



Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

RHO ADVISEURS

DATUM 03-04-2023
KENMERK 20221530/76376/

PROJECT Stedekestraat 48 Tilburg
PROJECTLEIDER R. Kerstens

OPDRACHTGEVER MVO 09 B.V.
PROJECTNUMMER 20221530





INHOUD

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Wat houdt een m.e.r.-beoordeling in?	4
1.3 Leeswijzer	4
Bij de analyse in hoofdstuk 2 en 3 is gebruik gemaakt van de informatie uit het bestemmingsplan 'Theresia-Loven-Besterd 2016, 11e herziening (Stedekestraat 48)'	4
2. Plaats en omvang van het project	5
2.1 Plaats van het project	5
2.2 Omvang van het project	6
3. Kenmerken van de milieufactoren	7
3.1 Bodem en water	7
3.2 Natuur	7
3.3 Luchtkwaliteit	8
3.4 Risico's op zware ongevallen of rampen en risico's voor de menselijke gezondheid	9
3.5 Archeologie, cultuurhistorie en landschap	9
3.6 Sloop- en aanlegwerkzaamheden	11
4. Conclusie	12

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Er is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor de realisatie van 72 nieuwbouw appartementen en 2 woningen in het voormalige kantoor aan de Stedekestraat 48. Het gaat om een binnenstedelijke bedrijfslocatie die wordt getransformeerd naar woningbouw.

De ontwikkeling past niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. Het college heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de beoogde ontwikkeling. Hiervoor is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aan-leg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde. Dit betekent dat kan worden volstaan met een zogenaamde 'vorm-vrije m.e.r.-beoordeling'. Dit document bevat deze beoordeling.

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.

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 de informatie uit het bestemmingsplan 'Theresia-Loven-Besterd 2016, 11e herziening (Stedekestraat 48)'

2. PLAATS EN OMVANG VAN HET PROJECT

2.1 Plaats van het project

Het plangebied omvat de kadastrale percelen N8378, N8379, N7978 (deels), N21021, N19333, N18143. Het betreft een binnenterrein dat wordt begrensd door de woningen en tuinen aan de Gouverneur Borretstraat in het noorden, de Le Sage ten Broekstraat in het oosten en de Stedekestraat in het zuiden en in het westen.



figuur 1.1: ligging plangebied

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- a. het bestaande grondgebruik;
- b. de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied;
- c. het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden:
 - wetlands;
 - kustgebieden;
 - berg- en bosgebieden;

- reservaten en natuurparken;
- gebieden die in de wetgeving van lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; speciale beschermingszones door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG (= Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (= Habitatrichtlijn);
- 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.

Ad a.

Het plangebied wordt nu hoofdzakelijk bedrijfsmatig gebruikt. Er zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan tot maximaal milieucategorie 2.

Ad b.

Het plangebied heeft op dit moment geen bijzondere kwaliteit. De bebouwing heeft geen bijzondere status. Van natuurlijke hulpbronnen in het plangebied is geen sprake.

Ad c.

Het gebied heeft geen bijzondere status in de zin van de Wet natuurbescherming (Natura 2000). Het gebied ligt ook buiten de begrenzing van het Nationaal Natuur Netwerk (NNN). In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen van de genoemde bijzondere gebieden aanwezig. Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu wordt niet bedreigd. Wel ligt het plangebied in een omgeving met een vrij hoge bevolkingsdichtheid

2.2 Omvang van het project

INRICHTING PLAN

Het gaat om het transformeren van een bedrijfsbestemming naar een overwegende woonbestemming. Aan de kant van de Stedekestraat blijft het bebouwingslint intact. Op het binnenterrein en op de plek van de voormalige opslaghal worden in een drietal hoofdgebouwen appartementen gerealiseerd. Het projectgebied wordt niet geheel volgebouwd, maar er wordt wel hoger gebouwd dan nu mogelijk is. De omvang van het project op zich is niet zodanig groot, dat alleen daardoor al sprake zou zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen.

GEBRUIK NATUURLIJKE HULPBRONNEN EN PRODUCTIE VAN AFVALSTOFFEN

De stedelijke ontwikkeling zorgt niet voor een relevante wijziging in het gebruik van natuurlijke hulpbronnen. Bij de bouw wordt gebruik gemaakt van machines op brandstof, maar dit is tijdelijk en geeft geen aanleiding om aanzienlijke gevolgen voor het milieu te veronderstellen. 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 beoogde ontwikkelingen in de directe omgeving van het plangebied. Er is daarom geen sprake van een cumulatie van milieueffecten vanwege omliggende projecten.

3. KENMERKEN VAN DE MILIEUFACTOREN

3.1 Bodem en water

BODEM

Er is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Uit eerder milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is gebleken dat er sprake is van voormalige en/of huidige bodembelasting op de locatie, waardoor het vermoeden van bodemverontreiniging aanwezig is. Dit in verband met het historische gebruik van de onderzoekslocatie. Verwacht werd dat er verspreid over de locatie wisselende gehalten aan verontreinigende stoffen voorkomen. De verwachte verontreinigende stoffen voor deze situatie zijn metalen, PAK, minerale olie en asbest. Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd, dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming, niet lijnvormig" (VED-HE-NL).

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat er (sterke) verontreinigingen met lood, zink, PAK en asbest zijn aangetoond.

Omdat deze verontreinigingen mogelijk tot milieuhygiënische belemmeringen voor de het plan leiden, is nader bodemonderzoek nodig naar de aard en omvang van de geconstateerde sterke grond- en grondwaterverontreinigingen. Ook is een nader onderzoek asbest in bodem nodig naar de aard en omvang van de geconstateerde verontreinigingen met asbest.

Na sloop van de bestaande panden zal aanvullend bodemonderzoek plaatsvinden om exact vast te stellen wat de omvang en ernst van de verontreiniging is.

WATER

Als gevolg van de bebouwing neemt de verharding binnen het plangebied toe. Volgens de eisen van het Waterschap de Dommel moet hemelwater bij voorkeur worden hergebruikt en anders worden vastgehouden en/of geïnfiltreerd. Ook de gemeente hanteert dergelijke uitgangspunten.

Voor de waterbergingsopgave is een ontwerp uitgewerkt waarbij het hemelwater wordt geborgen binnen de planlocatie op maaiveld. Gelet op de openbare ruimte rondom de bebouwingsblokken heeft initiatiefnemer de ambitie om het hemelwater oppervlakkig te bergen in de vorm van bijvoorbeeld wadi's. Met name omdat dit ten goede komt aan klimaatadaptatie, hittestress en biodiversiteit.

Indien niet gebruik wordt gemaakt van wadi's is middels een technische berekening onderzoek gedaan naar de uitvoerbaarheid van infiltratiekratten in relatie tot het ruimtegebruik. Aan de hand hiervan is de inhoud van het ruimtebeslag van een ondergrondse voorziening bepaald. Om de wateropgave van 235 m³ met deze kratten te kunnen bergen zijn in totaal 547 kratten nodig. Wanneer de kratten niet worden gestapeld, is een minimaal oppervlak nodig van circa 395 m². De infiltratiekratten kunnen worden geplaatst onder de toekomstige ontsluitingsweg en/of parkeerplaats.

De concrete uitwerking wordt nog vormgegeven in een waterhuishoudkundig plan. In ieder geval wordt voldaan aan de eisen van gemeente en waterschap en ontstaan geen belangrijke nadelige milieugevolgen

3.2 Natuur

GEBIEDSBESCHERMING

Het plangebied ligt op circa 4,5 kilometer van een deel van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Kampina & Oistewijkse Vennen'. Het ligt op circa 2 kilometer afstand tot het dichtstbijzijnde gebied dat behoort tot het Natuurnetwerk Brabant. Uit de natuurtoets volgt dat de effecten op beschermde natuurgebieden zoals NatuurNetwerk Nederland en Natura-2000 op de volgende punten kunnen worden uitgesloten:

- verstoring door geluid;

- optische verstoring
- verstoring door licht
- oppervlakteverlies
- versnippering
- verstoring door trilling
- verstoring door mechanische effecten.

Omdat significant negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden niet kunnen worden uitgesloten, zijn stikstofdepositieberekeningen uitgevoerd, zowel voor de aanleg- als voor de gebruiksfase. Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden als gevolg van zowel de aanleg- als de gebruiksfase is gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.

SOORTENBESCHERMING

Vanwege de mogelijke aanwezigheid van zomer-, kraam- of paarverblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen is in beginsel nader ecologisch onderzoek nodig. Op het plangebied is echter het 'Soortenmanagementplan (SMP)' van de gemeente Tilburg van toepassing: er kan gebruik gemaakt worden van de gebiedsontheffing voor huismus, gierwaluw en vleermuizen. In dit plan wordt voor de sloop van de aanwezige bebouwing gebruik gemaakt van deze gebiedsontheffing. Om te voldoen aan de ontheffingseisen zal men maatregelen in acht nemen. Deze maatregelen zijn enerzijds gericht op zorgvuldig werken en anderzijds op het creëren van vervangende verblijfplaatsen:

- Er wordt in het minder kwetsbaar seizoen alleen vleermuisvriendelijk gesloopt.
- Bij de nieuwbouw wordt voorzieningen opgenomen voor zomerverblijfplaats, paarverblijfplaats en (milde) winterverblijfplaats.
- Er worden voldoende zomerverblijven voor gewone dwergvleermuis gerealiseerd, ter ondersteuning van kraamgroepen in de omliggende wijken, waaronder:
 - o 5 kleine kraamverblijfplaatsen (pre-/post-zogend).
 - o kleine zomerverblijfplaatsen, paarplaatsen, milde winterslaapplaatsen.

Dat betekent dat negatieve effecten op de flora en fauna kunnen worden uitgesloten en dat er geen overtredingen met de Wnb ontstaan.

3.3 Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is de Wet milieubeheer leidend. Hierin is onder andere opgenomen dat een ontwikkeling doorgang kan vinden indien wordt voldaan aan de grenswaarden, of indien een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie luchtverontreinigende stoffen (bijdrage minder dan 3% van de grenswaarde).

De 3%-grens van een project dat 'niet in betekenende mate bijdraagt', is ook omgezet in een getalsmatige grens. Als deze getalsmatige grens (hieronder) niet wordt overschreden, wordt deze 3%-grens gerespecteerd.

- kantoorlocaties: 100.000 m2 bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m2 bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen. (voorschrift 3A.1);
- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen (voorschrift 3A.2)

Beoordelingscriteria

Bij de beoordeling van de luchtkwaliteit voor nieuwe woningen zijn de volgende criteria van belang:

- Gevolgen voor de concentraties luchtverontreinigende stoffen in relatie tot de wettelijke grenswaarden luchtkwaliteit (NO₂, PM₁₀, PM_{2,5}) uit de Wet milieubeheer;
- Gevolgen voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende gevoelige functies. In de Wet luchtkwaliteit zijn normen gesteld voor de concentraties voor met name NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}.

In dit geval worden er maximaal 74 nieuwe woningen gerealiseerd. Dit valt ruim onder de hiervoor vermelde drempel, wat inhoudt dat het planvoornemen de luchtkwaliteit met minder dan 3% verslechtert.

De nieuwe woningen dragen bijgevolg niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en leiden in dit verband niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen.

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

EXTERNE VEILIGHEID

Op circa 315 meter ten zuiden van het plangebied ligt een spoorweg die deel uitmaakt van het Basisnet en waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied van deze risicobron. Gelet op de afstand tot het spoor is een kwantitatieve risicoanalyse niet noodzakelijk maar wordt wel een beperkte verantwoording van het groepsrisico gegeven. . Gezien deze afstand is er geen veiligheidsrisico voor de nieuwe woningen.

Op circa 170 meter ten oosten van het plangebied ligt een gasdrukmeet- en regelstation. Er is geen plaatsgebonden risico-contour van 10-6/jaar aanwezig. Gezien de afstand van het plan tot de inrichting zijn er geen belemmeringen. Binnen een straal van 1 kilometer liggen een Bevi-inrichtingen of andere risicovolle inrichtingen. Binnen een afstand van 580 m (de grootste inventarisatieafstand) liggen geen hogedruk aardgastransportleidingen.

RISICO'S OP RAMPEN DOOR KLIMAATVERANDERING

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 bodem, externe veiligheid en luchtkwaliteit. Een significant effect op de risico's voor de menselijke gezondheid is daarmee uitgesloten.

Andersom vormen de nieuwe woningen geen veiligheidsrisico voor de omgeving.

3.5 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

ARCHEOLOGIE

Tijdens het inventariserend veldonderzoek is aangetoond dat de ondergrond binnen het terrein deels intact en is de mate van verstoring niet nader gedefinieerd. Deze ogenschijnlijk intacte ondergrond ligt op het buitenterrein aan het oppervlak en wordt inpartig afgedekt door een tweetal vloeren en een tussenlaag van bouwzand. Het bevestigt de middelhoge verwachting op het aantreffen van archeologische sporen voor de periode paleolithicum tot en met middeleeuwen en de hoge verwachting op het aantreffen van sporen uit de Nieuwe Tijd.

Door archeologie vriendelijk te bouwen kan voorkomen worden dat eventuele archeologische resten verstoord raken. Dit kan door bijvoorbeeld het terrein op te hogen of door slechts tot geringe diepte te graven. Conform de Handreiking Archeologievriendelijk Bouwen wordt geadviseerd hierbij een 30 cm dikke bufferzone aan te houden, gerekend vanaf de bovenkant van het archeologische niveau. De bovenkant van de bufferzone ligt in dat geval op 0,30 m-mv. Voor alle ontgravingen geldt dat deze bij voorkeur boven de bufferzone worden uitgevoerd.

Indien de voorgenomen werkzaamheden niet dieper dan 0,30 m-mv worden uitgevoerd (boven de zg. 'bufferzone', na verwijdering inpartige vloeren), wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd.

Wanneer de voorgenomen werkzaamheden dieper reiken dan 0,60 m-mv (na verwijdering inpartige vloeren) wordt een archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van bijvoorbeeld een proefsleuvenonderzoek geadviseerd. Dit dient dan na de

sloop van de loods en verwijdering van de vloer(en) te gebeuren, indien de mate van verstoring op deze locaties niet eerder kan worden onderzocht.

Als de werkzaamheden alleen tot in de bufferzone (0,30 – 0,60 m-mv, na verwijdering inpandige vloeren) plaatsvinden wordt geadviseerd om de werkzaamheden archeologisch te begeleiden.

Op basis van de bevindingen van dit onderzoek neemt de gemeente Tilburg een formeel besluit. Met betrekking tot deze aanbevelingen dient dan ook contact te worden opgenomen met het bevoegd gezag.

CULTUURHISTORIE

Het pand Stedekestraat 48 heeft cultuurhistorische waarde (maar is geen rijks- of gemeentelijk monument). Omdat de planontwikkeling ook een ruimtelijke relatie wil leggen met de tuin van het Clarissenklooster (rijksmonument), is ook de cultuurhistorische waarde van de muur van de kloostertuin (als onderdeel van het rijksmonument) relevant.

Uit de cultuurhistorische waardenstelling van Stedekestraat 48: voormalig fabrieksgebouw Catalonië komen de volgende waarden naar voren:

- Algemeen historische waarden. Het pand Stedekestraat 48 'Stroohulzenfabriek Catalonië' heeft cultuurhistorisch belang als uitdrukking van de plaatselijke aan de wijnhandel gerelateerde productie van strohulzen.
- Ensemblewaarden en stedenbouwkundige waarden. Het pand is een fraai voorbeeld van de nieuwe fabrieksbebouwing die, samen met woningen, aan het eind van de negentiende eeuw, begin twintigste eeuw in de voormalige agrarische velden tussen de hergangen gebouwd werd. Het gebouw vormt architectonisch, door de verhoogde vloeroppervlak van de kantoorvleugel, de topgevels aan de straat en de hoge blinde schermgevel een hoogtepunt in de woonbebouwing aan de Stedekestraat. Het is op te vatten als het laatste fraaie voorbeeld van een in de wijk opgenomen fabrieksgebouwen in de Stedekestraat.
- Architectonische waarden. Het door architect A.G. de Beer (leerling van P.J.H. Cuypers en o.a. architect van de Hasseltse kerk) ontworpen pand is, op enkele kleine veranderingen na, nagenoeg in zijn meest authentieke staat aanwezig. De vormgeving van met name de straatgevel van Catalonië trekt aandacht door de twee topgevels, de blinde schermgevel en de abstracte gevel met hoge harmonicadeuren (1964). Catalonië vormt een uitzonderlijke positie binnen het Tilburgse oeuvre van architect A.G. de Beer (veelal kerken, kloosters en woonhuizen). De straatgevels van het kantoordeel en de productiehal zijn in een neorenaissancistische bouwstijl vormgegeven en in een zeer authentieke en gave staat bewaard gebleven. Het interieur van de achter deze gevel liggende binnenruimtes is in de staat van omstreeks 1937 bewaard. De ruimtelijkheid en bouwkundige details zoals de paneeldeuren met houtimmitatie en raamontimmeringen zijn nog onveranderd sinds de bouw in 1900-1902.

De tuinmuur van het Clarissenklooster maakt integraal deel uit van het kloostercomplex. De besloten tuin is in het stedelijk gebied van Tilburg een zeldzaamheid te noemen. De muur is ook van volkenkundig belang vanwege de aanwezigheid van de zeven statie-kapellen en het prieel met Mariagrot waardoor de kloosterlingen in de rondgang langs de kapellen de Zeven Smarten van Maria konden aanschouwen. Wat betreft de architectuur is de muur in een even sobere trant gebouwd als het klooster zelf. Het architectonisch hoogtepunt is het prieel waarin door de houten opbouw van vakwerk en kraaldelen de 'chaletstijl' kan worden herkend. De muur vertegenwoordigt een beperkte bouwhistorische waarde. Het enige bouwspoor betreft de ophoging die waarschijnlijk een direct gevolg is van het groeiende Catalonië-complex. De ophoging heeft in ruimtelijke zin tot een betere beslotenheid geleid dan de oorspronkelijke hoogte deed. De tuinmuur begrenst het plangebied op enkele onderdelen maar maakt geen deel uit van het plangebied.

In het stedenbouwkundig plan is expliciet en in voldoende mate rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van Stedekestraat 48 en activiteiten in de nabijheid van de tuinmuur van het klooster. Ook het omgevingsaspect cultuurhistorie is daarom geen belemmering voor het plan.



3.6 Sloop- en aanlegwerkzaamheden

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



4. CONCLUSIE

Uit de informatie in deze notitie blijkt dat het plangebied niet ligt in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. De aard en omvang van het plan leiden niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Door rekening te houden met de mitigerende maatregelen uit paragraaf 3.2 is het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure niet noodzakelijk.