden ervan blijven bij de herontwikkeling behouden.

Naast de ligging binnen de historische stedenbouw en de aanwezigheid van het gemeentelijk monument, zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig binnen het plangebied.



Figuur 3.2: Cultuurhistorische waarden in de omgeving van het plangebied (groen omcirkeld) (Bron: Cultuurhistorische waardenkaart Provincie Noord-Brabant)

Conclusie

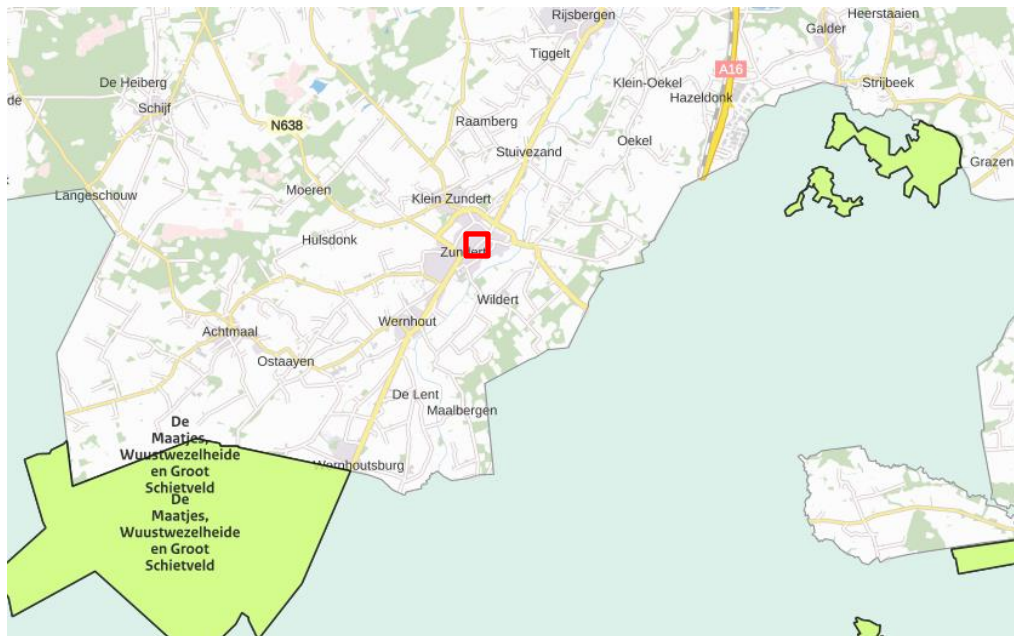
Er zijn ten aanzien van het aspect cultuurhistorie geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten.

3.9 Ecologie

De voorgenomen ontwikkeling leidt tot het verwijderen van de bestaande bebouwing, tuin en bomenrij en het aanpassen van de achterliggende parkeerplaats. Het plangebied is geen onderdeel van de Hoofdgroenstructuur, Natuurnetwerk Nederland of een Ecologische Verbindingszone. Ter plaatse van het plangebied geldt daarom het normale regime van de Wet natuurbescherming. De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan de Wet natuurbescherming en het beleid van het Natuurnetwerk Brabant. Hiermee is inzicht gegeven in de aanwezigheid van beschermde soorten en beschermde gebieden binnen de invloedssfeer van het plangebied en de effecten hierop. Dit is gedaan in de natuurtoets⁴ en naar aanleiding van de conclusies daarvan tevens een 'afdoend onderzoek' (inventarisatie).

Beschermde gebieden

Met de werkzaamheden die voor de herontwikkeling van De Roskam verricht worden en de effecten op verkeer is gekeken naar mogelijke externe werking van het plan ten gevolge van stikstofdepositie. Het plangebied ligt circa 5,7 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Klein- en Groot Schietveld, De Maatjes en Wuustwezelheide' (zie volgende figuur). Dit gebied ligt op Belgisch grondgebied. In het geheel is het Natura 2000-gebied aangewezen als habitatrictlijngebied, grotendeels is het gebied ook aangewezen als vogelrichtlijngebied.



Figuur 3.3: Een weergave van de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Het rood omlijnde deel weergeeft globaal waar het plangebied is gepositioneerd. Het lichtgroen gekleurde vlakken zijn Natura 2000-gebieden (Aerius calculator, 2019)

Het Natura 2000-gebied ligt buiten het invloedsgebied van het plan wat betreft vermessing en verzuring, verdroging of geluid- en lichtverstoreng. Vanwege de afstand worden geen effecten op soorten, habitats van soorten of habitattypen in het Natura 2000-gebied verwacht. Er is geen

⁴ Antea Group; Natuurtoets, Onderzoek i.v.m. realisatie project De Roskam, 2019

effect op het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied en daarom is er geen aanleiding om te verwachten dat er op Natura 2000-gebieden op grotere afstand nog effecten zullen optreden. Een vervolgonderzoek vanuit de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

In het plangebied is geen Natuurnetwerk Brabant (NNB-gebied) aanwezig. Het dichtstbijzijnde NNB-gebied ligt circa 460 meter ten oosten van het plangebied. De dichtstbijzijnde natuurbeheertypes zijn Beek en bron (N03.01), Ruigteveld (N12.06), Rivier- en beekbegeleidend bos (N14.01) en Vochtig bos met productie (N16.04) (zie volgende figuur).



Figuur 3.4: Weergave van de meest nabijgelegen NNB. Het rood omlijnde deel weergeeft globaal waar het plangebied is gepositioneerd. De gekleurde vlakken zijn de natuurbeheertypen (1) Beek en bron (N03.01), (2) Ruigteveld (N12.06), (3) Rivier- en beekbegeleidend bos (N14.01) en (4) Vochtig bos met productie (N16.04) (Provincie Noord-Brabant, 2019)

Er bevindt zich geen NNB in het plangebied. Er is van directe aantasting van de NNB dan ook geen sprake. Van indirecte aantasting is, gezien de afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde NNB, geen sprake. Negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNB in de nabijheid van het plangebied kunnen worden uitgesloten.

De kortste afstand tot een Nederlands Natura 2000-gebied is circa 13 kilometer. Hierbij gaat het om het Ulvenhoutse Bos. Gezien deze afstand bevindt het Ulvenhoutse Bos zich buiten de invloedszone van deze ontwikkeling. Significante negatieve effecten op de Ulvenhoutse Bos zijn hiermee uitgesloten.

Ten aanzien van de gebruiksfase blijft de omvang van de ontwikkeling vrijwel gelijk aan de huidige situatie. De toename in de verkeersgeneratie vanuit deze ontwikkeling ten opzichte van de bestaande situatie is verwaarloosbaar. Zowel in de realisatie- als gebruiksfase zijn significant negatieve effecten uit te sluiten.

Beschermde soorten

Uit het terreinbezoek is gebleken dat de soorten die een beschermde status hebben in de Wet natuurbescherming (weergegeven in de volgende tabel) mogelijk voor kunnen komen in het plangebied.

Tabel 3.3: Mogelijk aanwezige beschermde soorten in het plangebied.

Soort	Beschermingsregime	Aanwezigheid	Toelichting
Algemene broedvogels	Artikel 3.1	Mogelijk	De bomen en de vegetatie bieden nestgelegenheden voor algemene broedvogels.
Vleermuizen	Artikel 3.5	Mogelijk	Geschikte verblijfplaatsen, plangebied grenst mogelijk aan essentieel foerageergebied.

Algemene broedvogels

Alle in gebruik zijnde nesten van vogelsoorten in Nederland zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming (artikel 3.1 en 3.5). Met de meeste broedvogels kan echter in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door de graafwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli⁵) en indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze (en wanneer de soorten uit artikel 3.5 kunnen uitwijken naar alternatief leefgebied) zijn geen belemmeringen vanuit de Wet natuurbescherming aan de orde.

In en om het plangebied kunnen nesten gebouwd worden door (algemeen voorkomende) vogelsoorten, met name in de bomen en de vegetatie van het plangebied. Indien nesten aanwezig zijn mogen deze tijdens de broedperiode (en wanneer deze in gebruik zijn) niet verwijderd of verstoord worden.

Indien het niet mogelijk is om buiten het broedseizoen om te werken dan dienen de bomen en de vegetatie in het plangebied vóór het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden voor (broed)vogels. Dit kan bijvoorbeeld door het maaien van de vegetatie en het snoeien of rooien van de bomen. Mocht het ongeschikt maken niet mogelijk zijn dan dient voorafgaand aan de werkzaamheden de vegetatie gecontroleerd te worden op de aanwezigheid van broedvogels door een erkend ecooloog. Indien vastgesteld wordt dat sprake is van actuele broedgevallen in het plangebied dan worden locatie specifieke maatregelen voorgesteld en/of wordt de locatie niet vrijgegeven en dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot nadat het nest niet meer in gebruik is.

Bij in acht name van bovenstaande maatregelen worden broedvogels niet verstoord en is er geen sprake van een overtreding van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming. De potentiële aanwezigheid van nesten van algemene broedvogels vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

⁵ Voor het broedseizoen wordt in het kader van de wet geen standaardperiode gehanteerd. Het broedseizoen is afhankelijk van klimatologische omstandigheden; dit houdt in dat het seizoen eerder dan wel later van start kan gaan en eerder dan wel later kan eindigen. Van belang is of er broedgevallen aanwezig zijn.

Vleermuizen

Alle vleermuissoorten zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming (artikel 3.5) en staan vermeld op Bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn. Tijdens het terreinbezoek zijn in de bebouwing indicaties gevonden die duiden op mogelijke verblijfplaatsen en foerageergebieden van vleermuizen. Bij het voornemen wordt de bestaande bebouwing en bomennij gesloopt. Als gevolg van de sloop is daarom mogelijk sprake van het vernietigen van verblijfplaatsen en aantasten van foerageergebieden. Om te bepalen of daadwerkelijk verblijfplaatsen aanwezig zijn, dient voorafgaand aan de realisatiefase de functie van de bebouwing en de bomennij voor vleermuizen onderzocht te worden.

Nader onderzoek vleermuizen

In 2019 is door Antea Group een nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat vier soorten vleermuizen zijn waargenomen. Van essentieel foerageergebied is echter geen sprake omdat de omgeving voldoende alternatief biedt en in het plangebied slechts kleine aantallen foeragerende vleermuizen zijn aangetroffen. In de directe omgeving van het plangebied zijn een zomerverblijfplaats, paarverblijfplaats en paarterritorium vastgesteld. Deze worden door het planvoornemen echter niet aangetast. Van zwermgedrag en (essentiële) vliegroutes is geen sprake in (de directe omgeving van) het plangebied.

De werkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen kunnen in het actieve seizoen mogelijk foeragerende individuen van vleermuizen in de directe omgeving verstoren. Het is daarom aan te bevelen nachtelijke verlichting tot een minimum te beperken, om verstoring van aanwezige individuen van vleermuizen in de directe omgeving te voorkomen. Indien verstoring wordt voorkomen, worden geen verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming overtreden en is een ontheffing niet noodzakelijk. Wel is de zorgplicht van toepassing.

Conclusie

Met inachtneming van de bovengenoemde maatregelen zijn er ten aanzien van het aspect ecologie geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten.

4 Conclusie

Uit de effecten die in deze notitie vormvrije m.e.r.-beoordeling zijn beschreven, kan geconcludeerd worden dat als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling van De Roskam (de realisatie van 21 appartementen en 385 m² bvo commerciële functie) geen belangrijke nadelige milieugevolgen verwacht worden. Er is dan ook geen aanleiding om een m.e.r.-procedure te voeren voor deze ontwikkeling.

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT

E. jan.verhoeven@anteagroup.com

www.anteagroup.nl

Copyright © 2019

Niets uit deze uitgave mag worden
verveelvoudigd en/of openbaar worden
gemaakt door middel van druk, fotokopie,
elektronisch of op welke wijze dan ook,
zonder schriftelijke toestemming van de
auteurs.