

Arendspan

Gemeente Oosterhout

Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

identificatie

projectnummer:

20191820

projectleider:

D.J.E.M. Gooijers, MSc.

auteur(s):

S.E.H. Lie, MSc.

planstatus

datum:

01-04-2021

opdrachtgever:

Gemeente Oosterhout

Inhoud

1. Inleiding	5
1.1. Aanleiding	5
1.2. Wat houdt een m.e.r.- beoordeling in?	5
1.3. Leeswijzer	6
2. Plaats en omvang van het project	8
2.1. Plaats van het project	8
2.2. Kenmerken van het project	11
3. Kenmerken van de milieueffecten	17
3.1. Verkeer en parkeren	17
3.2. Geluid	18
3.3. Bodem en water	18
3.4. Natuur	19
3.5. Luchtkwaliteit	21
3.6. Risico's op zware ongevallen of rampen en risico's voor de menselijke gezondheid	21
3.7. Cultuurhistorie en archeologie	22
3.8. Aanlegwerkzaamheden	23
3.9. Mitigerende maatregelen	23
4. Conclusie	25
Bijlagen	26
Bijlage 1 – Stedenbouwkundige visie	26
Bijlage 2 – Mobiliteitstoets	27
Bijlage 3 – Managementsamenvatting verontreinigingssituatie	28
Bijlage 4 – Actualisatie en verkennend bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek	29
Bijlage 5 – Aanvullend bodemonderzoek	30
Bijlage 6 – Nader grondwateronderzoek fase 1-3	31
Bijlage 7 – Briefrapportage fase 4, bodemonderzoek	32
Bijlage 8 – Vooronderzoek Conventionele Explosieven Centrum Oosterhout	33
Bijlage 9 – Stikstofberekening	34
Bijlage 10 – Notitie quickscan flora en fauna	35
Bijlage 11 – Aanvullend onderzoek vlermuizen	36
Bijlage 12 – Akoestisch onderzoek	37
Bijlage 13 – Standaardadvies Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant	38
Bijlage 14 – Indicatief onderzoek windklimaat	39
Bijlage 15 – Bezonningsdiagrammen	40
Bijlage 16 – Bezonningsonderzoek Arendsplein 70	41

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op de locatie Arendsplein te Oosterhout bestaat het voornemen om de bestaande bankgebouwen en een deel van het winkelcentrum Arendshof II te slopen ten behoeve van de ontwikkeling van drie appartementengebouwen met maximaal 154 appartementen. Deze appartementengebouwen worden respectievelijk 5, 6 en 7 bouwlagen hoog met bijbehorende opbouwen en setbacks. Ook wordt het openbaar gebied heringericht ten behoeve van de benodigde ontsluiting, het parkeren en het creëren van een groene verblijfsruimte waarin de bestaande monumentale bomen behouden blijven.

De huidige planologische regeling voor het plangebied is opgenomen in bestemmingsplan 'Centrum 2017'. De beoogde ontwikkeling past niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, zal de bestemming ter plaatse moeten worden herzien. Om deze ontwikkeling toch juridisch-planologisch te kunnen regelen, is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling maakt maximaal 154 woningen mogelijk in een stedelijk gebied waar momenteel al gebouwen aanwezig zijn. Hoewel er qua grondprojectie de omvang afneemt, is er wel sprake van veranderingen ten opzichte van de huidige situatie. Zo wordt de verkeersontsluiting in het plan gewijzigd, verandert de parkeersituatie en neemt de hoogte van de gebouwen toe. Omdat op voorhand niet uitgesloten kan worden dat er met de realisatie geen sprake is van negatieve milieueffecten, moet dit onderzocht worden. Door de ligging in stedelijk gebied, de functiewijzingen en de ruimtelijke veranderingen ten opzichte van de huidige situatie is er sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Met de realisatie van maximaal 154 appartementen blijft de ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde. Dit betekent dat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' noodzakelijk is waar dit document in voorziet.

1.2. Wat houdt een m.e.r.- beoordeling in?

In een m.e.r.- beoordeling wordt getoetst of een m.e.r. procedure doorlopen moet worden. De wettelijke regeling voor de m.e.r.-beoordeling gaat uit van het principe 'nee, tenzij'. Dat wil zeggen, een volwaardige m.e.r.-procedure is alleen noodzakelijk als sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen' die het betreffende project voor het milieu kan hebben. Daarbij moet het bevoegd gezag rekening houden met de omstandigheden zoals aangegeven in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, te weten:

- de plaats van het project;
- de omvang van het project;
- de kenmerken van de potentiële milieueffecten (in samenhang met de eerste twee criteria).

Het bevoegd gezag dient een m.e.r.-beoordelingsbeslissing te nemen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de omvang van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

1.3. Leeswijzer

Deze m.e.r.-beoordelingsnotitie:

- beschrijft in hoofdstuk 2 de plaats en omvang van het project;
- licht in hoofdstuk 3 de verwachte effecten voor de verschillende milieueffecten toe;
- geeft ten slotte in hoofdstuk 4 de conclusie weer voor de m.e.r.-beoordeling.

Bij de analyse in hoofdstuk 2 en 3 is gebruik gemaakt van informatie uit de onderzoeken welke te vinden zijn in de bijlagen.

2. Plaats en omvang van het project

2.1. Plaats van het project

Het plangebied bevindt zich in het centrum van Oosterhout. Op het plein staan drie gebouwen: de Rabobank, de ABN AMRO en een uitloper van het winkelcentrum Arendshof. De ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 2.1.

Aan de noordzijde van het plangebied zijn gebouwen van de woningbouwvereniging aanwezig. Aan de zuid- en oostzijde van het plein ligt het winkelcentrum Arendshof met bijbehorende parkeergarage. Ten westen van het Arendsplein ligt een grote parkeerplaats die dienst doet als bezoekersparkeren voor de winkels, bankgebouwen en omwonenden.

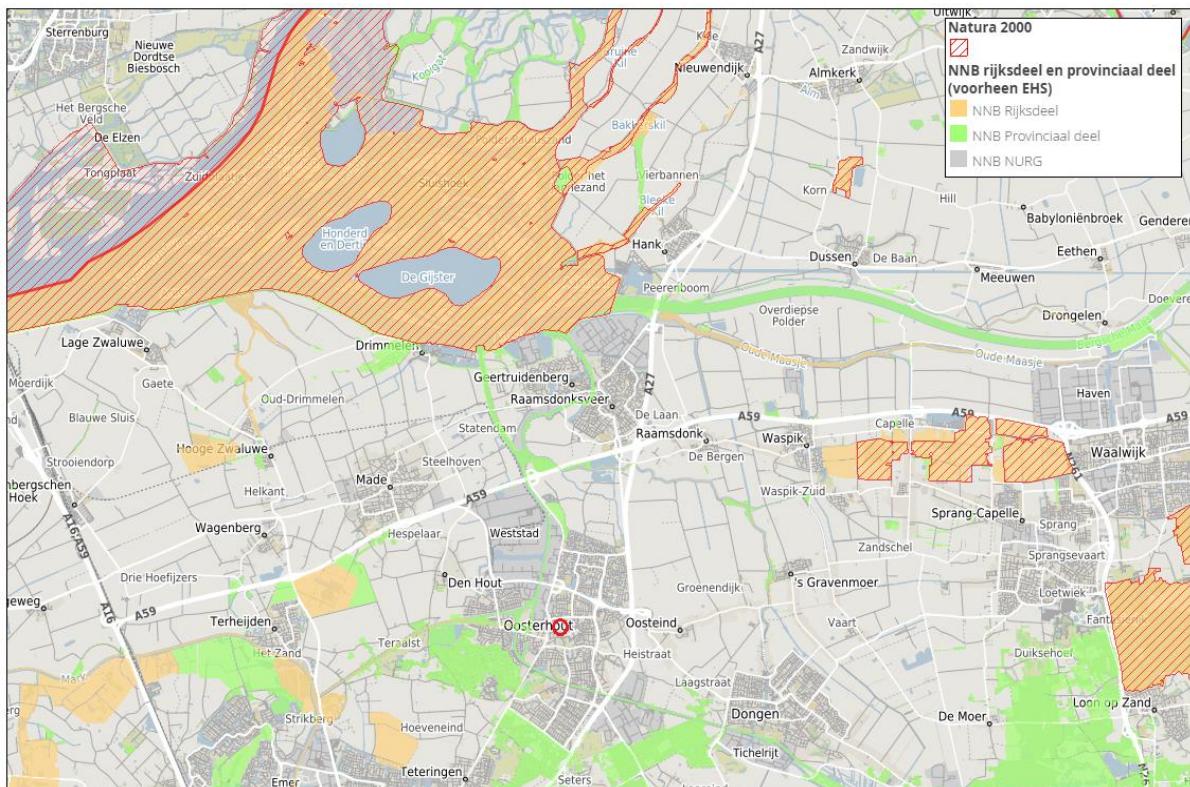


Figuur 2.1 Begrenzing plangebied in rood (Bron: Google Maps)

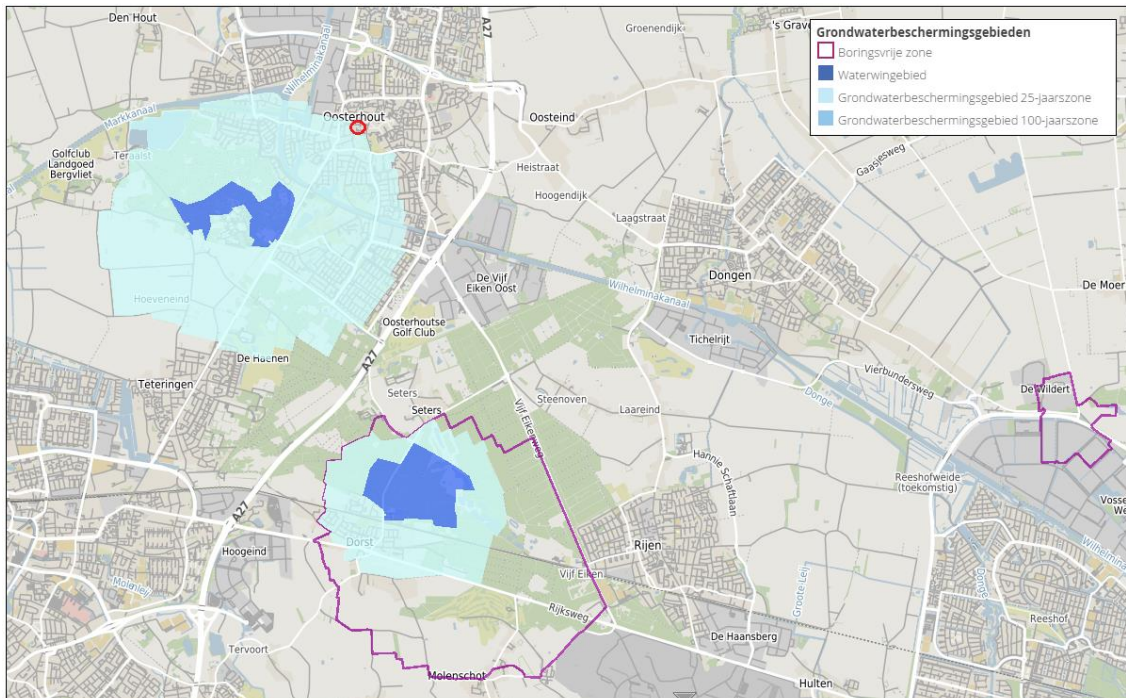
Bijzondere gebieden en het opnamevermogen van het natuurlijk milieu

Het plangebied kent in het bestemmingsplan 'Centrum 2017' (vastgesteld op 06-01-2017) grotendeel de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Archeologisch onderzoek is nodig indien het oppervlak van het totaal te vergraven gebied 100 m² of meer bedraagt en wanneer er dieper dan 50 cm onder maaiveld wordt gegraven.

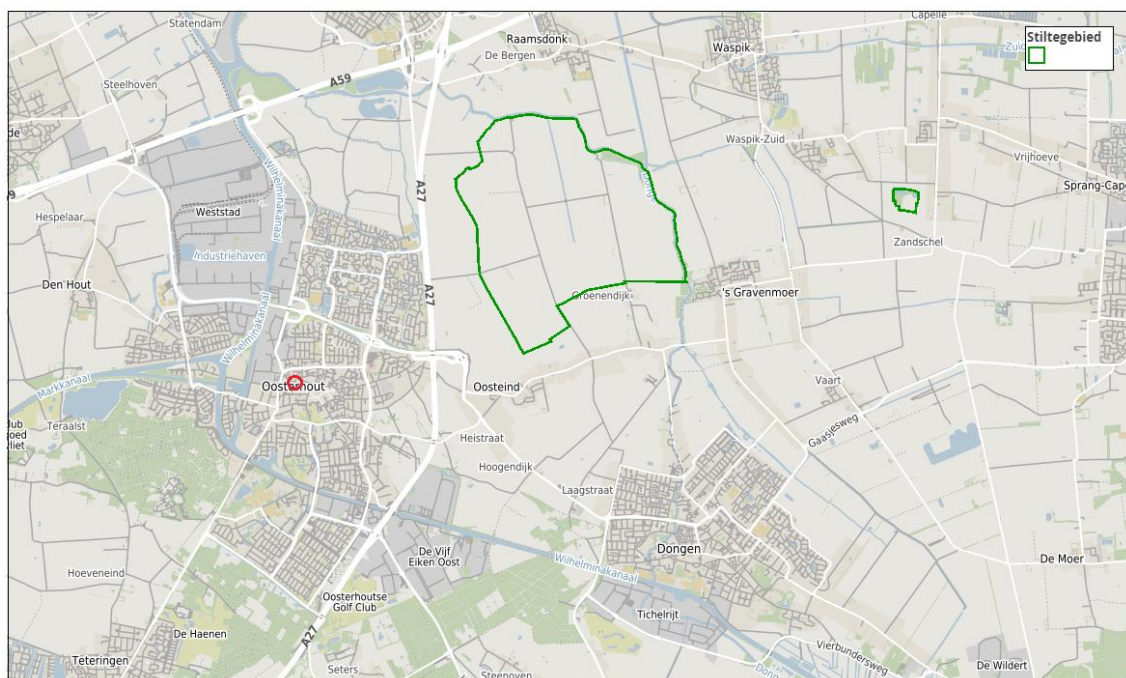
Het plangebied is geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied Biesbosch ligt op circa 7,5 kilometer. Het dichtstbijzijnde NNB-gebied ligt op circa 500 meter afstand van het plangebied (figuur 2.2). Het plangebied is ook niet gelegen binnen een waterwin- en grondwaterbeschermingsgebieden (figuur 2.3). Wel grenst de locatie ten westen aan een grondwaterbeschermingsgebied, hierin vinden echter geen werkzaamheden plaats. Ook is het plangebied niet in een stiltegebied gelegen (figuur 2.4).



Figuur 2.2 Ligging plangebied (rood omcirkeld) ten opzichte van Natura 2000-gebieden en Natuurnetwerk Brabant (bron: Provinciale milieuvordering Noord-Brabant)



Figuur 2.3 Ligging plangebied (rood omcirkeld) ten opzichte van waterwin- en grondwaterbeschermingsgebieden (bron: Provinciale milieuvordering Noord-Brabant)



Figuur 2.4 Ligging plangebied (rood omcirkeld) ten opzichte van stiltegebieden (bron: Provinciale milieuvordering Noord-Brabant)

2.2. Kenmerken van het project

De gemeente Oosterhout is samen de ontwikkelende partijen met twee ontwikkelingspartijen voornemens de bestaande bankgebouwen (Rabobank en ABN AMRO) aan het Arendsplein en een deel van het winkelcentrum Arendshof II (hierna Altera-locatie) te slopen. Hiervoor in de plaats worden drie appartementengebouwen met maximaal 154 appartementen gebouwd. Deze appartementengebouwen worden respectievelijk 5, 6 en 7 bouwlagen hoog met bijbehorende opbouwen en setbacks. Ook wordt het openbaar gebied heringericht ten behoeve van de benodigde ontsluiting, het parkeren en het creëren van een groene autovrije verblijfsruimte waarin de bestaande monumentale bomen behouden blijven. Bij de stedenbouwkundige visie zijn de volgende kernwaarden uitgangspunt geweest:

Leefbaar;

- a. Verbonden;
- b. Vitaal;
- c. Toekomstbestendig.

Het stedenbouwkundig concept is weergegeven in figuur 2.5. De nieuwe appartementengebouwen worden gebouwd op de locaties binnen het plangebied die nu ook al bebouwd zijn. De bouwmogelijkheden, die het bestemmingsplan biedt op de Altera-locatie (positie van het gebouw en de maximale maatvoering), sluiten naadloos aan op de stedenbouwkundige visie. De bouwplannen voor de locaties van de Rabobank en ABN AMRO zijn inmiddels verder uitgewerkt en positief beoordeeld. Deze bouwplannen zijn uitgangspunt voor de bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan.



Figuur 2.5 Stedenbouwkundig ontwerp Arendsplein (Bron: Grosfeld Bekkers van der Velde architecten)

Veel gebouwen in de directe omgeving bestaan uit twee tot drie lagen met een kap, sommige gebouwen hebben vier lagen met een kap zoals de woongebouwen aan de noordzijde van het plangebied en de bebouwing aan de Prins Frederikstraat. Een kaart met daarop een indicatie van de bouwhoogtes van nieuwe bebouwing in en van bestaande bebouwing in de omgeving van het plangebied is weergegeven in figuur 2.6. Direct aan het nieuwe plein bestaan de drie nieuwe appartementengebouwen voornamelijk uit drie bouwlagen en liggen de hogere bouwlagen circa 2 meter terug.

De locatie van het plangebied in het centrum van de stad biedt kansen om hogere bebouwing toe te staan. Op markante plekken worden accenten voorgesteld om de karakteristiek van het plan te versterken. Om daarbij de gevolgen voor de bewoners van de bestaande woningen in de directe omgeving te beperken, is op de Rabobank-locatie in de zuidwesthoek aan de Gasstraat gekozen voor een hoogteaccent van 6 bouwlagen. Op de Altera-locatie is het in stedenbouwkundig-ruimtelijk opzicht zelfs aanvaardbaar om 7 bouwlagen toe te staan. Door deze bouwhoogte pas op minimaal 8 meter uit de gevels aan het nieuwe plein toe te staan, wordt deze bouwhoogte niet als zodanig ervaren op het plein. De appartementen op de hogere verdiepingen kijken uit over het historische centrum. Figuur 2.7 toont een 3D-model van het toekomstige plan met het hoogteaccent op de Rabobank-locatie op de voorgrond.



Figuur 2.6 Bouwhoogtes en -accenten (Bron: Stedenbouwkundige visie)



Figuur 2.7 3D-model Arendsplein (Bron: Grosfeld Bekkers van der Velde architecten)

De drie gebouwen grenzen aan vrijwel alle zijden aan het nieuwe autovrije plein en de omliggende straten. Door de woningen in de gebouwen van binnenuit te ontsluiten, zien deze gevels er uit als voorgevels en loopt de openbare ruimte overal door tot tegen de gevels. Alleen de gevels, die dicht op bestaande bebouwing worden geplaatst, krijgen een meer gesloten uitstraling, zoals de gevels van het gebouw op de locatie van de ABN AMRO ter hoogte van de zijgevels van de aangrenzende appartementengebouwen en de onderste bouwlagen van de zuidgevel op de Altera-locatie die grenzen aan de expeditiestraat.

In het plan zullen geen grote privétuinen worden opgenomen, ook gelet op het voorkomen van erfafscheidingen. Dit komt de inrichting van het gebied als zijnde een volledig openbaar gebied ten goede. Aan het gebouw zijn onder voorwaarden balkons toegestaan en mogen direct daaronder buitenruimtes op de begane grond worden aangelegd. De bestaande bomen geven de nieuwe openbare ruimte identiteit. In de nieuwe situatie staan de gebouwen zowel aan het plein als op het plein in een groen ingerichte ruimte. Door het gebied verder te intensiveren met nieuwe bomen en met overig groen, ontstaat een prettig leefklimaat voor bewoner en toevallige passant.

De handhaving van bestaande bomen is dan ook de basis voor de groene uitwerking van het plan en de inrichting van de openbare ruimte. De platanen in het oosten van het plangebied kunnen niet worden behouden. Daarvoor in de plaats worden de nieuwe groenzones ingevuld met een diversiteit aan (volwassen) boomsoorten, zowel enkel- als meerstammige. De bomen worden speels en ogenschijnlijk willekeurig gepositioneerd, zodat ze bijdragen aan de natuurlijke uitstraling van het plan. De groenzones zullen verder worden ingevuld met een rijke variatie aan onderbeplanting die een grote mate aan biodiversiteit verzorgen.



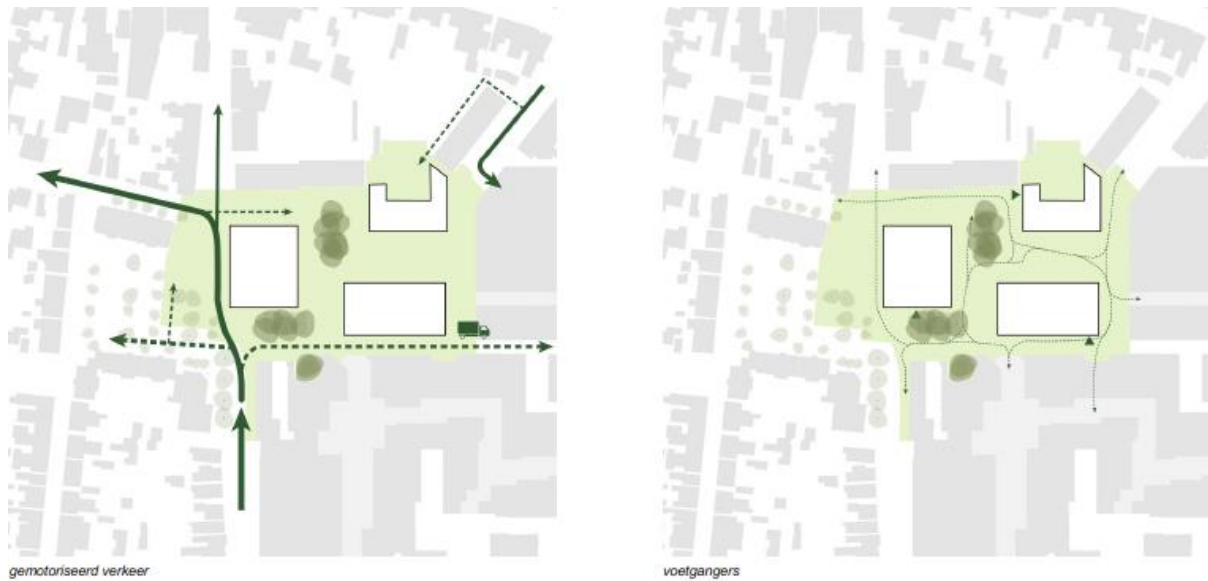
Figuur 2.8 Impressie groene inrichting openbare ruimte (Bron: Stedenbouwkundige visie)

Verkeer en parkeren

De huidige verkeerskundige opzet van het Arendsplein kenmerkt zich door gemotoriseerde verkeersstromen door het plangebied. In het nieuwe plan wordt de historische verbinding tussen de Gasstraat en de Kegelstraat hersteld in de vorm van de Verlengde Gasstraat. Naast de nieuwe, doorgetrokken tweerichtingsweg tussen de Gasstraat en de Rulstraat zal er alleen nog sprake zijn van bestemmingsverkeer om de parkeerplaatsen van de appartementengebouwen en de expeditiestraat te kunnen ontsluiten.

Voor de bevoorrading van het winkelcentrum rijden vrachtwagens vanaf de Gasstraat, via de expeditiestraat richting het oosten. De ontsluiting van parkeerplaatsen onder het Rabobankgebouw en de bestaande garage op het winkelcentrum worden aan de rand van het plangebied ontsloten zodat er geen auto's meer over het Arendsplein rijden. De ontsluiting van het parkeerterrein grenzend aan de Willemstraat is vanaf de Gasstraat. Hier takt ook het private parkeerterrein van het Rabobankgebouw op aan. De parkeerplaatsen bij het ABN AMRO gebouw worden (in afwijking van de stedenbouwkundig visie) ontsloten vanaf de route Rulstraat - Arendsplein, met de toegang tot het perceel schuin tegenover de ingang tot de Q-park garage. Het concept van de verkeersbewegingen is opgenomen in figuur 2.9.

Doordat auto's van het plangebied worden geweerd, ontstaat een autovrij plein. Het openbaar gebied tussen de gebouwen krijgt dus meer verblijfskwaliteit en er ontstaat de mogelijkheid substantieel meer groen te maken.



Figuur 2.9 Verkeersstromen (Bron: Stedenbouwkundige visie)

Het parkeren wordt deels opgelost op eigen terrein en deels in openbaar gebied/openbare parkeergarage. Zo krijgt het appartementengebouw ter plaatse van de Rabobank eigen parkeermogelijkheden op maaiveld ten westen van het gebouw en deels in het gebouw. Ook op de ABN AMRO-locatie wordt op eigen perceel voorzien van eigen parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte van de bewoners in het gebouw op de Altera-locatie wordt ingevuld door in de bestaande Q-park garage parkeerplaatsen aan de toekomstige bewoners toe te wijzen. Door de herinrichting van de openbare ruimte en wegenstructuur verdwijnen er enkele parkeerplaatsen. In de toekomstige situatie wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Gebruik natuurlijke hulpbronnen en productie van afvalstoffen

Voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling worden de gebruikelijke bouwmaterialen en natuurlijke hulpbronnen benut. Afvalstoffen zullen ontstaan tijdens de aanleg- en gebruiksfase. Afvalstromen zullen zoveel mogelijk worden gescheiden ten behoeve van hergebruik.

Verontreiniging, hinder, risico van zware ongevallen en rampen, risico's voor de menselijke gezondheid

Deze thema's komen mede aan bod in het volgende hoofdstuk.

Cumulatie met andere projecten

Voor zover bekend zijn er geen redelijkerwijs te verwachten toekomstige ontwikkelingen in de buurt waarmee cumulatie verwacht kan worden.

3. Kenmerken van de milieueffecten

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste milieueffecten van de beoogde ontwikkeling beschreven. Het is gebruikelijk de milieueffecten van de beoogde situatie te vergelijken met de referentiesituatie. De referentiesituatie bestaat uit de huidige situatie inclusief autonome ontwikkelingen. De effectbeoordeling in dit hoofdstuk is gebaseerd op de informatie uit het bestemmingsplan dat voor de beoogde ontwikkeling is opgesteld.

3.1. Verkeer en parkeren

Om de effecten van de aangepaste invulling en verandering in verkeersstromen te beoordelen, is een mobiliteitstoets uitgevoerd. De rapportage daarvan is als bijlage 2 opgenomen.

Verkeersafwikkeling

Uit de beoordeling komt naar voren dat voor kruispunt Kegelstraat - Van Liedekerkestraat geen problemen met de verkeersafwikkeling worden verwacht. Voor kruispunt Statendamweg - Strijenstraat en kruispunt Strijenstraat - Prins Frederikstraat geldt dat de verkeersafwikkeling in de toekomst wel tot problemen zal leiden, maar dat deze knelpunten niet worden veroorzaakt door planontwikkeling. De knelpunten ontstaan namelijk door de autonome groei van het verkeer de komende jaren. De toevoeging van het plan leidt alleen op het kruispunt Statendamweg - Strijenstraat tot een verdere verslechtering, maar deze is nihil ten opzichte van het totale verkeersaanbod op het kruispunt, waardoor de bijdrage van het plan verwaarloosbaar is. Voor het kruispunt Strijenstraat - Prins Frederikstraat geldt zelfs dat de invloed van het plan leidt tot een zeer kleine verbetering van de verkeersafwikkeling. Kruispunt Bredaseweg - Van Liedekerkestraat tenslotte is qua vormgeving voldoende robuust om de geringe toename van verkeer ook in de toekomst te verwerken.

Parkeren

Om de effecten van de ontwikkeling voor parkeren in beeld te brengen, is de parkeerbehoefte van de bestaande en toekomstige situatie bepaald en toegedeeld aan de beschikbare parkeer capaciteit. Als gevolg van de ontwikkeling zal de capaciteit van het Arendsplein West afnemen met 13 parkeerplaatsen en zal het Arendsplein vanwege het autovrije karakter helemaal geen parkeerplaatsen meer hebben. Het bestaande binnenterrein van Rabobank zal worden uitgebreid met 8 parkeerplaatsen en in pandig zal nog een parkeer capaciteit van 12 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Verder neemt de capaciteit van de openbare parkeerplaatsen in de Kegelstraat toe met 3 parkeerplaatsen, en tegelijk zullen er ten behoeve van de ontwikkeling van de appartementen op de locatie ABN AMRO, aanvullend nog 4 gereserveerde parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de Kegelstraat. Ook zal de parkeer capaciteit van het binnenterrein van de ABN worden uitgebreid met 13 parkeerplaatsen. Tenslotte zullen ten behoeve van de opvang van de parkeerbehoefte van de appartementen op de Altera-locatie, 77 parkeerplaatsen worden gereserveerd in de Q-park garage.

Op bepaalde momenten in de week zullen bewoners moeten uitwijken naar de parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Hiervoor is nog voldoende restcapaciteit aanwezig. De parkeervraag van bezoekers kan volledig in de Q-park garage worden opgevangen. Vanwege de herinrichting van de openbare ruimte en de gedeeltelijke sloop van het winkelcentrum en de daar bovenop gelegen parkeerplaatsen in de Q-park garage, zal de parkeercapaciteit in het gebied afnemen. Desondanks is nog voldoende parkeercapaciteit aanwezig om aan de vraag naar parkeren te kunnen voldoen. Hiermee kunnen negatieve effecten vanuit het aspect verkeer en parkeren worden uitgesloten.

3.2. Geluid

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is akoestisch onderzoek uitgevoerd, vanwege de ligging in de zone van de Van Liedekerkestraat. Het akoestisch onderzoek is opgenomen in bijlage 12. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur in de omgeving van het plan ook betrokken bij het onderzoek. Uit het onderzoek blijkt dat de Van Liedekerkestraat niet leidt tot overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het is niet noodzakelijk een besluit hogere grenswaarden te verlenen.

De wegen Arendsplein en Kegelstraat kennen een maximumsnelheid van 30 km/uur en vallen daardoor niet onder het regime van de Wet geluidhinder. De geluidbelasting van deze wegen zal bij enkele woningen hoger zijn dan de richtwaarde van 48 dB. Uit het rapport blijkt dat het niet mogelijk is doelmatige maatregelen te treffen, of dat deze maatregelen stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige aard. De geluidkwaliteit is volgens de typering van de methode Miedema te omschrijven als zeer goed tot goed bij de meeste woningen. Bij enkele woningen is de geluidkwaliteit redelijk tot matig. Dit is voor woningen in een centrumgebied een aanvaardbare kwaliteit.

De overige wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur zorgen niet voor overschrijding van de richtwaarde van 48 dB. Hiermee kunnen negatieve effecten vanuit het aspect geluid uitgesloten worden.

3.3. Bodem en water

Bodem

Door Antea Group zijn de afgelopen jaren binnen het plangebied in fasen verkennende en nadere bodemonderzoeken uitgevoerd. Doel van de bodemonderzoeken is het vaststellen van de milieutechnische bodemkwaliteit binnen het plangebied. Op basis van de onderzoekresultaten wordt vastgesteld of het gewenste gebruik (wonen), vanuit milieutechnisch oogpunt gezien, mogelijk is en zo niet, welke vervolgacties noodzakelijk zijn.

In december 2019 is door Antea Group een managementsamenvatting opgesteld van de tot dat moment verrichte onderzoeken. Deze managementsamenvatting is opgenomen in bijlage 3. De rapportages van het daarin vermelde bodemonderzoeken zijn als bijlagen 4, 5 en 6 opgenomen. Uit de managementsamenvatting blijkt dat binnen het plangebied sprake is van vijf verontreinigingssituaties:

- Heterogene loodverontreiniging in de bovengrond verspreid over het gehele plangebied.
- Sterk verontreiniging met PAK in de ondergrond van het voormalige gasfabrieksterrein, ten westen van de voormalige Rabobank.
- Sterke verontreiniging met PAK ten zuiden van de voormalige Rabobank.
- Matige verontreiniging met PCB in de bovengrond in het uiterste zuiden van het plangebied.
- Een geval van ernstige grondwaterverontreiniging met VOCL ter plaatse van Arendsplein.

In het eerste kwartaal van 2020 is fase 4 van het nader bodemonderzoek uitgevoerd. De briefrapportage daarvan is opgenomen als bijlage 7. De provincie Noord-Brabant deelt de conclusie met betrekking tot het verspreidingsrisico van de VOCL verontreiniging in het grondwater en laat aanvullend onderzoek uitvoeren.

Op basis van de resultaten van de diverse onderzoeken wordt geadviseerd een saneringsplan op te stellen waarin wordt omschreven hoe de bodem geschikt kan worden gemaakt voor de beoogde woningbouwontwikkeling. Bij grondwateronttrekking dient rekening te worden gehouden met de verspreiding van de sterke grondwaterverontreinigingen en een mogelijke noodzaak voor zuivering. Wanneer in het ontwerp van appartementengebouwen gebruik wordt gemaakt van warmtepompsystemen met de bodem als bron voor WKO, dient rekening te worden gehouden met de bodemsituatie. Met het saneringsplan kunnen negatieve effecten vanuit het aspect bodem worden uitgesloten.

Water

Het plangebied maakt geen deel uit van een waterwingebied. Ten westen grenst een grondwaterbeschermingsgebied, hierin zullen geen bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Wel wordt de huidige parkeerplaats heringericht, maar dit zal niet van invloed zijn op de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater of waterkering aanwezig en bevindt zich hiermee ook niet in een beschermingszone. Het plangebied heeft een omvang van circa 13.395 m². Hiervan is momenteel zo'n 12.795 m² verhard. Ervan uitgaande dat de bouwvlakken volledig worden bebouwd, de verkeersbestemming voor het overgrote deel wordt verhard en ook 60% van de oppervlakte van de groenbestemmingen wordt voorzien van oppervlakteverharding, neemt het verharde oppervlak af tot circa 11.780 m². Hiermee neemt de hoeveelheid aan verharding af met 1.015 m² en is compensatie niet noodzakelijk aangezien hemelwater kan infiltreren in de bodem. Daarnaast bevindt zich een regenwaterriolering door het plangebied. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem worden milieuvriendelijke bouwmaterialen gebruikt, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase. Hiermee heeft de beoogde ontwikkeling derhalve geen negatieve effecten voor de waterhuishoudkundige situatie.

3.4. Natuur

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Natuurnetwerk Brabant, een stiltegebied of een verbindingzone. Het dichtstbijzijnde relevante Natura 2000-gebied is de Biesbosch en bevindt zich op circa 7,5 km van het plangebied.

Het plangebied ligt niet in beschermde natuurgebieden, van areaalverlies en versnippering is derhalve geen sprake. Gezien de afstand en de stedelijke ligging kunnen ook effecten als verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. De ontwikkeling van het plangebied zou kunnen leiden tot een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden in de omgeving. Om deze reden zijn stikstofberekeningen voor zowel de gebruiksfase als de aanlegfase uitgevoerd met behulp van de AERIUS Calculator. De resultaten zijn opgenomen in bijlage 9. Hieruit blijkt dat er in de sloop-, aanleg- en gebruiksfase geen toename is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Significante negatieve effecten op Natura 2000-gebied in de sloop-, aanleg- en gebruiksfase zijn hiermee uitgesloten.

Soortenbescherming

Aan de hand van een quickscan flora en fauna is bepaald of de ontwikkeling mogelijk van invloed is op beschermde plant- en diersoorten. De resultaten van dit onderzoek zijn bijgevoegd in bijlage 10. Hierna wordt volstaan met een beknopte samenvatting.

Grondgebonden zoogdieren

Het plangebied bestaat naast bebouwing uit grotendeels verhard dan wel gecultiveerd terrein en een natuurlijke vegetatie is geheel afwezig. Het onderzoeksgebied is gezien het geringe oppervlak en beperkt aanwezige beschutting alleen geschikt voor enkele kleine niet-kritische grondgebonden zoogdieren zoals muizen en huisspitsmuis. Echter, voor deze soorten geldt een provinciale vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming in het kader van de voorgenomen maatregelen. Streng beschermde grondgebonden soorten zijn in het plangebied en haar directe omgeving niet te verwachten. De hoeveelheid bomen is te klein en biedt geen foerageermogelijkheden voor eekhoorns of kleine marterachtigen. De bebouwing is verder niet toegankelijk voor de steenmarter waardoor streng beschermde soorten met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid zijn uit te sluiten. Nader onderzoek naar deze soorten of een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

Vleermuizen

Essentiële foerageergebieden of vliegroutes van vleermuizen zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming als deze noodzakelijk zijn voor het functioneren van voortplantings- of rustplaatsen van vleermuizen. Het plangebied is echter veel te klein om van wezenlijk belang te zijn als foerageergebied. Het maakt hoogstens een marginaal onderdeel uit van een veel groter geheel. Het gebied is ook te klein om als wezenlijk onderdeel van een vaste vliegroute te fungeren. Ook zijn er geen lijnvormige elementen van voldoende omvang aanwezig binnen of aansluitend op het plangebied. Essentiële vliegroutes zijn dan ook niet te verwachten. Binnen het onderzoeksgebied zijn enkele bomen aanwezig. Deze zijn te klein en/of te goed onderhouden en bevatten geen voor vleermuizen geschikte holttes en scheuren. Verblijfplaatsen in bomen zijn dan ook niet te verwachten. Bovendien kunnen de aanwezige bomen waarschijnlijk in de plannen worden ingepast. In een aantal van de te slopen bebouwing zijn open stootvoegen en spleten zichtbaar aanwezig die vleermuizen toegang tot het pand kunnen verschaffen. In de (ruimere) omgeving van het plangebied zijn ook meerdere soorten vleermuizen waargenomen waaronder gebouwbewonende soorten als gewone dwergvleermuis en laatvlieger. De aanwezigheid van verblijfplaatsen kan om deze reden niet worden uitgesloten.

Vogels

Binnen het onderzoeksgebied zijn alleen in de beperkt aanwezige bomen (potentiële) broedlocaties aanwezig. De bebouwing lijkt voor dit doel geheel ongeschikt te zijn. Ook gebouw bewonende soorten met een jaarrond beschermd nest zoals huismus of gierzwaluw zijn niet te verwachten aangezien de moderne bebouwing niet voldoet aan de eisen die beide soorten stellen. Andere soorten met een jaarrond beschermde nest worden niet verwacht. Verwijderen van opgaand groen dient buiten de broedperiode plaats te vinden.

Planten, reptielen, amfibieën, vissen en ongewervelden

Het plangebied en de directe omgeving zijn niet geschikt voor beschermde planten, reptielen, amfibieën, vissen en ongewervelden. Vanwege het ontbreken van oppervlaktewater, het geringe oppervlak en het ontbreken van geschikt habitat in het plangebied en de directe omgeving ervan is de aanwezigheid van deze soorten met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid uit te sluiten. Derhalve is aanvullend onderzoek of een ontheffingsaanvraag niet nodig.

Nader onderzoek

Op basis van de resultaten van quickscan flora en fauna is nader onderzoek uitgevoerd naar de functie(s) van het plangebied voor vleermuizen. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd in bijlage 11. Hierna wordt kort ingegaan op de conclusies.

Tijdens de veldinventarisaties is alleen de Gewone dwergvleermuis waargenomen. Gewone dwergvleermuizen werden bij alle inventarisaties in en in de directe omgeving van het plangebied waargenomen. Het betrof steeds enkele foeragerende en passerende individuen.

Er zijn in het plangebied geen vleermuizen waargenomen die in of uit geschikte openingen in de bebouwing vlogen of zwermgedrag vertoonden. Foeragerende vleermuizen werden verspreid door het plangebied waargenomen, voornamelijk ter hoogte van de nu aanwezige groenstroken gelegen op het Arendsplein. Passerende vleermuizen werden verspreid door het plangebied in kleine aantallen waargenomen. De aanwezigheid van vaste kraam-, zomer-, paar- en/of winterverblijfplaatsen van vleermuizen binnen het plangebied kan met voldoende zekerheid worden uitgesloten. Het plangebied wordt niet aangemerkt als (onderdeel van) essentieel foerageergebied of een essentiële vliegroute voor vleermuizen.

Aangezien wel een paarverblijfplaats van de Gewone dwergvleermuis nabij het plangebied is vastgesteld, dient, in het kader van de zorgplicht/behoud functionaliteit, een aantal maatregelen in acht te worden genomen. Verder dienen maatregelen te worden getroffen zodat verstoring van verblijfplaatsen, door lichtbronnen wordt voorkomen. Gedurende één van de veldbezoeken is net buiten het plangebied een verblijfplaats van de Gierzwaluw. Ook hiervoor dient een aantal maatregelen te worden getroffen. In hoofdstuk 6 van de rapportage van het nader onderzoek wordt nader ingegaan op deze maatregelen. Met het nemen van maatregelen kunnen negatieve effecten uitgesloten worden.

3.5. Luchtkwaliteit

De ontwikkeling van maximaal 154 woningen valt onder het Besluit niet in betekenende mate onder de categorie woningbouw tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg. Dit betekent dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse, en dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Om na te gaan of sprake is van een goed woon- en leefklimaat, is gekeken naar de luchtkwaliteit ter hoogte van het projectgebied. Via de NSL-monitoringstool kan de huidige luchtkwaliteit ter plaatse worden nagegaan. In deze monitoring is de luchtkwaliteit langs drukke wegen inzichtelijk gemaakt. Het dichtstbijgelegen meetpunt ligt op de Van Liedekerkestraat. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof op dit meetpunt ruimschoots onder de grenswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedragen 20,2 µg/m³ voor NO₂, 19,5 µg/m³ voor PM₁₀ en 11,7 µg/m³ voor PM_{2,5}. Het maximaal aantal overschrijdingsdagen van het 24-uurs gemiddelde voor fijnstof bedraagt 7,2 dagen.

3.6. Risico's op zware ongevallen of rampen en risico's voor de menselijke gezondheid

Externe veiligheid

Overeenkomstig de professionele risicokaart waarin relevante risicobronnen getoond worden, vindt er geen transport van gevaarlijke stoffen plaats via het spoor, het water of door buisleidingen.

Het plangebied bevindt zich in het invloedsgebied van een risicovolle inrichting welke aan de Zeilmakerijweg 1 is gelegen. Het betreft een inrichting waar activiteiten plaatsvinden met vloeibare chemicaliën, waaronder brandbare en zeer licht ontvlambare vloeistoffen. Dit leidt tot brandbare en toxische effectafstanden. Hier bevindt het plangebied zich niet in. Ook is de ontwikkeling buiten de PR-contouren van de risicovolle inrichting gelegen. Het invloedsgebied betreft 3.625 meter. Met een afstand van circa 2 kilometer valt het plangebied hierin. Op de professionele risicokaart is een QRA te vinden die is uitgevoerd voor de risicovolle inrichting, hieruit blijkt dat het groepsrisico zich onder de oriëntatiewaarde bevindt. Met de beoogde ontwikkeling zullen maximaal 154 appartementen gerealiseerd worden op de locatie waar momenteel bankgebouwen en een deel van het winkelcentrum Arendshof II zijn gelegen. Een eventuele toename van het personen-aantal zal door de momenteel aanwezige personen geen significante effect hebben op het groepsrisico. Daarnaast zal ook door de afstand en het grote invloedsgebied, waardoor een groot deel van Oosterhout hierin valt, de beoogde ontwikkeling geen significante invloed hebben op het groepsrisico. Desalniettemin is vanwege de ligging in het invloedsgebied een beknopte verantwoording noodzakelijk.

Toetsing aan de Beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Oosterhout

Met de ontwikkeling wordt geen Bevi-inrichting mogelijk gemaakt. Ook bevindt het plangebied zich niet in het invloedsgebied van transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water of door een buisleiding. Hiermee wordt er voldaan aan de Beleidsvisie.

In de beknopte verantwoording is op de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied ingegaan. De veiligheidssituatie zal met de beoogde ontwikkeling niet significant verslechteren en wordt als aanvaardbaar gezien. Verder zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bronnen aanwezig. Hiermee worden geen negatieve effecten verwacht vanuit het aspect externe veiligheid.

Risico's op rampen door klimaatverandering

Er is sprake van een afname in verharding. Ten gevolge van de beoogde ontwikkelingen nemen risico's op rampen door klimaatadaptatie hiermee niet toe.

Risico's voor de menselijke gezondheid

Uit toetsing van de verschillende milieuthema's op het gebied van leefomgevingskwaliteit blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een belangrijke toename van risico's voor de menselijke gezondheid. Er wordt voldaan aan de normen voor geluid, bodem, externe veiligheid en luchtkwaliteit. Een significant effect op de risico's voor de menselijke gezondheid is daarmee uitgesloten.

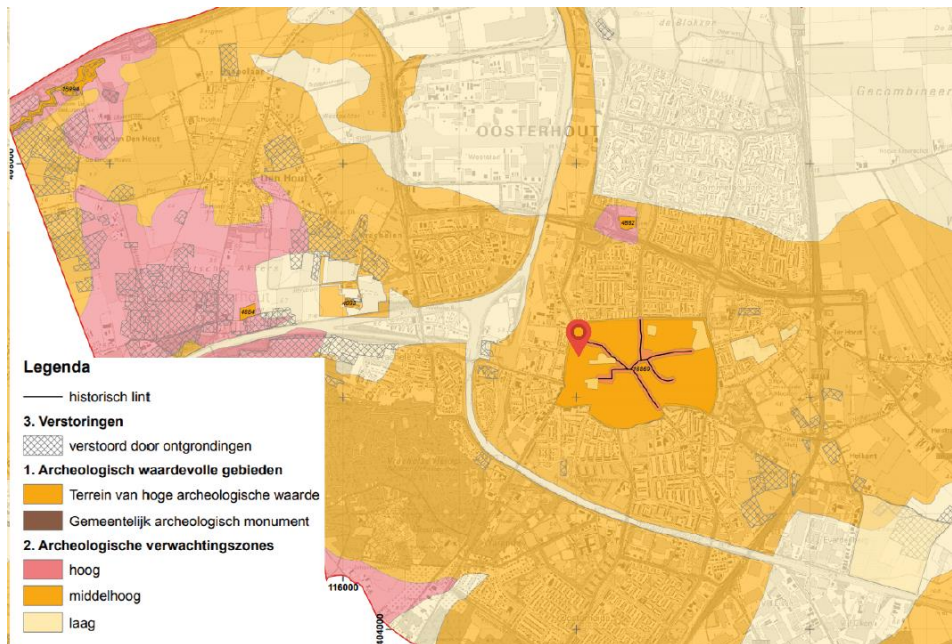
3.7. Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

De Erfgoedkaart van de gemeente Oosterhout laat zien dat er in het plangebied geen monumenten en/of historische stedenbouw voorkomt. De beoogde ontwikkeling doet daarnaast geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden in de omgeving van het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het aspect cultuurhistorie. Vanuit het aspect cultuurhistorie kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.

Archeologie

Het plangebied kent op basis van het vigerende bestemmingsplan en de archeologische beleidskaart (figuur 3.1) een hoge archeologische verwachtingswaarde. Dit met uitzondering van het gedeelte waar nu het winkelcentrum staat.



Figuur 3.1 Archeologische beleidskaart met aanduiding plangebied (Bron: Gemeente Oosterhout)

Voor dit gebied is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien er sprake is van vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw wordt vergroot met meer dan 100 m² en/of waarbij geen gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering en/of er aanvullende graafwerkzaamheden zijn die dieper gaan dan 0,5 meter onder het maaiveld. Voor de nieuwe appartementengebouwen wordt mogelijk (deels) gebruik gemaakt van de bestaande funderingen. Ook voor de herinrichting van het openbaar gebied is het mogelijk dat niet dieper ontgraven wordt dan 0,5 meter. Omdat dit op voorhand niet duidelijk is, is in dit bestemmingsplan de huidige archeologische dubbelbestemming behouden. Bij de verschillende werkzaamheden/aanvragen omgevingsvergunning dient indien noodzakelijk een archeologisch rapport overlegd te worden. Hiermee worden negatieve effecten uitgesloten.

3.8. Aanlegwerkzaamheden

Gelet op de tijdelijkheid van de aanlegwerkzaamheden kunnen blijvende negatieve milieueffecten uitgesloten worden. Tevens zal vanwege de kleinschaligheid ook geen sprake zijn van significante negatieve milieueffecten, zoals geluid- en stofoverlast, ten tijde van de werkzaamheden.

3.9. Mitigerende maatregelen

- Op basis van de resultaten van de diverse bodemonderzoeken wordt geadviseerd een saneringsplan op te stellen waarin wordt omschreven hoe de bodem geschikt kan worden gemaakt voor de beoogde woningbouwontwikkeling.
- Nabij het plangebied is een paarverblijfplaats van de Gewone dwergvleermuis vastgesteld. Hiervoor dient, in het kader van de zorgplicht/behoud functionaliteit, een aantal maatregelen in acht te worden genomen. Verder dienen maatregelen te worden getroffen zodat verstoring van verblijfplaatsen, door lichtbronnen wordt voorkomen.
- Gedurende één van de veldbezoeken is net buiten het plangebied een verblijfplaats van de Gierzwaluw. Ook hiervoor dient een aantal maatregelen te worden getroffen.

4. Conclusie

Uit de informatie in deze notitie blijkt dat het plangebied niet is gelegen in en kwetsbaar gebied en/of een gebied met een beschermde status. Verder leiden de aard en omvang van het project niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure is niet noodzakelijk.

Bijlagen

Bijlage 1 – Stedenbouwkundige visie

Bijlage 2 – Mobiliteitstoets

Bijlage 3 – Managementsamenvatting verontreinigingssituatie

Bijlage 4 – Actualisatie en verkennend bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek

Bijlage 5 – Aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 6 – Nader grondwateronderzoek fase 1-3

Bijlage 7 – Briefrapportage fase 4, bodemonderzoek

Bijlage 8 – Vooronderzoek Conventionele Explosieven Centrum Oosterhout

Bijlage 9 – Stikstofberekening

Bijlage 10 – Notitie quickscan flora en fauna

Bijlage 11 – Aanvullend onderzoek vleermuizen

Bijlage 12 – Akoestisch onderzoek

Bijlage 13 – Standaardadvies Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant

Bijlage 14 – Indicatief onderzoek windklimaat

Bijlage 15 – Bezonningsdiagrammen

Bijlage 16 – Bezonningsonderzoek Arendsplein 70