

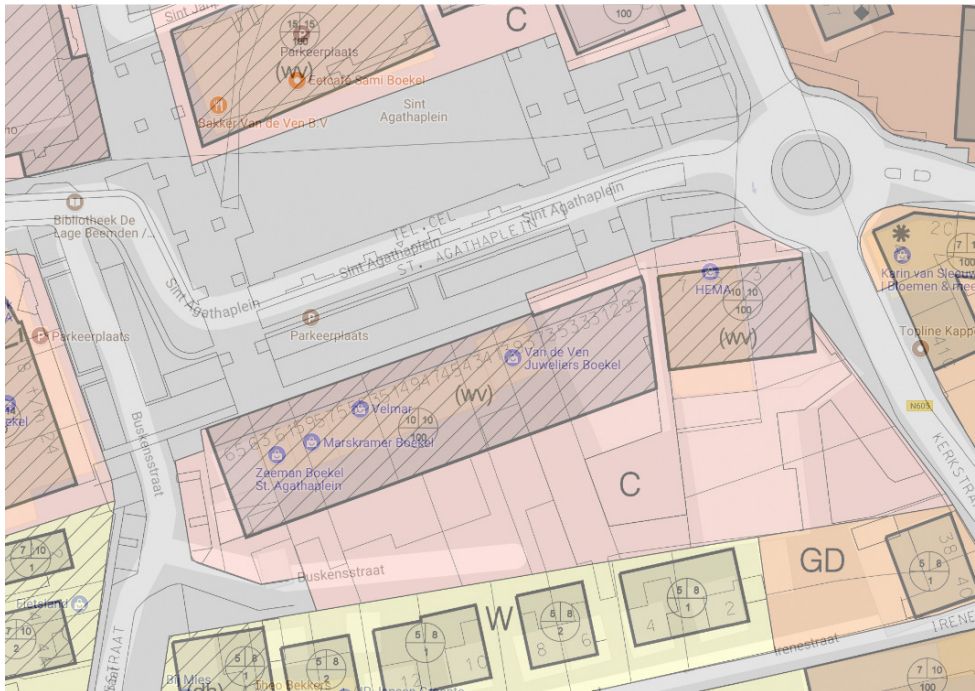
Eerste inschatting milieu-aspecten bij herontwikkeling Zuidwand Boekel

De Gemeente Boekel is voornemens om de zuidwand van het St. Agathaplein te herontwikkelen, waarbij er een nieuwe bouwmassa wordt gerealiseerd met in de plint detailhandel en daarboven circa 3 lagen appartementen.

Planologisch regime

Op basis van het huidige bestemmingsplan 'Kom Boekel 2007' is ter plaatse sprake van de bestemming 'Centrum' met twee losse bouwvlakken. In deze centrumbestemming zijn onder andere detailhandel, horeca, dienstverleners en woningen toegestaan.

Voor de herontwikkeling zal er een groter bouwvlak nodig zijn. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en er wordt een hele nieuwe zuidwand opgebouwd. Deze zal het huidige bouwvlak overschrijden en bovendien zijn de bestaande goot- en nokhoogten (beiden 10 meter) niet toereikend voor deze ontwikkeling. Een bestemmingsplanherziening is dan ook noodzakelijk.



Uitsnede vigerende bestemmingsplan 'Kom Boekel 2007'

Geluid (wegverkeer)

Het planvoornemen betreft de realisatie van detailhandel in combinatie met woningen (op verdieping). Detailhandel is geen geluidsgevoelige functie en een akoestisch onderzoek naar de Wet geluidhinder is hiervoor niet van toepassing hierop. Echter, woningen zijn wél geluidsgevoelige objecten. Op dit moment zijn er ter plaatse ook al woningen gelegen, maar dit aantal wordt vergroot. Ook is er sprake van 50 km/u-wegen (Bergstraat/Kerkstraat) in de nabije omgeving, die zorgen voor wegverkeerslawaai. In het verleden heeft de Gemeente Boekel al een gevelsanering uit moeten voeren aan de N605 (Kerkstraat), waarbij bij ongeveer 80 woningen geluidsreducerende aanpassingen nodig waren. Dit is dus wellicht een struikelblok, dus ik verwacht dat een onderzoek naar wegverkeerslawaai nodig zal zijn.

Geluid (omgevingslawaai)

Normaliter is er vaak een akoestisch onderzoek noodzakelijk in verband met de installaties van de supermarkt etc, evenals de geluidseffecten van het laden en lossen. Op dit moment zijn dergelijke installaties van detailhandel ook al aanwezig. In de nieuwe situatie wordt het laden en lossen voor de supermarkt inpandig opgelost, dit zal minder overlast geven. Dit zal aan de Kerkstraat gebeuren, de kans bestaat dan ook dat omwonenden om een akoestisch onderzoek eisen. Ook wordt er in de nieuwe situatie een grote supermarkt toegevoegd ten opzichte van de huidige situatie. Daarom zou ik uit voorzorg een onderzoek naar omgevingslawaai laten uitvoeren.

Bodem

Er is geen sprake van een functiewijziging ter plaatse. Wel zullen de gronden opnieuw afgegraven moeten worden en verschuift de voorgevellijn van de bouwmassa mogelijk. Ik verwacht dan ook dat een bodemonderzoek nodig zal zijn, in elk geval een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740.

Geur

In deze ontwikkeling en in de nabije omgeving is geen sprake van veehouderijen of andere agrarische bedrijven die een geurcontour hebben. Een geuronderzoek zal dan ook niet nodig zijn.

Luchtkwaliteit

De hoeveelheid vrachtverkeer zal in de nieuwe situatie naar verwachting niet significant toenemen doordat het aantal winkels ongeveer gelijk blijft (wel komt er een supermarkt bij) en de nieuwe Randweg juist veel vrachtverkeer uit het centrum zal wegnemen. Het is lastig om het aantal verkeersbewegingen in te schatten voor de nieuwe detailhandel, maar op basis van de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' (NIBM-tool) wordt ervan uitgegaan dat het plan niet in betekende mate bij zal dragen aan de concentraties in de lucht. Een onderzoek naar luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

Bedrijven en milieuzoneringen

De betreffende locatie is gelegen in het centrum van Boekel, waar in de directe omgeving reeds gemengde functies aanwezig zijn als wonen, detailhandel en horeca. Een supermarkt en de overige geplande detailhandel hebben een richtafstand van 10 meter volgens de VNG brochure, maar aangezien er sprake is van een gemengd gebied kan deze afstand verkleind worden naar 0 meter. Hierdoor wordt altijd aan de richtafstand voldaan en zal het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormen voor deze ontwikkeling.

Externe veiligheid

Op basis van de risicokaart kan worden geconcludeerd dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van risicobronnen (de dichtstbijzijnde inrichting is een gasdrukregel- en meetstation aan de Erpseweg, op een afstand van circa 1,4 km). In de directe nabijheid van de ontwikkellocatie vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats en zijn ook geen buisleidingen gelegen.



Uitsnede Risicokaart Nederland
Water (watertoets)

De betreffende locatie is momenteel reeds bebouwd. De bestaande bebouwing wordt in het nieuwe plan vervangen door nieuwe bebouwing, waarbij het bebouwde oppervlak nagenoeg gelijk zal blijven. Er zijn geen oppervlaktewateren aanwezig in of nabij het plangebied. Naar verwachting kan de waterhuishoudkundige situatie onderbouwd worden in de toelichting van het bestemmingsplan. Een waterparagraaf moet opgenomen worden ter onderbouwing van afwatering en eventuele getroffen voorzieningen.

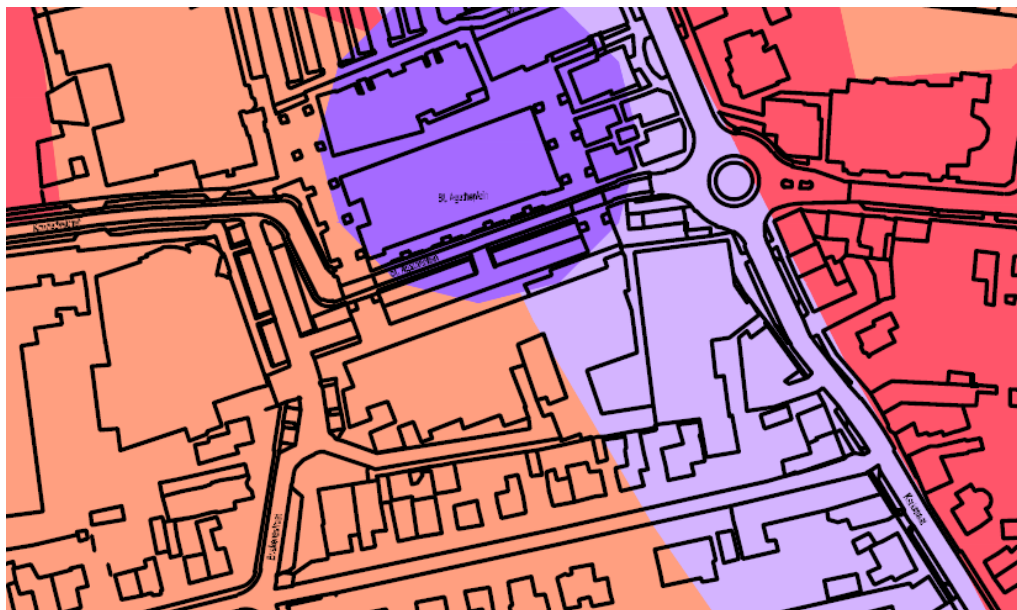
Flora en Fauna (gebiedsbescherming en soortenbescherming)

De ontwikkellocatie bevindt zich in het centrum van Boekel. Het maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Brabant of van Natura 2000 gebieden. De bestaande bebouwing is altijd in gebruik geweest en wordt nu gesloopt. Aan de achterzijde zijn enkele kleine begroeide plekken gelegen, zoals een tuin en een klein groenstrookje. Dit wordt deels vervangen door verhard oppervlak. Door de bouwactiviteiten buiten het broedseizoen uit te voeren, wordt de verstoring van eventueel algemeen voorkomende soorten beperkt. Indien deze kleine groenvoorzieningen regelmatig onderhouden worden zullen er naar verwachting geen verblijfplaatsen van beschermde soorten zijn.

Toch zal een quickscan flora en fauna noodzakelijk zijn, om het bovenstaande te bevestigen of uit te sluiten. Daarnaast zijn er in het verleden vleermuizen gevonden in de zuidwand, waardoor een onderzoek onvermijdelijk is.

Archeologie en cultuurhistorie

Volgens het gemeentelijke archeologiebeleid is sprake van in elk geval gebieden van categorie 3 en 5. Hierbij bestaat er een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van respectievelijk meer dan 40 en 50 cm en een verstoringsoppervlakte van respectievelijk 250 en 2.500 m². Gezien de grote omvang van deze ontwikkeling is een archeologisch onderzoek in mijn ogen onvermijdelijk.



-  Categorie 2: gebieden van zeer hoge archeologische waarde
Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m²
-  Categorie 3: gebieden van hoge archeologische waarde
Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m²
-  Categorie 4: gebieden van hoge archeologische verwachting
Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m²
-  Categorie 5: gebieden van middelhoge archeologische verwachting en naoorlogse woonwijken en industrieterreinen met een (oorspronkelijke) hoge verwachting.
Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2500 m²

Uitsnede archeologische beleidskaart

Kabels en leidingen

Er zijn op deze locatie en in de directe omgeving geen kabels of leidingen gelegen die van invloed kunnen zijn op deze ontwikkeling. Tevens is de ontwikkeling gelegen in het radarverstoringgebied van vliegbasis Volkel, maar dit zorgt niet voor een belemmering.

Parkeren

In het verleden zijn er al parkeeronderzoeken uitgevoerd op het plein, waarmee de huidige situatie is verantwoord. Er worden voor deze ontwikkeling extra parkeerplaatsen voor de woningen gerealiseerd aan de achterzijde en voor de detailhandel zal er op het St. Agathaplein geparkeerd worden. Hiervoor zal voldaan moeten worden aan de normen van het CROW.

Conclusie

Een eerste inventarisatie geeft een globaal beeld van de te onderzoeken milieuaspecten in het kader van het op te stellen bestemmingsplan. Op basis van bovenstaande bevindingen wordt ingeschat dat de volgende onderzoeken (waarschijnlijk) noodzakelijk zullen zijn:

- akoestisch onderzoek (wegverkeer + omgevingslawaai);
- bodemonderzoek;
- archeologisch onderzoek;
- quickscan flora en fauna.
- parkeren

De overige aspecten kunnen naar verwachting in de toelichting van het bestemmingsplan tekstueel onderbouwd worden, zonder het uitvoeren van onderzoeken.
