



Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling project 'Prikkelarm Wonen' aan Stokhasseltlaan 38 Tilburg

Aanleiding

Het project Prikkelarm Wonen, ontwikkeld door WonenBreburch samen met de gemeente Tilburg, voorziet in de behoefte aan woningen voor inwoners van gemeente Tilburg die niet goed zelfstandig kunnen wonen in een reguliere woonomgeving en wel zelfredzaam zijn in een prikkelarme woonomgeving. Het Voorlopig Ontwerp van het plan gaat uit van 30 prikkelarme woningen voor 1 à 2-persoonshuishoudens. 'Prikkelarm' heeft onder meer betrekking op privacy, geluidwering en geluidisolatie, beperking van installatiegeluid en materiaal- en kleurgebruik.

Het gaat om 12 grondgebonden woningen, 9 rolstoeltoegankelijke benedenwoningen en 9 bovenwoningen. Eén van de woningen wordt ingezet als algemene inloop- c.q. beheerdersruimte voor bewoners, zorgverleners en de sociaal beheerder.

Deze ontwikkeling past niet in het omgevingsplan, derhalve wordt een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) aangevraagd. Onderdeel van de bij deze aanvraag behorende goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving is een project m.e.r.-beoordeling om te bezien of sprake is van aanzienlijke milieueffecten.

De woningbouwontwikkeling aan de Stokhasseltlaan (Prikkelarm Wonen) kan geschaard worden onder categorie J11 ('Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen'). Voor deze categorie (J11) geldt geen m.e.r.-plicht, maar geldt in geval van aanleg, wijziging of uitbreiding een m.e.r.-beoordelingsplicht (kolom 3 uit Bijlage V Omgevingsbesluit).

Voorliggend document voorziet in deze beoordeling.

Kader

De m.e.r.-beoordeling dient rekening te houden met *bijlage III van de Europese mer-richtlijn (2011/92/EU)*. De criteria hieruit zijn:

1. de kenmerken van het project:
 - a. de omvang en het ontwerp van het gehele project
 - b. de opstapeling van effecten (cumulatie) met andere projecten
 - c. het gebruik van natuurlijke hulpbronnen
 - d. de productie van afvalstoffen
 - e. verontreiniging en hinder
 - f. het risico van zware ongevallen of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering
 - g. de risico's voor de menselijke gezondheid
2. de plaats van het project:
 - a. het bestaande (en goedgekeurde) grondgebruik
 - b. de relatieve rijkdom aan en beschikbaarheid, kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied en de ondergrond ervan
 - c. het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met aandacht voor:
 - i. wetlands, oeverformatie en riviermondingen
 - ii. kustgebieden en het mariene milieu
 - iii. berg- en bosgebieden
 - iv. reservaten en natuurparken
 - v. gebieden die in de Nederlandse wetgeving zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd
 - vi. speciale beschermingszones door de lidstaten aangewezen volgens Richtlijn 79/409/EEG (= Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (= Habitatrichtlijn)
 - vii. gebieden waar de Europese milieukwaliteitsnormen al niet worden gehaald
 - viii. gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid
 - ix. landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang

3. de kenmerken van de potentiële effecten:
 - a. de orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten. Bijvoorbeeld hoe groot het gebied is waar effecten optreden en hoeveel mensen daar wonen.
 - b. de aard van het effect
 - c. het grensoverschrijdend karakter van het effect
 - d. de intensiteit en de complexiteit van het effect
 - e. de waarschijnlijkheid van het effect
 - f. de verwachte aanvang, de duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect
 - g. de cumulatie van effecten met de effecten van andere projecten
 - h. de mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen

In de m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. De beoordeling kan leiden tot twee conclusies:

1. Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er volgt een m.e.r. en er moet een milieueffectrapport (MER) worden gemaakt.
2. Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. nodig er hoeft geen MER te worden gemaakt. Bij de beoordeling moet rekening worden gehouden met de drie hoofdcriteria (de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten van het project) van bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn.

Toetsing

1. Kenmerken van het project

a. de omvang en het ontwerp van het gehele project

Het plan heeft betrekking op de realisatie van vier blokken welke tezamen ruimte bieden aan 30 sociale huurwoningen. Het plan bestaat uit het bouwen van 30 woningen voor 1- en 2 persoons huishoudens (12 grondgebonden, 9 rolstoel-benedenwoningen, 9 bovenwoningen) met bergingen, inclusief terreininrichting (parkeren, verharding, groen, geluidswal). De woningen zijn circa 65 m² groot, waarvan er één in gebruik wordt genomen als collectieve, algemene ruimte.

De grondgebonden woningen hebben een goothoogte van 3,90 meter en 6,20 meter en een nokhoogte van 7,60 meter (1 bouwlaag met een asymmetrische kap). De grondgebonden woningen worden gerealiseerd in een blok van 4 en een blok van 8 woningen. De beide appartementengebouwen met respectievelijk 10 en 8 appartementen hebben een goothoogte van 6,30 meter en een nokhoogte van 8,30 meter (2 bouwlagen met een kap). De omvang van het project is niet dusdanig groot dat dit het opstellen van een milieueffectrapportage rechtvaardigt.

b. cumulatie met andere projecten

In de omgeving van het projectgebied speelt een aantal ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen maken geen onderdeel uit van dit project en worden apart beoordeeld op de gevolgen ervan. Er is geen sprake van een stapeling (cumulatie) van milieueffecten.

c. gebruik van natuurlijke hulpbronnen

De ontwikkeling van de voorziene activiteiten legt geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen. Tijdens het bouw- en woonrijp maken zijn bouwmaterialen en grondverzet nodig. Tijdens de gebruiksfase zal elektriciteit en water nodig zijn. De woningen worden niet op aardgas aangesloten en moeten voldoen aan de laatste eisen qua energieprestatie. Behoudens de reguliere materialen en hulpbronnen ten behoeve van realisatie en onderhoud worden geen natuurlijke hulpbronnen gebruikt in het onderhavige plan.

d. de productie van afvalstoffen

De productie van afvalstoffen is beperkt tot de bouwafvalstoffen tijdens de realisatie van onderhavig plan en toekomstige huishoudelijke afvalstoffen afkomstig van woningen. De productie van afvalstoffen vormt naar aard en omvang geen aanleiding voor het opstellen van een milieueffectrapportage.

e. verontreiniging en hinder

In het kader van de sloop, tijdens het bouw- en woonrijp maken en bij de bouw van de woningen kan tijdelijk

sprake zijn van verkeers- en geluidhinder van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden op locatie. Deze situatie is tijdelijk en vormt geen aanleiding voor het opstellen van een milieueffectrapportage. In de gebruiksfase worden ten gevolge van de activiteiten geen belangrijke nadelige effecten verwacht. Verder leidt dit project niet tot onevenredige aantasting van beschermde natuurgebieden.

f. het risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering

De realisatie en ingebruikname van de woningen betreft geen risicovolle activiteit. Het project zelf zal geen ongevallen en/of rampen kunnen veroorzaken. In paragraaf 5.2.3. van de bij het project behorende 'Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving' wordt verder ingegaan op het aspect omgevingsveiligheid.

g. risico's voor menselijke gezondheid

Onderhavig plan heeft geen relevante emissie van gevaarlijke/verontreinigende stoffen die schadelijk zijn voor de menselijke gezondheid.

2. Plaats van het project

a. het bestaande grondgebruik

Het plan/project wordt uitgevoerd op een locatie die nu in gebruik is als bedrijf met bedrijfswoning en op onbebouwde agrarische gronden en is buiten het bestaand stedelijk gebied gelegen. Deze percelen zullen straks een woonfunctie gaan vervullen en bovendien ruimte bieden aan parkeerplaatsen, waterbergende voorzieningen, nutsvoorzieningen en groen.

b. relatieve rijkdom aan en beschikbaarheid, kwaliteit en regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen (met inbegrip van bodem, land, water en biodiversiteit) van het gebied

Het plangebied ligt buiten bestaand stedelijk gebied. Het plangebied heeft geen bijzondere rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen, waardoor maar beperkt sprake is van kwaliteit en regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen. In paragraaf 5.1.5 van de bij dit project behorende onderbouwing wordt nader ingegaan op de (potentieel) aanwezige natuurwaarden in het plangebied en de omgeving.

c. het opnamevermogen van het natuurlijke milieu

Het plangebied is niet gelegen in een stiltegebied of een grondwaterbeschermingsgebied zoals vermeld in de Provinciale omgevingsverordening Noord-Brabant. Het plangebied maakt ook geen deel uit van een natuur- of groengebied met een beschermde status. De locatie ligt niet binnen het Natuurnetwerk Nederland en ligt op een afstand van circa 3 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen'. Ook ligt de locatie niet binnen een belangrijke cultuurhistorische zone of binnen historisch groen en heeft het gebied geen archeologische verwachtingswaarde. Het plangebied en de omgeving liggen niet in een gebied waar sprake is van een overschrijding van de Europese normen voor luchtkwaliteit.

3. Kenmerken van de potentiële effecten

Hierna wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten.

a. Bodem

Op basis van het reeds in 2023 uitgevoerd verkennend bodemonderzoek waarbij ook een verkennend asbestonderzoek is uitgevoerd, volgt de conclusie dat de bodem van voldoende kwaliteit wordt geacht voor de voorgenomen ontwikkeling. Anderzijds zal de bodemkwaliteit als gevolg van deze ontwikkeling niet verslechteren.

Er worden 5 blokken woningen/bergingen bijgebouwd, 16 parkeerplaatsen en circa 1.950 m² infrastructuur. Dit leidt tot afdekking en verdichting van de bodem. Dit is een plaatselijk effect met een beperkte intensiteit en complexiteit. Dat het effect optreedt is een gegeven. Het effect treedt op zodra met de ontwikkeling wordt gestart en vindt minimaal plaats voor de levensduur van de woningen en infrastructuur (60 tot 100 jaar). Er vindt geen cumulatie plaats met de effecten van andere projecten. Mogelijkheden om de effecten te beperken vinden plaats door gebruik te maken van waterdoorlatende grasbetontegels ter plaatse van de parkeerplaatsen en het gebruik van elementverharding en halfverharding ter plaatse van de overige infrastructuur.

b. Archeologie en cultuurhistorie

Uit de conclusies van het landschapsplan van IDverde en van ander onderzoek blijkt dat geen sprake is van een hoge archeologische verwachtingswaarde en aantasting van aanwezige cultuurhistorische waarden.

c. Water

Door de toevoeging van bebouwing en verhard oppervlak van een nieuwbouwplan kan verdroging van de bodem optreden. Dit kan leiden tot verstoring van de waterbalans, vermindering van grondwateraanvulling en verhoging van de kans op hittestress, waardoor de leefbaarheid en klimaatbestendigheid van het gebied afnemen. Om dit te voorkomen wordt het hemelwater van het nieuwbouwplan binnen het plangebied geïnfiltreerd. Dit voorkomt wateroverlast, vermindert de belasting op het rioolstelsel en draagt bij aan het aanvullen van grondwater. Bovendien helpt het bij klimaatadaptatie en vermindert het risico op overstromingen bij extreme regenval in stedelijke gebieden. De watertoets beschrijft hoe er invulling wordt gegeven aan een adequate verwerking van hemelwater in dit nieuwbouwplan. Er geldt een bergingseis van 60 mm/m² van het verharde oppervlak, die geheel binnen de ontwikkeling dient te worden opgelost.

Het hemelwatersysteem wordt volledig binnen het eigen terrein aangelegd en loost regenwater op twee wadi's binnen de perceelsgrenzen. Waar mogelijk gebeurt de afvoer oppervlakkig. Waar oppervlakkige afvoer niet mogelijk is, worden kolkleidingen aangelegd. De twee wadi's zijn met elkaar verbonden, waardoor de centraal gelegen wadi kan overstorten op de noordelijke wadi. Voor de infiltreerbaarheid van de bodem is er door TAUW een infiltratieonderzoek uitgevoerd. Binnen het systeem wordt voldaan aan de bergingseis van 60 mm/m², en er is sprake van overcapaciteit, namelijk 183 m³. Door de overstortvoorziening en de extra bergingscapaciteit ontstaat een robuuste en betrouwbaar waterafvoersysteem en blijft de afwatering binnen het perceel, zodat bewoners geen water op straat zullen ervaren en geen verdroging optreedt. Water vormt daarmee geen belemmering voor dit initiatief.

d. Natuur/Ecologie

In oktober 2023 en daarvoor heeft onderzoek naar beschermde diersoorten plaatsgevonden. Het doel van dit soortspecifiek onderzoek was om (gebruik van) vaste rust- en verblijfplaatsen en het gebruik van het plangebied door de verschillende faunasoorten aan te tonen dan wel uit te sluiten. Daarna heeft nog nader onderzoek naar kleine marterachtigen plaatsgevonden. Uit de conclusies van de uitgevoerde onderzoek blijkt dat geen sprake is van een aantasting van beschermde soorten als gevolg van deze ontwikkeling. Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura-2000 gebied. Het meest nabijgelegen gebied betreft het gebied 'Loonse en Drunense duinen & Leemkuilen'. Dit ligt op ongeveer 3 km afstand. Veel Natura 2000 gebieden zijn (ook) gevoelig voor stikstofdepositie. In dat kader is een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd, hieruit volgt dat geen sprake is van een indirect negatief effect op Natura 2000 in de vorm van een toename in stikstofdepositie. De projectlocatie ligt ook niet binnen het Natuurnetwerk Nederland. Daarmee is geen sprake van aantasting van deze beschermde natuur als gevolg van dit plan. Waar mogelijk zal natuurinclusief worden gebouwd. Hiertoe is op 25 oktober 2024 een ecologisch advies opgesteld. Er is ook een boomeffectanalyse opgesteld. De BEA geeft inzicht in de vraag of de betreffende bomen binnen het project in de huidige verschijningsvorm en op de huidige standplaats duurzaam kunnen worden behouden en welke projectaanpassingen, gerichte (beschermings-) maatregelen en randvoorwaarden hiervoor noodzakelijk zijn.

e. Geluid

Uit de conclusies van het akoestisch onderzoek (zie ook 'Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving') blijkt dat geluid afkomstig van de omgeving geen belemmering vormt voor dit plan. Dit plan heeft verder geen negatief akoestisch effect op omliggende geluidgevoelige objecten.

f. Luchtkwaliteit

Deze ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

g. Geurhinder

Er is geen sprake van de realisatie van een nieuw geur belastend object en er is ter plaatse van de nieuwe woningen geen sprake van onevenredige geurhinder.

h. Omgevingsveiligheid

Er is een onderzoek omgevingsveiligheid uitgevoerd (adviesbureau de Haan bv, d.d. 1 juli 2024). Hieruit blijkt dat er voor deze locatie geen belemmeringen met betrekking tot omgevingsveiligheid zijn. De locatie bevindt zich niet binnen een brand- of explosieaandachtsgebied, maar wel binnen een toxisch aandachtsgebied.

Vanwege de ligging in een toxisch aandachtsgebied is een eenvoudig afsluitbaar mechanisch ventilatiesysteem wel nodig. Dit is echter al een verplichting voor nieuwe bouwwerken vanuit het Besluit bouwwerken leefomgeving (artikel 4.124, lid 4). Het project zelf veroorzaakt geen extra veiligheidsrisico.

Conclusies en advies

Het doel van deze aanmeldnotitie is om het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven, door te onderzoeken en te beoordelen of de voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen hebben. In het kader van deze notitie is, in combinatie met de uitgevoerde onderzoeken, in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de ontwikkeling van 30 prikkelarme woningen aan de Stokhasseltlaan in Tilburg. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de potentiële effecten wordt geconcludeerd dat het project niet leidt tot aanzienlijke milieueffecten. De effecten blijven beperkt tot het project en zijn directe omgeving. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het opstellen van een milieueffectrapportage in het kader van voorliggende ontwikkeling.