

1601-2

**LOCATIEONTWIKKELING STAPPEGOOR TE
TILBURG
STARTNOTITIE VOOR DE M.E.R.-
PROCEDURE**

CONSORTIUM STAPPEGOOR

CRAPTS PROJECTONTWIKKELINGSMIJ B.V., HOPMAN

**LOCATIEONTWIKKELING STAPPEGOOR TE
TILBURG
STARTNOTITIE VOOR DE M.E.R.-
PROCEDURE**

CONSORTIUM STAPPEGOOR

CRAPTS PROJECTONTWIKKELINGSMIJ B.V., HOPMAN

INTERHEEM GROEP B.V. EN RABO VASTGOED BV.

21 april 2005

110501/ZF5/1M1/201107

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Milieueffectrapportage	6
1.3 Doel m.e.r.-procedure	7
1.4 Doel van de startnotitie	7
1.5 Mogelijkheden voor inspraak	7
1.6 Leeswijzer	8
2 Beschrijving gebied	9
2.1 Huidige situatie	9
2.1.1 Huidige inrichting	9
2.1.2 Verkeersstructuur	9
2.1.3 Lucht en geluid	10
2.1.4 Natuur	12
2.1.5 Overig	13
2.2 Autonome ontwikkeling en referentie	14
3 Voorgenomen activiteit en alternatieven	16
3.1 Marktvisie Stappegoor	16
3.2 Masterplan Stappegoor	17
3.3 De voorgenomen activiteit (uitwerking Masterplan)	18
3.3.1 Programma	19
3.3.2 Bezoekersaantallen	20
3.3.3 Verkeersstructuur	21
3.3.4 Natuur en water	22
3.3.5 Woon- en leefmilieu	22
3.4 Alternatiefontwikkeling en meest milieuvriendelijke alternatief	22
4 Effecten	24
4.1 Beoordelingskader voor de effectbeschrijving in het MER	24
4.2 Verkeer en vervoer	24
4.3 Geluid en lucht	25
4.4 Natuur	26
4.5 Woon- en leefmilieu	26
4.6 Wat vindt u nog meer in het MER?	27
5 Besluiten, beleidskader en procedure	28
5.1 Te nemen besluiten	28
5.2 Beleidskader en Wet- en Regelgeving	28
5.3 Betrokken actoren	29
5.4 Besluitvormingsprocedure	29
Bijlage 1 Literatuur	33

Bijlage 2	Begrippenlijst	34
Bijlage 3	Kaart plangebied Stappegoor	35
Colofon		36

HOOFDSTUK

1 Inleiding

1.1

AANLEIDING

De gemeente Tilburg heeft een intentieovereenkomst gesloten met een consortium van Rabo Vastgoed B.V., Crapts Projectontwikkelingsmij B.V. en Hopman Interheem Groep B.V. met de doelstelling om de locatie Stappegoor verder te ontwikkelen voor sport, onderwijs, leisure en woningbouw.

Momenteel bezit de locatie al vele voorzieningen voor sport, onderwijs en leisure. Beeldbepalend is het Willem II-stadion op de hoek van de Ringbaan-zuid en de Goirleseweg. Daarnaast is er een atletiekbaan, sporthal, zwembad, ijs sportcentrum en zijn er enkele tennis-, hockey- en voetbalvelden aanwezig met bijbehorende gebouwen. Ook maakt de Fontys hogeschool, het ROC Midden-Brabant en enkele onbebouwde terreinen deel uit van het plangebied.

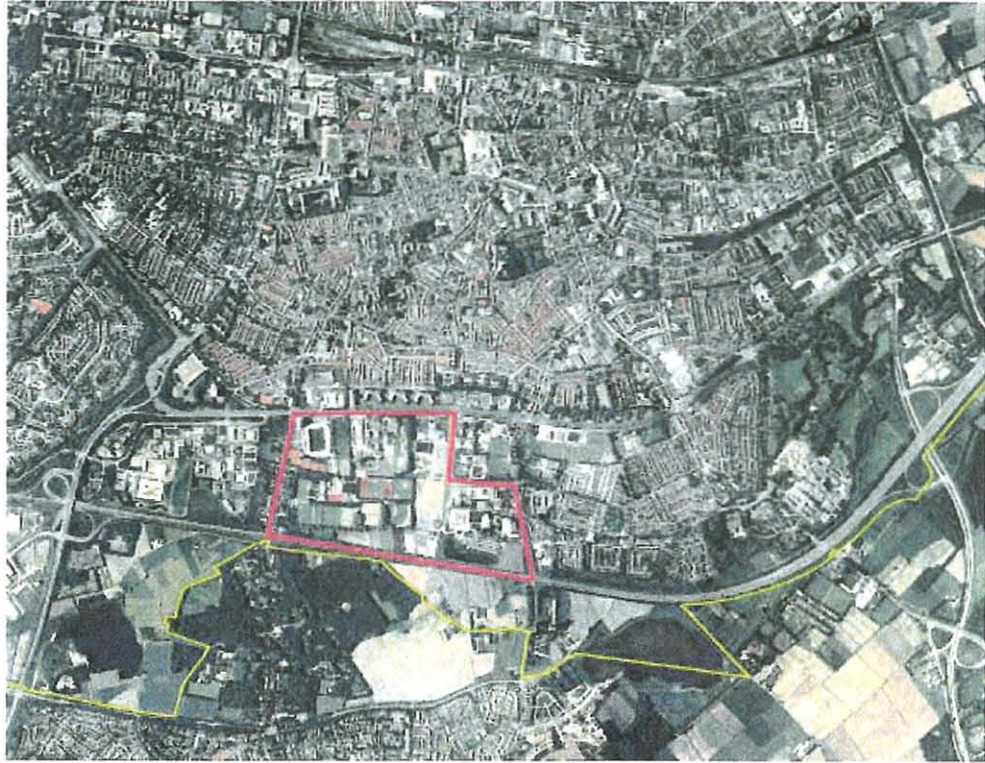
De verschillende betrokken partijen in het plangebied (sportverenigingen, ondernemers en scholen) hebben wensen kenbaar gemaakt voor uitbreiding en verbetering van hun activiteiten. Daarbij is er ook interesse voor nieuwvestiging van activiteiten op de locatie. Zo zijn er concrete plannen voor een megabioscoop. Ook zijn er plannen voor een dubbele sporthal, schaatsbaan, klimhal en verplaatsing van de tennis-, hockey- en voetbalvelden. Tevens is er behoefte aan (studenten)woningen, (sport)detailhandel en horeca op de locatie.

De strategie 'Campus +' uit de marktvisie 'Een nieuwe identiteit met een sterk draagvlak' is daarbij de basis voor de nadere uitwerking. Het masterplan Stappegoor geeft een eerste stedenbouwkundige schets voor de situering van functies in het gebied. Zowel de marktvisie en het masterplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Tilburg.

Om meer samenhang en synergie tussen de verschillende uitbreidingen te creëren wordt de locatie integraal opnieuw beschouwd. Het consortium heeft afspraken gemaakt met de gemeente Tilburg om deze ontwikkeling voor de gemeente kostenneutraal te realiseren. Uitgangspunt voor de ontwikkeling is duurzaam ruimtegebruik, waarbij zo veel mogelijk de bestaande functies behouden blijven en de beschikbare ruimte binnen Stappegoor zo optimaal mogelijk gebruikt gaat worden voor nieuw geplande activiteiten. Daarmee samenhangend moeten de huidige onoverzichtelijkheid en daarmee de niet optimale toegankelijkheid van het gebied verbeterd worden.

*Globale ligging Stappegoor gebied***FIGUUR 1.1**

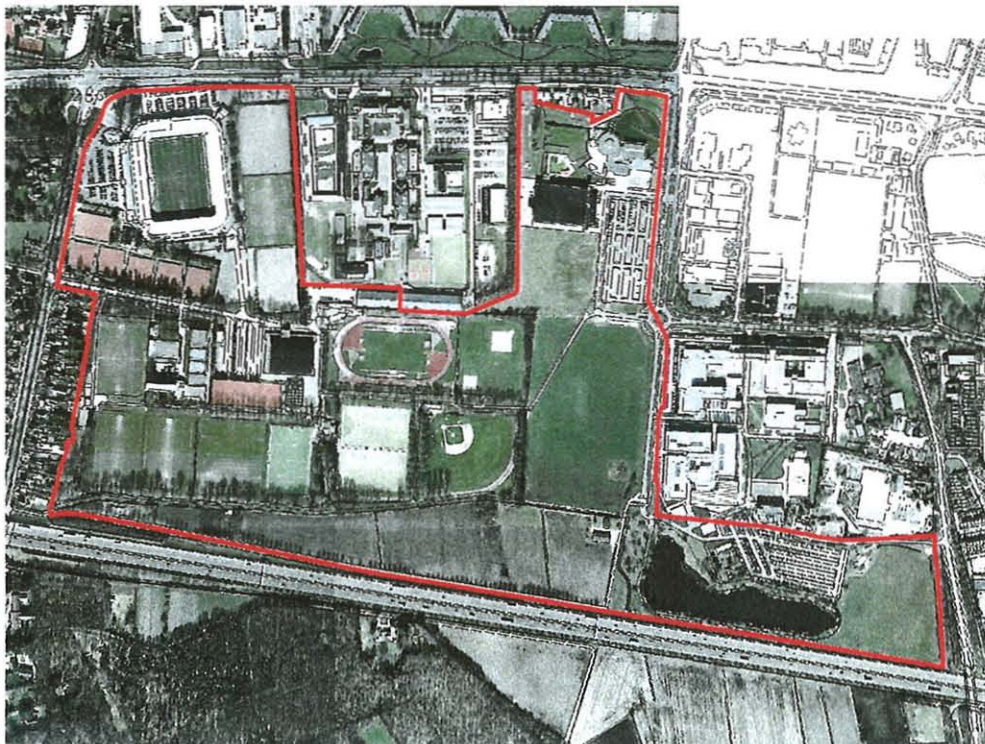
Luchtfoto van Tilburg-zuid met globaal rood omlijnt de locatie Stappegoor (uit Masterplan Stappegoor)



De locatie Stappegoor is circa 69 ha hectare groot en wordt globaal begrensd door de Goirleseweg, Ringbaan-zuid, Stappegoorweg, Abcoveneseweg en de rijksweg A58. Aan de zijde van de Ringbaan-zuid liggen het Willem II-stadion en het zwembad Stappegoor. Het gevangensterrein Willem II maakt geen deel uit van het plangebied. In de zuid-oosthoek ligt het onderwijsgebied Stappegoor met de Fontys hogeschool.

FIGUUR 1.2

Luchtfoto van de locatie Stappegoor in de huidige situatie met rood omlijnt het plangebied



1.2

MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

Op grond van het gewijzigde Besluit Milieueffectrapportage 1994 (wijziging 8 februari 2005, Stb. 224, onderdeel C, activiteit 10.1) geldt voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een recreatieve of toeristische voorziening een m.e.r.-plicht. Deze m.e.r.-plicht geldt in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een technische capaciteit voor de uitbreiding van 500.000 bezoekers per jaar of een oppervlakte van ca. 50 hectare of meer, of een oppervlakte van 20 hectare of meer in een gevoelig gebied.

Aangezien de directe omgeving van het plangebied ca. 69 ha bedraagt en de verwachting is dat met de nieuwe voorzieningen op de locatie Stappegoor meer dan 500.000 extra bezoekers per jaar te verwachten zijn is het noodzakelijk om de procedure van de milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen.

**GEEN STRATEGISCHE
MILIEUBEOORDEING**

Sinds 21 juli 2004 is strategische milieubeoordeling (SMB) verplicht bij besluitvorming over wettelijke of bestuursrechtelijke plannen die een kader vormen voor toekomstige m.e.r.(beoordeling)plichtige besluiten en/of waarvoor een zogenoemde passende beoordeling nodig is op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Het besluit waarvoor het MER Stappegoor wordt opgesteld (vrijstelling van het bestemmingsplan volgens art. 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) geeft concreet aan welke voorzieningen gerealiseerd gaan worden. Tevens is geen passende beoordeling nodig. Daarmee vormt het art. 19 WRO besluit geen kader voor andere m.e.r.-plichtige activiteiten en is de SMB-plicht niet op dit besluit van toepassing. Omdat zowel de jurisprudentie met betrekking tot de SMB-plicht ontbreekt en volledige zekerheidsstelling gewenst is, zal de SMB-plicht worden geïntegreerd in het MER.

**MER MEGABIOSCOOP
TILBURG 2000**

De meeste extra bezoekers zullen naar verwachting komen voor de megabioscoop. (voor een nadere onderbouwing van bezoekersaantallen zie hoofdstuk 3). In 2000 is reeds een volledige m.e.r.-procedure voor een geplande megabioscoop op de locatie Stappegoor doorlopen (MER megabioscoop Tilburg, Goudappel Coffeng, 2000) en heeft de Commissie voor de milieueffectrapportage geadviseerd dat de essentiële informatie voor de besluitvorming in dit MER aanwezig is. De megabioscoop wordt in de huidige planvorming echter niet meer afzonderlijk beschouwd maar vormt een integraal onderdeel van het gehele plan. De informatie uit dit MER zal (indien relevant) gebruikt worden bij het opstellen van het nieuwe MER voor het gehele plangebied Stappegoor.

**STARTNOTITIE SKIRAMIDE
1997**

In 1997 is een startnotitie verschenen voor de Skiramide op de locatie Stappegoor. Dit initiatief is echter niet verder uitgewerkt en voor dit project is geen MER gepubliceerd. Momenteel maakt dit voornemen geen onderdeel uit van de plannen voor Stappegoor.

**STARTNOTITIE IS DE EERSTE
STAP IN M.E.R.-PROCEDURE**

Een eerste stap in de (nieuwe) m.e.r.-procedure voor Stappegoor is het opstellen van een startnotitie, waarin het voornemen is verwoord en waarin is aangegeven wat er in het daarna op te stellen milieueffectrapport (MER) zal worden beschreven/onderzocht. In hoofdstuk 6 wordt de m.e.r.-procedure nader toegelicht.

1.3**DOEL M.E.R.-PROCEDURE**

Doel van de m.e.r.-procedure is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu. Het op te stellen milieueffectrapport (MER) dient de meest geschikte inrichtingswijze of het meest geschikte ontwerp van de voorgenomen activiteit in beeld te brengen. Daarbij worden ook de gevolgen voor het milieu en ruimtegebruik beschreven. Dat geldt zowel voor het effect ter plaatse als in de directe omgeving (uitstralingseffecten zoals verkeer en geluid) van de betreffende activiteit.

BESLUIT VRIJSTELLING
ART. 19 WRO

Het MER dient ter ondersteuning van de besluitvorming over de noodzakelijke vrijstelling van het bestemmingsplan volgens art. 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het Bevoegd Gezag – het college van burgemeester en wethouders van Tilburg – maakt uiteindelijk de keuze voor de meest geschikte inrichting voor Stappegoor.

1.4**DOEL VAN DE STARTNOTITIE**

De voorliggende startnotitie is de eerste stap in de m.e.r.-procedure. De startnotitie biedt aan het Bevoegd Gezag, de bevolking, de Commissie voor de milieueffectrapportage en de wettelijke adviseurs op hoofdlijnen informatie over de voorgenomen activiteit. De lezer krijgt informatie over aanleiding en doel van het initiatief, de m.e.r.-procedure en de onderwerpen die in het MER onderzocht zullen worden.

Op basis van de startnotitie zullen richtlijnen worden opgesteld voor de inhoud van het milieueffectrapport. Daarvoor vraagt het Bevoegd Gezag advies aan de Commissie voor de milieueffectrapportage en de wettelijke adviseurs.

1.5**MOGELIJKHEDEN VOOR INSPRAAK**

De startnotitie is bedoeld om iedereen de gelegenheid te bieden opmerkingen te maken en voorstellen te doen over de gewenste inhoud van het MER. Deze (inspraak)reacties worden meegenomen bij het formuleren van de richtlijnen, die inhoudelijke eisen bevatten waaraan het MER moet voldoen.

Schriftelijke reacties op de startnotitie kunnen binnen een termijn van vier weken na bekendmaking van de ter inzage legging worden ingediend bij het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Tilburg:

Postbus 717
5000 AS Tilburg

Waar en wanneer de startnotitie kan worden ingezien wordt bekend gemaakt door middel van een advertentie in "De Koerier".

Het consortium van Rabo Vastgoed B.V., Crapts Projectontwikkelingsmij B.V. en Hopman Interheem groep B.V. vormt de initiatiefnemer voor de procedure tot verdere ontwikkeling van Stappegoor. Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg is het Bevoegd Gezag en coördineert de m.e.r.-procedure (art. 14.1 Wet Milieubeheer).

Initiatiefnemer

Het consortium van Crapts Projectontwikkelingsmij B.V., Hopman Interheem Groep B.V. en Rabo Vastgoed B.V. .

p/a Crapts Projectontwikkelingsmij B.V.

Goirleseweg 2

5026 PC Tilburg

Bevoegd Gezag

College van burgemeester en wethouder van Tilburg

Postbus 717

5000 AS Tilburg

Contactpersoon:

De heer Evert-Jan Roelofsen

1.6**LEESWIJZER**

Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 een korte beschrijving van het studiegebied en de toekomstige ontwikkelingen opgenomen. Hoofdstuk 3 beschrijft de voorgenomen activiteit en de alternatieven. Hoofdstuk 4 gaat in op de te verwachten (milieu)effecten van het plan. Er wordt daarbij een overzicht gegeven van de mogelijke effecten die in het MER nader worden onderzocht. Hoofdstuk 5 tenslotte geeft een toelichting op de genomen en te nemen besluiten, het beleidskader, de betrokken actoren en de besluitvormingsprocedure.

HOOFDSTUK

2

Beschrijving gebied

2.1 HUIDIGE SITUATIE**2.1.1 HUIDIGE INRICHTING**

De luchtfoto's in figuur 1.1 en 1.2 geven een globaal overzicht van de locatie Stappegoor. In figuur 1.2 is in rood omlijnd het plangebied weergegeven. De huidige karakterschets van Stappegoor is enerzijds parkachtig en anderzijds onoverzichtelijk. De locatie wordt momenteel extensief gebruikt. In de noordwesthoek ligt het Willem II stadion met parkeerterrein. Ten zuiden daarvan liggen twee tenniscomplexen, een voetbalcomplex, soft- en honkbalvelden, hockeyvelden, atletiekbaan; dit alles met bijbehorende gebouwen en parkeerplaatsen. Aan de westkant buiten het plangebied langs de Goirleseweg liggen een 20-tal woningen/bedrijven.

Ten oosten van het stadion ligt de voormalige Willem II kazerne (buiten plangebied) die momenteel in gebruik is als gevangenis. Tussen de gevangenis en het stadion ligt een oefenveld van voetbalvereniging Willem II. Direct ten zuiden van de gevangenis ligt een atletiekbaan en een sporthal.

Ten oosten van de gevangenis ligt het Zwembad Stappegoor met parkeerterrein en een ijssportcentrum. Direct aan de Ringbaan-zuid liggen een tiental woningen. Ten zuiden van het zwembad ligt een groot grasland. Aan de zuidzijde van het plangebied nabij de rijksweg A58 ligt een strookgrond met bouwland en ruigte.

In de zuid-oosthoek buiten het gebied ligt het onderwijsgebied met de Fontys hogescholen, het ROC Midden-Brabant, de stichting Bouwopleiding Midden-Brabant, een tuindersbedrijf en enkele kantoren.

2.1.2 VERKEERSSTRUCTUUR***Verkeersontsluiting***

Het gebied wordt omgeven door de Goirleseweg, Ringbaan-zuid en Stappegoorweg en de A58. De Ringbaan-zuid is onderdeel van de ringbanen stelsel door Tilburg. De wegen die onderdeel uitmaken van dit stelsel zijn hoofdzakelijk ingericht als 2x2-strookswegen, waarop een snelheidslimiet van 50 of 70 km/h geldt. Op een aantal locaties staat het ringbanenstelsel in verbinding met het rijkshoofdwegennet. Nabij Stappegoor is aan de zuidoostkant van Tilburg uitwisseling mogelijk tussen de A58 en de Ringbaan-oost en aan de zuidwestkant tussen de Ringbaan-west.

Dit betekent dat het Stappegoorgebied via de Ringbaan-zuid een directe aansluiting heeft op het stedelijke- en hoofdwegennetwerk. Verkeer met herkomst Tilburg maakt in hoofdzaak gebruik van de ringbanen. Verkeer met herkomst Goirle en omgeving maakt gebruik van de Abcovenseweg overgaand in de Stappegoorweg of de Tilburgseweg overgaand in de Goirleseweg. In de huidige situatie is het gebied zelf niet optimaal toegankelijk.

Openbaarvervoer

Tilburg wordt goed ontsloten via het treinverkeer. Er zijn rechtstreekse verbindingen in de richting Den Haag, Heerlen/Venlo, Roosendaal en Zwolle via 's-Hertogenbosch en richting Eindhoven.

Het stadsvervoer in Tilburg omvat negen lijndiensten, waarvan twee het Stappegoorgebied ontsluiten. De lijnen 1 en 3 halteren aan de Stappegoorweg. Op werkdagen rijden deze stadsdiensten overdag vier keer per uur in beide richtingen en 's avonds is het aanbod gehalveerd. De laatste rit van lijn 1 naar Tilburg CS vertrekt om 23:50, terwijl lijn 3 niet meer na 23:37 uur rijdt.

Fietsverkeer

In het algemeen geldt dat afstanden met een lengte tot circa 7 km prima op de fiets kunnen worden afgelegd. De meeste woonwijken van Tilburg en de kernen Goirle en Riel zijn op een dergelijke afstand van het Stappegoorgebied gelegen. Vanuit deze gebieden is reeds voorzien in fietsvoorzieningen naar Stappegoor. Het gebied is onderdeel van het stervormige fietsnet van Tilburg. Het fietsnet wordt gekenmerkt door snelle, directe, comfortabele en veilige verbindingen. Zo hebben fietsers voorrang ten opzichte van het autoverkeer bij ongeregelde kruispunten en bij VRI-geregelde kruispunten krijgen zij zoveel mogelijk prioriteit. Het sternet bestaat in beginsel uit eigen infrastructuur, tenzij dit vanwege ruimtegebrek niet mogelijk is.

2.1.3 LUCHT EN GELUID

Geluid

De geluidssituatie in de huidige situatie wordt met name bepaald door de rondom de locatie liggende doorgaande wegen. Geluidshinder wordt ook veroorzaakt door de activiteiten die plaatsvinden in de gebouwen of op de terreinen van de verschillende inrichtingen op de locatie. Ook wordt geluid geproduceerd op de ter plaatse aanwezige sportvelden. Grofweg kan voor het aspect geluid de situatie worden opgesplitst in wegverkeerslawaai en installatie- en industrielawaai (de inrichtingen).

Het studiegebied wordt begrensd door enerzijds de rijksweg A58, de Goirleseweg, de Ringbaan-zuid en de Stappegoorweg. De belangrijkste geluidsbijdrage komt van de rijksweg A58 en de Ringbaan-zuid. Ter plaatse van het plangebied staan er geen geluidsschermen langs de rijksweg A58.

De geluidzones van de omliggende wegen zijn:

- Rijksweg A58: 600m;
- Ringbaan Zuid en Stappegoorweg: 350m;
- Goirleseweg en Abcovenseweg: 200m.

Hiermee ligt het gehele plangebied binnen de geluidszones van deze wegen. Gezien de intensiteiten op deze wegen is er in de huidige situatie sprake van geluidsbelaste situatie. In het MER worden op basis van de verkeersintensiteiten en de overige geluidsproducerende activiteiten de geluidssituatie in beeld gebracht.

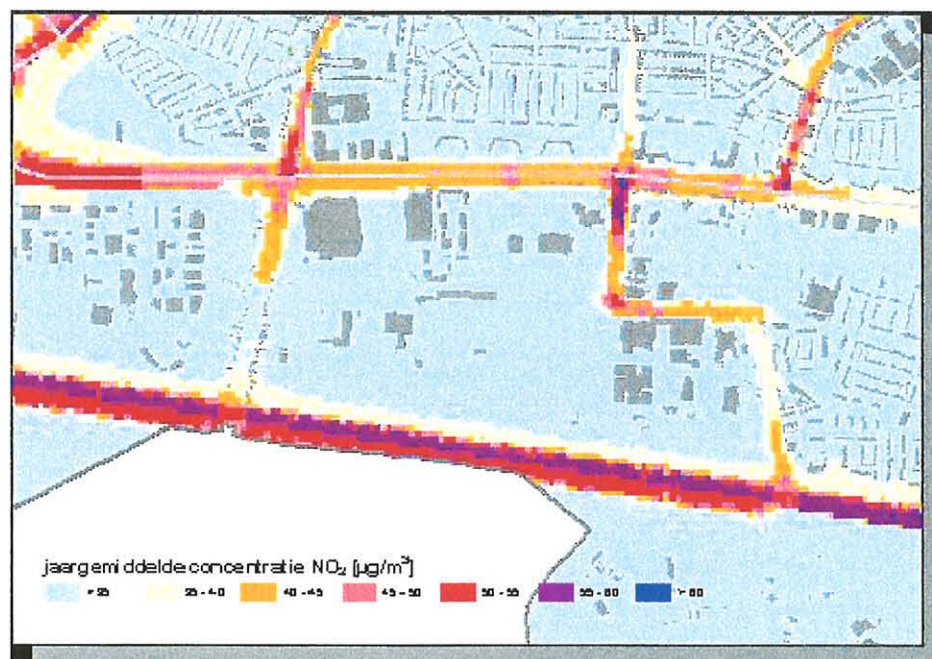
Luchtkwaliteit

Op 19 juli 2001 is het (herziene) Besluit luchtkwaliteit in werking getreden. Dit besluit implementeert de EU-kaderrichtlijn, luchtkwaliteit en geeft grenswaarden aan voor de luchtverontreinigende stoffen zwaveldioxide (SO_2), stikstofdioxide (NO_2) en stikstofdioxiden (NO_x), zwevende deeltjes (PM_{10}) en lood (PB). Maatgevend voor de luchtverontreiniging zijn de stoffen Stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Veruit de belangrijkste bron is het gemotoriseerde verkeer.

Afhankelijk van de concentraties luchtverontreinigende stoffen waaraan een persoon blootgesteld wordt, kunnen er acute en chronische gezondheidseffecten optreden. Gezondheidsproblemen, zoals keel- en neusirritatie en astmatische klachten, treden met name op bij SMOG-vorming. Chronische effecten treden pas op na langere tijd van blootstelling aan te hoge concentraties luchtverontreinigende stoffen.

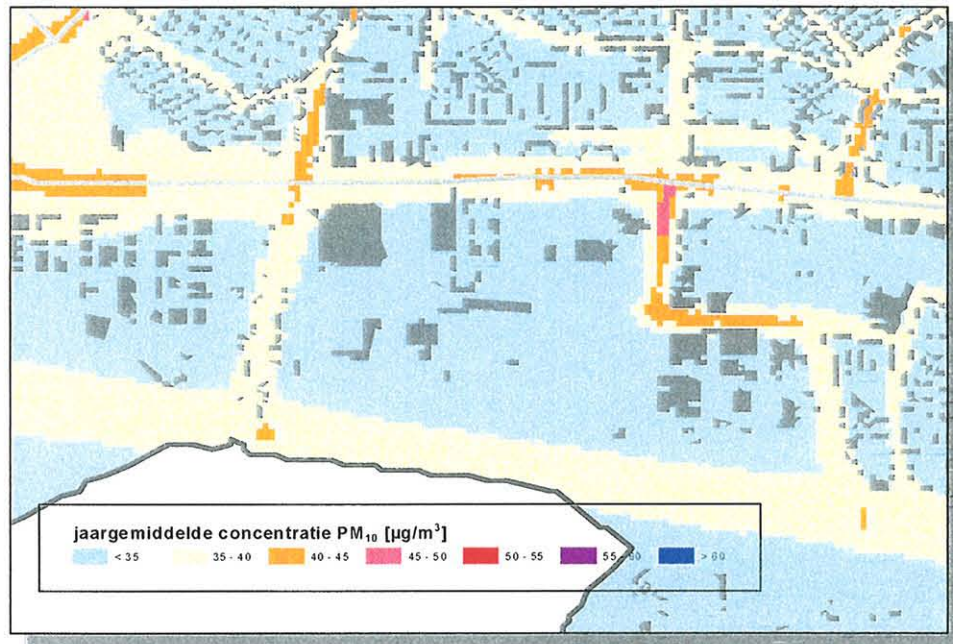
De gemeente Tilburg heeft de situatie in 2015 van Stikstofdioxide (NO_2) en fijn Stof (PM_{10}) berekend. Deze is weergegeven in onderstaande figuren. De luchtkwaliteit op de locatie Stappegoor wordt voornamelijk bepaald door de achtergrondconcentraties. De bijdrage van Stappegoor is naar verwachting nihil.

FIGUUR 2.1
Jaargemiddelde
concentraties NO_2



FIGUUR 2.2

Jaargemiddelde
concentratie PM₁₀



2.1.4

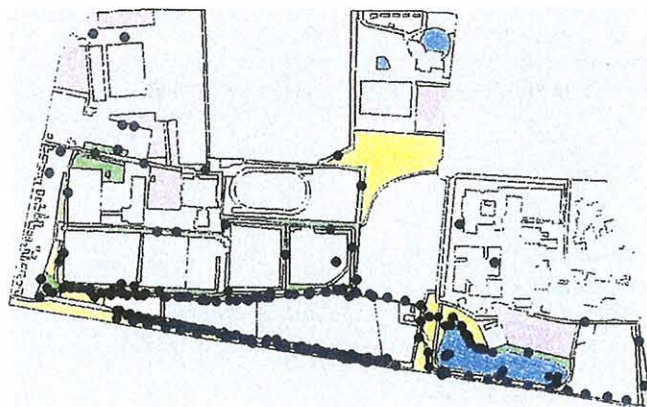
NATUUR

Om in de planontwikkeling rekening te kunnen houden met eventuele ecologische waarden is een onderzoek uitgevoerd (Analyse natuurwaarden Stappegoor te Tilburg, Ecologisch adviesbureau Cools, 2003). In het onderzoek zijn historische gegevens onderzocht en is in de periode van april tot met september veldonderzoek gedaan. Hieronder is een overzicht gegeven van de aanwezige ecologische waarden.

De aanwezigheid van vrij algemene tot en met zeldzame planten- en diersoorten beperkt zich grotendeels tot het zuidelijk deel van het onderzoeksgebied. De soorten zijn veelal aangetroffen boven, in en/of langs de waterloop Katsbogte, de sloot en berm langs het Dampad, de Waterplas Katsbogte nabij de scholengemeenschap Fontys en de bomenrijen/houtsingels langs het sportveldencomplex. In totaal zijn binnen het onderzoeksgebied 287 soorten waargenomen, hiervan zijn er 76 landelijk, provinciaal en/of regionaal vrij algemeen tot en met zeldzaam. In onderstaande figuur zijn de groeiplaatsen, broedterritoria of andere waarnemingen van deze soorten weergegeven.

FIGUUR 2.3

Overzichtskaart
waarnemingen soorten



Vissen, amfibieën en reptielen

Het onderzoeksgebied is weinig geschikt voor amfibieën. Alleen van de wettelijk beschermde Gewone pad en Bruine kikker zijn in en langs de Katsbogte en de sloot langs het Dampad slechts enkele exemplaren waargenomen.

In het onderzoeksgebied zijn zeven of acht vissoorten aangetroffen, die landelijk, provinciaal en regionaal algemeen voorkomen en geen beschermingsstatus bezitten volgens de Flora- en Faunawet.

Vogels

In 2003 zijn binnen het onderzoeksgebied van 42 vogelsoorten broedterritoria vastgesteld. Tot deze soorten behoren enkele provinciaal minder algemene tot tamelijk zeldzame soorten zoals de Boomkruiper, Fuut, Gekraagde roodstaart, Grasmus, Kleine karekiet, Bonte en Grauwe vliegenvanger, Grote bonte specht, Boomklever, Grote lijster, Matkop en Roek. Daarnaast is een territorium gesignaleerd van de landelijk bedreigde Groene specht. Alle waargenomen vogelsoorten zijn wettelijk beschermd volgens de Flora- en Faunawet en de Vogelrichtlijn.

Zoogdieren

Binnen het onderzoeksgebied zijn 11 zoogdiersoorten gezien en/of gehoord. Naast (vrij) algemene soorten, zoals de Bosmuis, Rosse woelmuis, Mol, Gewone dwergvleermuis en Haas, zijn plaatselijk ook de minder algemene tot tamelijk zeldzame Laatvlieger, Ruige dwergvleermuis, Rosse vleermuis en Watervleermuis waargenomen. Vooral de houtsingels en bomenrijen langs de sportvelden (blijven in belangrijke mate behouden), de waterloop en waterplas Katsbogte zijn belangrijke jachtgebieden voor vleermuizen. Alle zoogdiersoorten zijn beschermd volgens de Flora- en Faunawet.

Planten

Binnen het onderzoeksgebied zijn in 2003 193 plantensoorten waargenomen. Van dit aantal zijn er 37 landelijke en provinciaal minder algemeen tot en met tamelijk zeldzaam. Alleen de Brede wespenorchis is wettelijk beschermd volgens de Flora- en Faunawet en het Dubbelloof is opgenomen in de Rode lijst als een gevoelige soort.

2.1.5**OVERIG*****Bodem en water***

Voordat het gebied bebouwd werd was de grond voornamelijk in gebruik als landbouwgrond. In een bodemonderzoek dat verricht is in het kader van de MER voor de megabioscoop zijn op het braakliggende middenterrein geen ernstige verontreinigingen aangetroffen in de boven en ondergrond. In de huidige situatie leveren de verhoogde gehalten in de grond en grondwater geen risico op voor de volksgezondheid. De gemeentelijke dienst Wijkzaken, afdeling Milieubeheer heeft toen geconcludeerd dat een vervolgonderzoek niet nodig wordt geacht. De bodemkwaliteit vormde geen bezwaar voor de realisatie van een bioscoop of beurscomplex.

Direct ten noorden van de rijksweg A58 in de zuidoosthoek ligt de waterplas Katsbogte. Tevens loopt grotendeels parallel aan de rijksweg de waterloop Katsbogte. In het gebied dat is onderzocht voor de megabioscoop bevinden zich geen geomorfologisch en aardkundig waardevolle objecten (GEA-objecten).

Archeologie

Op de locatie Stappegoor heeft een archeologische inventarisatie plaats gevonden alsmede een aanvullende archeologische inventarisatie. Daaruit blijkt dat voor grote delen van Stappegoor een lage verwachtingswaarde geldt met uitzondering van een gedeelte dat ten noordwesten en direct ten zuiden van de rotonde van de Stappegoorweg is gelegen. Dit terrein heeft een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Voorafgaande aan verdere bodemingrepen dient dit gedeelte van Stappegoor via proefsleuven nader onderzocht te worden. Dit kan inhouden dat ter plekke archeologische vondsten gedaan worden en dat deze vondsten, afhankelijk van het belang hiervan, opgegraven zullen worden dan wel in de grond wordt geconserveerd.

Lichthinder

Het stadion Willem II is voorzien van lichtmasten. In de huidige vergunning voor het stadion is opgenomen dat hinder vanwege licht dient te worden voorkomen of anderszins beperkt. De lichtmasten zijn tijdens voetbalwedstrijden in de (late) dag- en avondperiode in werking. Jaarlijks worden in het stadion circa 12 wedstrijden gespeeld in de avondperiode. Voetbalwedstrijden zijn normaliter voor 23.00 uur afgelopen.

Daarnaast kunnen de lichtmasten van het Willem II-stadion bij evenementen, beurzen, concerten e.d. in bedrijf zijn. Dit soort activiteiten komen ten hoogste circa 12 maal per jaar voor. Ook staan er bij diverse sportvelden, verspreid op de locatie, lichtmasten (voetbal, hockey, atletiek en tennis) en is de rijksweg A58 voorzien van verlichting die uitstraalt op de locatie.

Landschap en cultuurhistorie

De huidige karakterschets van Stappegoor is enerzijds parkachtig en anderzijds onoverzichtelijk. Het parkachtige karakter is een kwaliteit en een kans die optimaal benut moet worden om een aantrekkelijke omgeving voor sport en onderwijs te creëren maar ook om een bijzonder woon- en leefgebied te genereren. De huidige onoverzichtelijkheid en daarmee de niet optimale toegankelijkheid van het gebied zullen verbeterd moeten worden.

Externe veiligheid

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A58 kan gevaren opleveren voor de veiligheid. De bebouwing (bestaand en gepland) in het plangebied Stappegoor ligt buiten de externe veiligheidscontour van de A58. Daarmee is binnen het plangebied geen hoger dan normaal te verwachten gevaar voor de externe veiligheid.

Op de locatie hebben de ijshal en het zwembad een veiligheidscontour in verband met de opslag van gevaarlijke stoffen.

AUTONOME ONTWIKKELING EN REFERENTIE

Voor een aantal milieuaspecten is in de voorgaande paragraaf de huidige situatie beschreven. In het MER zal deze nader worden gepreciseerd en wordt ingegaan op autonome ontwikkelingen. Autonome ontwikkelingen zijn ontwikkelingen, die zich voordoen zonder dat het initiatief (verder ontwikkelen van Stappegoor) wordt gerealiseerd. De ontwikkelingen worden vaak ingegeven door demografische ontwikkelingen (bevolkingsgroei) of beleidsvoornemens (bijvoorbeeld natuurontwikkeling, verbetering van de waterkwaliteit, wegaanpassingen).

Vooral relevant voor het plangebied Stappegoor zijn de autonome ontwikkelingen op het gebied van verkeer. De gemeente Tilburg is bezig te onderzoeken of en hoe de verkeersstructuur rondom het plangebied kan worden verbeterd. In dit onderzoek wordt rekening gehouden met de ontwikkelingen in het Stappegorgebied zoals in hoofdstuk 4 beschreven. Deze ontwikkelingen worden op elkaar afgestemd.

In het MER wordt een inschatting gemaakt van deze en andere autonome ontwikkelingen. Op deze manier wordt een inschatting gemaakt van de situatie zonder dat het initiatief wordt uitgevoerd. Dit is de referentiesituatie. De effecten als gevolg van het initiatief worden afgezet tegen deze referentiesituatie.

HOOFDSTUK 3 Voorgenomen activiteit en alternatieven

Dit hoofdstuk beschrijft de voorgenomen activiteit (de verdere ontwikkeling van Stappegoor voor sport, onderwijs en leisure). Het plangebied, waar het MER betrekking op heeft, wordt aangegeven, evenals de randvoorwaarden en uitgangspunten waaraan het voornemen moet voldoen. Vervolgens worden aangegeven welke alternatieven er mogelijk zijn die eveneens aan het doel en de randvoorwaarden kunnen voldoen. In dit geval het voorkeursalternatief en het meest milieuvriendelijke alternatief (MMA).

3.1 MARKTVISIE STAPPEGOOR

De marktvisie Stappegoor, 'een nieuwe identiteit met een sterk draagvlak' (ZKA Consultants & Planners, december 2002) geeft inzicht in de mogelijkheden om van Stappegoor een succesvolle locatie te maken voor sport, onderwijs en leisure. Daarbij is naar kostendragers gezocht zonder dat deze kostendragers de hoofdfuncties voor Stappegoor geweld aan doen. Er is gekeken naar de kwaliteiten van het gebied, de marktkansen die er liggen, de bijdrage die de verschillende functies kunnen leveren aan het totale gebied en eventuele additionele functies welke een meerwaarde kunnen leveren aan het functioneren van Stappegoor. Tenslotte zijn de voorwaarden geformuleerd waaronder Stappegoor optimaal kan gaan functioneren.

De marktvisie is gepositioneerd binnen de doelstellingen, die voor Stappegoor zijn vastgelegd:

- imagoversterking van het gebied;
- profilering binnen Tilburg;
- efficiënt ruimtegebruik;
- sluitende gebiedsexploitatie;
- synergie en versterking onderdelen.

Op basis hiervan zijn 3 strategieën ontwikkeld die elk op specifieke wijze invulling geven aan Stappegoor.

Het gaat daarbij om:

- campus+ -strategie;
- eventcity-strategie;
- South Parc- strategie;

VOORKEUR CAMPUS+

Deze strategieën zijn vervolgens tegen elkaar afgewogen op de aspecten markt (is er voldoende vraag), exploitatie (draagt het voldoende bij), ruimte (is er voldoende ruimte binnen Stappegoor) en beleid (past het binnen het vigerende beleid). Deze afweging heeft geleid tot de voorkeur voor de strategie Campus +.

Daarin wordt uitgegaan van 6 clusters, Willem II stadion, buitensport, gevangenis / politie, onderwijs, indoor sport en bioscoop. Binnen deze clusters worden onder andere de functies wonen, circa 750 woningen en 750 studentenwoningen, detailhandel, sportshop en horeca toegevoegd. Deze toevoegingen zijn enerzijds ingegeven door functionele motieven en anderzijds kostendragende motieven:

- past goed binnen de nieuwe identiteit van Stappegoor,
- versterkt de stedelijke uitstraling langs de Ringbanen en
- verhoogt de sociale controle in het gebied.

Tenslotte is de parkeerdruk binnen het gebied gezien. Op basis van het programma is het zogenaamde piekbezoek berekend, hetgeen leidt tot een parkeerbehoefte van circa 3.025 parkeerplaatsen.

3.2

MASTERPLAN STAPPEGOOR

De stedenbouwkundige visie die gepresenteerd is in het Masterplan Stappegoor geeft de hoofdlijnen weer waarbinnen het plangebied Stappegoor (opnieuw) ontwikkeld zal worden. Dit Masterplan is goedgekeurd door de gemeenteraad van Tilburg en vormt daarmee de basis voor de verdere ontwikkeling van Stappegoor. De belangrijkste voorwaarden die ten grondslag liggen aan deze stedenbouwkundige visie zijn:

STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

De belangrijkste ontsluiting van het plangebied dient plaats te vinden vanaf de Stappegoorweg. Het parkeren dient plaats te vinden aan de randen van Stappegoor en niet midden in het gebied. Er dient een ruimtelijke samenhang te bestaan tussen de afzonderlijke deelgebieden. Binnen Stappegoor dient de sportbeleving in al zijn facetten centraal te staan. Er dient sprake te zijn van een optimaal en derhalve duurzaam ruimtegebruik. Er zal een antwoord gevonden moeten worden in de tweestrijd tussen enerzijds publieke toegankelijkheid en anderzijds private beslotenheid.

De huidige karakterschets van Stappegoor is enerzijds parkachtig en anderzijds onoverzichtelijk. Het parkachtige karakter is een kwaliteit en een kans die optimaal benut moet worden om een aantrekkelijke omgeving voor sport en onderwijs te creëren maar ook om een bijzonder woon- en leefgebied te genereren. De huidige onoverzichtelijkheid en daarmee de niet optimale toegankelijkheid van het gebied zullen verbeterd moeten worden.

SPORT- EN ONDERWIJSGEBIED VOOR TILBURG

Stappegoor is thans een sport- en onderwijsgebied voor de Tilburger en zal dat in de toekomst nog meer moeten worden. Hiervoor blijkt Stappegoor de juiste locatie. Stappegoor ligt als programma-eenheid langs de Ringbanen. Deze Ringbanen kenmerken zich in toenemende mate door de meer grootstedelijke programma's. Dit proces is ook aan de Ringbaan Zuid zichtbaar. Overigens blijkt dat er daarbij wel een vanzelfsprekend verschil in schaalniveau is tussen de Ringbaan Zuid en de autosnelweg A-58. De A-58 is daarbij van een hoger schaalniveau.

BESTAANDE BEBOUWING ZOVEEL MOGELIJK GEHANDHAAFD

Binnen Stappegoor is een aantal grotere gebiedseenheden die gehandhaafd blijven. Het gaat daarbij om onder meer de groenstructuur met de belangrijkste ecologische waarden langs de A58, de sportaccommodaties stadion – zwembad – ijshal, de sporthogeschool en het cluster rond de penitentiare inrichting. Deze te handhaven elementen samen met de bestaande randen in het gebied maken een nadrukkelijk verschil duidelijk tussen enerzijds de oost rand (grootschalige bebouwing) en de west rand (kleinschalig) en anderzijds de noord rand (grootschaligheid) en de zuid rand (open gebied).

De zuidrand vormt tevens het laagste punt in Stappegoor en is daarmee een vanzelfsprekende en potentiële plek voor de in het gebied noodzakelijke waterberging.

Het gebied wordt nu en ook in de toekomst ontsloten vanuit de oost- en westzijde, waarbij de nadruk ligt op de oostzijde (Stappegoorweg). Daarmee worden vanuit een vanzelfsprekendheid drukkere randen gecreëerd met daartussenin een rustig middengebied. Deze dynamiek wordt verder ontwikkeld door de introductie van een pleinenstructuur rond de ingangen van het gebied verbonden met een wandelboulevard. Aan de pleinen worden de gebouwde programma's geclusterd, terwijl de boulevard het buitensportprogramma aan zich bindt. Door de pleinen op te tillen kan tevens een deel van het parkeerprogramma worden opgelost.

ONTWIKKELING LANGS SPORTBOULEVARD MET PLEINEN

De hiervoor geschetste ontwikkeling van het stedenbouwkundige concept heeft geleid tot een ruimtelijke drager die bestaat uit twee pleinen met elkaar verbonden door een verhoogde sportboulevard. De pleinen zijn gesitueerd ter hoogte van de Goirleseweg en de Stappegoorweg en vormen de entree naar de sportvoorzieningen. De wanden van de pleinen worden gevormd door open bebouwing als vensters op de verschillende sporten. De pleinen zijn evenals de sportboulevard iets opgetild waardoor onder de pleinen geparkeerd kan worden en het overzicht over het gebied optimaal is.

Milieuprofiel

Voor elke te ontwikkelen dan wel te herontwikkelen locatie stelt de gemeente vooraf een milieuprofiel op. Dit profiel geeft richting aan enerzijds het gemeentelijk brede streven naar een duurzame gebiedsontwikkeling en anderzijds de specifieke vertaling hiervan op locatieniveau. Het duurzaamheidsprofiel wordt weergegeven op gebiedsniveau (locatie Stappegoor) en op gebouwd niveau (sporthal, woning).

Op gebiedsniveau wordt het duurzaamheidsprofiel voor 10 milieuthema's indicatief weergegeven op een schaal van A tot C, waarbij A staat voor ambitieus, B voor vooruitstrevend en C voor het gangbare niveau. Deze milieuthema's hebben betrekking op water (A), groen en natuur (B), mobiliteit (B), ruimtegebruik (B), geluid (C), lucht (C), bodem (B), externe veiligheid (C), energie (B) en afval (B). Een uitgebreid milieuprofiel is opgenomen in het masterplan.

Op gebouwd niveau is de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn – DuBo – 2 van toepassing. Binnen deze GPR worden 6 modules gehanteerd, energie, materiaalgebruik, water, afval, binnenmilieu en integrale woonkwaliteit. De module integrale woonkwaliteit is vanzelfsprekend niet van toepassing op utiliteitsgebouwen.

3.3

DE VOORGENOMEN ACTIVITEIT (UITWERKING MASTERPLAN)

Op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde marktvisie- en Masterplan Stappegoor is een en ander nader uitgewerkt in onderstaande schets (zie figuur 3.1).

De voorgenomen activiteit de verdere ontwikkeling van Stappegoor voor sport, onderwijs en leisure volgens de Campus+ -strategie en het Masterplan Stappegoor. Stappegoor is op basis hiervan onder te verdelen in een programma sport, onderwijs, leisure en woningbouw. Daarnaast vragen deze programmaonderdelen een aangepaste infrastructuur (verkeersontsluiting en parkeermogelijkheden) en een goede (milieu)inpassing en afstemming op aanwezige waarden (zoals ecologie en water).

Van al deze programmaonderdelen zijn de wensen vanuit sport redelijk manifest. Dit programma is gebaseerd op de wensen van de huidige verenigingen en onderwijsinstellingen en de vertaling hiervan door het sportbedrijf van de gemeente. Binnen het leisureprogramma is de maatvoering van de bioscoop een bekend gegeven. Voor onderwijs is aangegeven dat uitbreidingen plaats dienen te vinden binnen het ruimtelijk cluster onderwijs. Uitgangspunt bij de samenstelling van het programma is geweest een duurzaam ruimtegebruik, waarbij de beschikbare ruimte binnen Stappegoor zo optimaal mogelijk gebruikt zal gaan worden voor de in de gebiedgedachte functies. Per programmaonderdeel zijn de uitgangspunten weergegeven.

FIGUUR 3.1
ontwerp Stappegoor



3.3.1

PROGRAMMA

Programma buitensport

In het masterplan is rekening gehouden met het volgende programma op het gebied van buitensport:

BVO Willem II

In de huidige situatie heeft Willem II de beschikking over één kunstgrasveld en twee natuurgrasvelden. In het masterplan zijn twee nieuwe kunstgrasvelden opgenomen boven op een te realiseren parkeervoorziening.

Amateurvereniging Willem II, ROC Midden Brabant, Fontys

De huidige velden worden vervangen door vier natuurgrasvelden en een wetruveld. Daarnaast dient een paviljoen gerealiseerd te worden bij de terreinen.

Hockeyvereniging Forward

In het nieuwe plan wordt uitgegaan van drie nieuwe zandgestrooide kunstgrasvelden, één waterveld, en twee natuurgrasvelden.

Atletiekvereniging Attila

De bestaande atletiekbaan wordt uitgebreid met twee extra sprintbanen. De uitbreiding vraagt geen extra ruimtebeslag.

Tennis TCT

Voor de bestaande gravelbanen komen zes nieuwe kunstgrasvelden en zes nieuwe gravelbanen op een andere locatie terug.

Stichting Beheer / Fontys

De huidige zes gravelbanen worden vervangen door zes nieuwe gravelbanen.

Programma binnensport

Er worden separaat een 400 meter kunstijsbaan en een sporthal gerealiseerd, waarvan een aantal andere voorzieningen worden gekoppeld.

Totaal gaat het om:

- 400 meter kunstijsbaan: inclusief vrije ruimte rond gebouw (circa 24.000 m²);
- sporthal (8.000 m²), thans 70 bij 65 meter;
- fitness (750 m²), gekoppeld aan sporthal;
- squash (400 m²), gekoppeld aan de sporthal;
- sportmedisch centrum: dit kan ondergebracht worden binnen het Willem II stadion, de sporthal dan wel de kunstijsbaan = geen extra ruimtebeslag;
- uitbouw klimhal Neoliet: (huidige situatie 200 m²).

Programma leisure en detailhandel

Het plan voorziet in de realisatie van een bioscoopcomplex van 12-14 zalen. Deze bioscoop zal niet worden gerealiseerd door het consortium. De gemeente heeft hierover reeds overeenstemming met een exploitant. Onder de bioscoop wordt een parkeergarage aangelegd voor 400 auto's. = 15.000 m².

Verder biedt het masterplan de mogelijkheid om enkele horecagelegenheden te realiseren. Het plan gaat uit van circa 2.000 m² horeca.

Daarnaast gaat het plan uit van circa 3.000 m² aan kantoorruimte, een congrescentrum van 10.000 m², 2.000 m² aan winkelruimte en 2.000 m² aan ruimten voor diensten.

Programma wonen

Het woningbouwprogramma is door het consortium in overleg met de gemeente bepaald. Het woningbouwprogramma bestaat uit vrijstaande woningen, 2-onder-1-kap-woningen, rijwoningen, appartementen en studentenhuisvesting. In totaal circa 754 woningen, waarvan 276 appartementen. Daarnaast worden nog circa 750 studentenwoningen gerealiseerd.

3.3.2 BEZOEKERSAANTALLEN

Zoals uiteengezet voorziet het Masterplan Stappegoor in een (groot) aantal functies. Een aantal van deze functies zijn reeds bestaand, die ofwel op de huidige locatie binnen het plangebied gehandhaafd blijven, hetzij in grotere omvang, dan wel worden verplaatst. Andere functies zijn geheel nieuw binnen het plangebied. In onderstaande tabel is een selectie gemaakt van de functies die uitsluitend die een toename van bezoekers in het plangebied teweeg brengen. Dit zijn dus enerzijds de bestaande (herontwikkende) functies met een grotere omvang (capaciteit) en anderzijds de geheel nieuwe functies. Uitgegaan wordt van de maximale capaciteit.

TABEL 3.1

Verwachte
bezoekersaantallen

Activiteit:	Toename bezoekers door initiatief
Leisure & Retail (Bioscoop)	650.000
Leisure & Retail (horeca, detailhandel, diensten en congrescentrum)	36.500
Sporthal (750 m ² Fitness en 400 m ² Squash)	20.000
Schaatsbaan (400 m.)	250.000
TOTAAL circa	950.000

Verder vindt er een toename plaats in het aantal woningen binnen het plangebied, maar dat staat qua aantrekkende werking op het bezoekersaantal niet in verhouding met de overige hiervoor genoemde functies.

Activiteit:	Toename bezoekers door initiatief
Studentenhuisvesting (740 eenheden)	750
Grondgebonden woningen (746 eenheden)	2.250
TOTAAL circa	3.850

In het MER zal de exacte toename van de bezoekersaantallen door het initiatief verder worden gespecificeerd.

3.3.3

VERKEERSSTRUCTUUR

Om de bereikbaarheid van Stappegoor voor openbaar vervoer, fiets en auto en de parkeerdruk die de verschillende voorzieningen op de locatie goed te regelen wordt de verkeersstructuur aangepast. Thans wordt Stappegoor ontsloten zowel vanaf de Goirleseweg als vanaf de Stappegoorweg. In de voorgestane ontwikkelingen op Stappegoor zal meer ingezet moeten worden op de Stappegoorweg en in minder mate op de entree vanaf de Goirleseweg. Door de gemeente wordt onderzocht of een aansluiting op de Ringbaan-zuid mogelijk is.

Voor Stappegoor is op basis van het voorgenomen programma een parkeerbalans opgesteld. Hierbij is voor woningen een eis van 1,7 parkeerplaats per woning gehanteerd. Hiervan zal een groot deel gerealiseerd worden op eigen terrein.

Volgens de normen zijn voor alle sportfaciliteiten bijna 1.600 parkeerplaatsen noodzakelijk. Daarnaast dienen voor wat betreft de overige voorzieningen nog circa 600 parkeerplaatsen (inclusief bioscoop) gerealiseerd te worden.

Door gebruik te maken van overloop is de conclusie dat er circa 3.025 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden.

Het gaat hierbij om:

- maaiveld parkeren 690
- halfondergronds parkeren (gebouwd) 1.000
- ondergronds parkeren (gebouwd) 1.335

3.3.4 NATUUR EN WATER

De resultaten van het ecologisch onderzoek geven aan dat in de zuidelijke zone nabij de rijksweg A58 de meeste ecologische waarden aanwezig zijn. Deze zone is ook de laagst gelegen zone in het plangebied en leent zich daarmee het beste voor de noodzakelijke waterberging. De bestaande kenmerken van het gebied, met name de aanwezigheid van hoogteverschillen, zullen in het stedenbouwkundige plan voor het gebied zichtbaar moeten blijven. Dit geldt ook voor de watergang en de beplanting langs het Dampad, dat parallel loopt aan de A58. De bestaande begroeiing maakt van Stappegoor weliswaar een duidelijk leesbaar gebied, maar de soorten waaruit deze begroeiing bestaat zijn niet van dien aard dat deze gehandhaafd moet blijven. Wel zal het hiervoor beschreven bestaande karakter terug moeten komen in het stedenbouwkundige plan, maar dat kan ook met nieuwe aanplant. In het meest milieuvriendelijke alternatief in het MER zal onderzocht worden of verdere handhaving van de ecologische waarden mogelijk is.

3.3.5 WOON- EN LEEFMILIEU

De stedenbouwkundige opgave voor het gebied bestaat uit het ontwikkelen van een multifunctioneel gebied waarin sport en onderwijs en de gewenste onderlinge relatie van beide centraal staan. Het gaat daarbij niet alleen om de sportbeoefening maar nadrukkelijk ook om de sportbeleving. Sportbeoefening en sportbeleving vormen de drager voor een bijzonder woon- en leefmilieu met daarin de dynamiek van drukte in de avonden en met name de weekeinden en de rust overdag. Deze bijzondere woonomgeving zal stedenbouwkundig eisen stellen aan enerzijds het publieke karakter van het gebied en anderzijds de waarborg voor privacy van bewoners. Een belangrijk ander punt in de beleving vormt de met name in de drukke periodes grote verkeersdruk en parkeerdruk die op het gebied zal komen te staan. Al hoewel verkeer een bepaalde gewenste dynamiek met zich meebrengt zal er voor gewaakt moeten worden dat de auto een te prominente plek in het gebied krijgt. Daarom is gekozen om de meest publieksaantrekkende functies aan de oost- en westrand te situeren en zoveel mogelijk een autoluwe kern in het gebied te creëren.

Het woon- en leefmilieu wordt beïnvloed door geluid, lucht en licht. Er is hier sprake van een binnenstedelijke locatie in een dynamische omgeving. Voor luchtkwaliteit wordt verwacht dat de normen niet zullen worden overschreden. Ook lichthinder zal bij de bebouwing zoveel mogelijk beperkt worden. De nieuwe woningbouw op de locatie zal naar verwachting een geluidshinder ondervinden die boven de grenswaarden ligt.

3.4 ALTERNATIEFONTWIKKELING EN MEEST MILIEUVRIENDELIJKE ALTERNATIEF

Het doel van een milieueffectrapportage is om het milieu en de leefomgeving een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. Door het beschrijven en vergelijken van realistische alternatieven, die de invloed op milieu en leefomgeving zichtbaar maken, wordt die volwaardige plaats waargemaakt.

In de eerste plaats moet een alternatief realistisch zijn: het moet uitvoerbaar en betaalbaar zijn. Voor Stappegoor betekent dit dat vele functies al een plek hebben op de locatie en verplaatsing daarvan onrealistisch is. Daarnaast moet het alternatief zoveel mogelijk tegemoet komen aan de doelen en wensen van de initiatiefnemer.

Het stedenbouwkundige plan geeft hier sturing aan. In de uitwerking is al zoveel mogelijk rekening gehouden met het milieu. De belangrijkste waarden voor natuur en water in het zuiden van het gebied nabij de A58 blijven zo veel mogelijk gehandhaafd. In deze natuurlijke laagte wordt ook de waterberging gerealiseerd.

Een andere stedenbouwkundige visie dan in de voorgaande paragrafen gepresenteerd zal dan ook hoogstwaarschijnlijk niet leiden tot alternatieven met wezenlijk andere milieugevolgen. Wel is op onderdelen mogelijk nog milieuwinst te behalen bij de nadere uitwerking van de plannen. Hiervoor is in het Masterplan reeds een overzicht gegeven en met de nadere invulling van deze maatregelen wordt in het MER een meest milieuvriendelijk alternatief ontwikkeld.

Het gaat hierbij om:

- water: vermindering verhard oppervlak, verbetering waterkwaliteit, versterken bestaande waterlopen en structuren, kruipruimteloos bouwen, hergebruik hemelwater;
- bodem: minimalisering grondverstoring;
- groen: versterking van bestaande groen en ecologische structuren;
- verkeer: vermindering automobilititeit en stimulering gebruik openbaar vervoer en fietsgebruik;
- geluid: geluidsbeperkende maatregelen en bouw aanpassen op geluidsbelasting;
- ruimtegebruik: compact bouwen en functiecombinaties mogelijk maken;
- duurzaam Bouwen: met hergebruik van bouwstoffen en milieuvriendelijke materialen;
- energiegebruik: verminderen energieverbruik en benutten duurzame energiebronnen;
- afval: Parkmanagement voor gezamenlijk afvalbeheer.

HOOFDSTUK

4 Effecten

4.1

BEOORDELINGSKADER VOOR DE EFFECTBESCHRIJVING IN HET MER

In het MER zullen de positieve en negatieve effecten van de alternatieven worden beschreven. Het studiegebied wordt bepaald door de reikwijdte van de effecten en is in de meeste gevallen groter dan het plangebied. Bij de beschrijving wordt een schaal- en detailniveau gehanteerd dat relevant is voor de effectbeschrijving van de ontwikkelde alternatieven. Doelstelling is het MER toe te spitsen op de effecten die essentieel zijn voor de besluitvorming en die de besluitvorming kunnen ondersteunen.

Per milieuaspect wordt een aantal concrete criteria geformuleerd op basis waarvan de effecten worden beschreven en beoordeeld aan de hand van gangbare normen. Indien uit inspraak en/of de adviesrichtlijnen van de Commissie m.e.r. blijkt dat er nog aanvullende belangrijke effecten zijn, die ook door het Bevoegd Gezag als zodanig worden aangemerkt, zullen deze eveneens in het MER aan de orde komen. In onderstaande tabel is het beoordelingskader opgenomen voor de effectbeschrijving in het MER.

Tabel 5.1

Beoordelingskader voor de effectbepaling in het MER

Aspect	Beoordelingscriterium
Verkeer en vervoer	Bereikbaarheid/verkeersafwikkeling Verkeersveiligheid Parkeren Effecten op langzaam verkeer
Geluid	Aantal woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidscontour
Lucht	Aantal woningen en andere gevoelige bestemmingen binnen de luchtcontour.
Natuur	Aantasting ecologische waarden en soorten
Woon- en leefmilieu	Lichthinder Mogelijkheden duurzame inrichting Externe veiligheid

4.2

VERKEER EN VERVOER

De effectbeschrijving op het aspect verkeer gaat in op de volgende onderdelen:

- *Verkeersafwikkeling* op het alternatief en op het omliggende netwerk van wegen waarin de autonome ontwikkeling problemen zijn gesignaleerd:
 - I/C verhoudingen wegvakken en kruispuntbelastingen.
 - Robuustheid hoofdwegennet.
 - *Verkeersafwikkeling OV*:
 - Betrouwbaarheid.

- « **Parkeren:**
 - Capaciteit.
 - Flexibiliteit (evenementen).
 - Duurzaamheid (uitwisselbaarheid, medegebruik).
- « *Verkeersveiligheid*, beoordeling van de relatieve objectieve verkeersonveiligheid op basis van risicocijfers op het alternatief en het omliggende wegennet.
- « *Verkeersleefbaarheid*, hierbij ligt de nadruk op de mate van sluipverkeer op het onderliggende wegennet, optredende barrièrewerking en verkeersdruk op de tracés door de kernen. Afhankelijk van de problemen wordt hierbij nog onderscheid gemaakt naar verkeerssoorten (lokaal versus regionaal verkeer).

4.3

GELUID EN LUCHT

Geluid

De gevolgen van de wijzigingen in het wegverkeer, met name geluid en lucht, zijn de belangrijkste milieueffecten die zijn te verwachten. Binnen deze studie worden daarom de effecten ten aanzien van geluid en lucht vanwege de wijziging van het wegverkeer beschreven.

Het in de Startnotitie opgestelde beoordelingskader wordt verder uitgewerkt en gekwantificeerd. Naar verwachting betreft het enerzijds het aantal woningen en geluidsgevoelige bestemmingen binnen geluidscontouren en anderzijds de oppervlakte geluidsbelast gebied (met name van belang bij de afweging tussen het wel en niet toepassen van geluidsafschermende bebouwing).

Binnen het geluidsonderzoeksgebied worden de geluidscontouren voor de huidige situatie, de autonome ontwikkeling en de overige alternatieven bepaald. Het betreffen de geluidscontouren tussen de 40 dB(A) en de 65 dB(A) in stappen van 5 dB(A). De geluidscontouren worden berekend op een beoordelingshoogte van 7,5 m en worden berekend zonder aftrek art. 103 Wet geluidhinder. De nachtperiode is bepalend voor de geluidscontouren. De contouren van de autonome ontwikkeling en de alternatieven worden weergegeven op een kaart. De mitigerende- en compenserende maatregelen worden toegepast in het Meest Milieuvriendelijke Alternatief (MMA).

Cumulatie van geluid is met name van belang langs wegen met een relevante toename van de geluidbelasting. In de nieuwe woongebieden wordt aangegeven of er sprake zal zijn van de verhoging van de geluidbelasting en dus de verslechtering van de milieukwaliteit door cumulatie. Tevens wordt aangegeven of dit effect verschilt per alternatief. Naar verwachting is alleen sprake van cumulatie van wegverkeer. In de geluidsberekeningen wordt hiermede rekening gehouden.

In de onderstaande figuur is reeds een eerste verkenning van de geluidscontouren van de A58 op het Masterplan weergegeven.

FIGUUR 4.1

Geluidscontouren A58

Geel: < 50 dB(A)

Oranje: 50-55 dB(A)

Rood: >55 dB(A)



Lucht

In het kader van het luchtonderzoek worden de contouren van het jaargemiddelde grenswaarden van NO_x en fijn stof (PM_{10}) weergegeven op kaart. Hierbij zijn ook de relevante verschillen met de autonome situatie en de alternatieven onderling van belang. Deze contouren worden berekend met behulp van CARII.

De analyse van de effecten betreft met name het aantal woningen en andere gevoelige bestemmingen (overeenkomstig geluid) binnen het jaargemiddelde grenswaarde van NO_x , fijn stof en benzeen. Er wordt nagegaan of de beoordeling van het 24 uur gemiddelde fijn stof (PM_{10}) in het kader van dit onderzoek van belang is. Er wordt indicatief aangegeven wat de effecten van afscherming zijn op de luchtkwaliteit vanwege de rijksweg A58.

Daarnaast zal er een algemene beschrijving worden gegeven over het verband tussen fijn stof emissies door het wegverkeer en de gezondheidsproblematiek, waarbij specifiek wordt ingegaan op de situatie in het onderzoeksgebied.

4.4

NATUUR

Op basis van de natuurinventarisatie worden de effecten van het initiatief op natuur bepaald. De inventarisatie richtte zich op (gedetailleerde weergave van) beschermde plantensoorten, beschermde soorten zoogdieren (met speciale aandacht voor vleermuizen, die een belangrijke rol spelen in ontheffingen van de Flora- en faunawet), vogels, amfibieën (reptielen zijn niet bekend voor dit gebied) en libellen en dagvlinders.

4.5

WOON- EN LEEFMILIEU

Verandering recreatieve mogelijkheden

Door de ontwikkeling van het gebied tot een multifunctioneel gebied treedt er een verandering op in de recreatieve mogelijkheden. Er komen naar verwachting meer mensen, die hun tijd anders besteden. Bij dit criterium wordt die verandering in beeld gebracht.

(Sociale) veiligheid

De verschillende activiteiten trekken veel mensen aan. Een veilige situatie is daarom erg belangrijk. In het MER zal onderzocht worden wat de invloed van de uitbreiding is op de veiligheid van bezoekers, medewerkers en omgeving.

Daarbij wordt onder andere gekeken naar:

- bereikbaarheid voor hulpdiensten;
- evacuatiemogelijkheden voor bezoekers;
- politiekeurmerk veilig wonen.

Daarnaast wordt de sociale veiligheid onderzocht. Daar wordt gekeken naar de ontsluitingsstructuur voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) en dan met name de sociale controle (verlichting, zichtlijnen e.d.).

Mogelijkheden duurzame inrichting

Bij dit criterium worden de alternatieven getoetst op de mate, waarin zij voldoen aan een duurzame inrichting van het gebied. Een duurzame inrichting kan bereikt worden door gebruik gebiedseigen water voor sportvelden, onderhoudsarme gebouwen en velden, energiebesparing en dergelijke.

Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om risico's van gevaarlijke stoffen, zowel de opslag als het transport ervan. Externe veiligheid zou aan de orde kunnen zijn indien vervoersstromen van gevaarlijke stoffen door de voorgenomen activiteit wijzigen of indien woonbestemmingen (die risico kunnen lopen) in het plangebied worden toegevoegd of weggenomen. In het MER zal worden nagegaan in hoeverre dit aspect aan de orde is.

4.6

WAT VINDT U NOG MEER IN HET MER?

Het MER bestaat, behalve uit de in de Startnotitie al beschreven doelstelling, alternatieven en effecten ook uit een hoofdstuk met daarin de Leemten in Kennis en het Evaluatieprogramma.

Leemte in kennis

Een MER dient volledig te zijn. Toch kan het gebeuren dat er een bepaald aspect onvoldoende geschreven kan worden, omdat de informatie ontoereikend is of dat er extra onderzoek verricht moet worden.

Wanneer deze benodigde informatie het nemen van een besluit niet in de weg staat, mag deze leemte in kennis benoemd worden in een apart hoofdstuk.

Evaluatieprogramma

Het is wettelijk verplicht om tijdens de realisatie, gebruik en beheer van een project de milieueffecten te evalueren. Enerzijds moet in kaart gebracht worden of de aangenomen te verwachten effecten ook werkelijk optreden. Mochten de optredende effecten te veel afwijken van de verwachte milieueffecten, dan kan men met aanvullende mitigerende maatregelen deze effecten opvangen. Daarnaast wordt de evaluatie gebruikt om in toekomstige m.e.r.-procedures beter de te verwachten effecten te kunnen voorspellen.

HOOFDSTUK

5

Besluiten, beleidskader
en procedure

5.1

TE NEMEN BESLUITEN**Bestemmingsplannen**

De voorgestane uitbreiding en wijziging in functies is volgens het vigerende bestemmingsplannen niet mogelijk.

In het plangebied zijn vier bestemmingsplannen van kracht.

Het gaat daarbij om:

- de gebieden grenzend aan de Goirlesweg (1962),
- het Stappegoorgebied zelf (1954),
- het onderwijsgebied (Groenewoud II, 1973) en de
- geleidingszone langs de A-58 (1986).

Voor het plangebied zal een of meerdere vrijstellingsprocedure(s) volgens art. 19 WRO doorlopen worden.

Vergunningen

Na het doorlopen van de m.e.r.-procedure en de vrijstellingsprocedure zijn de gebruikelijke vergunningen noodzakelijk, zoals een milieu- en bouwvergunning.

5.2

BELEIDSKADER EN WET- EN REGELGEVING

In tabel 5.1 staan de relevante beleidsplannen. Het gaat om vigerende (vastgestelde) beleidsplannen. Deze worden als kader gehanteerd voor de doelstelling, de huidige situatie autonome ontwikkeling en effectbepaling in het MER.

Tabel 5.1

Overzicht relevant beleidskader

Schaal	Plannen
Rijk	▪ Nota Ruimte ▪ Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4), 2001 ▪ Duurzaam Veilig (1997)
Provincie en regio	▪ Streekplan Noord-Brabant (2002) ▪ Waterhuishoudingsplan Noord-Brabant (1998) ▪ Partiële herziening waterhuishoudingsplan Noord-Brabant (1998) ▪ Deelstroomgebiedsvisie Noord-Brabant (2002) ▪ Provinciaal Milieubeleidsplan Noord-Brabant (2000) ▪ Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (1998) ▪ Waterbeheerplan 2001-2004, Door water gedreven, waterschap de Dommel (2001) ▪ Regionaal Verkeers en Vervoersplan (nog niet vigerend) ▪ Uitwerkingsplan Stedelijke regio Breburg

Schaal	Plannen
Gemeente Tilburg	- Ruimtelijke Structuurvisie Tilburg 2020 (wordt momenteel opgesteld) - WoonVisie Gemeente Tilburg (2002) - Hoofdlijnen economisch beleid Tilburg 2001-2010 (2002) - Tilburgs Verkeers- en Vervoersplan (Mobiliteit in balans) - Fietsplan Tilburg (1993) - Tilburgs Openbaar vervoerplan (2000) - Waterplan (1997) en waterstructuurplan (2002) - Groenstructuurplan (1992) en het Groenstructuurplan Plus (1998)

Relevante wetgeving, zoals de Flora- en Faunawet en de regelgeving met betrekking tot geluid worden in het MER benoemd.

5.3

BETROKKEN ACTOREN

De belangrijkste betrokken partijen bij de m.e.r.-procedure zijn:

Initiatiefnemer

De initiatiefnemer: het consortium van Rabo Vastgoed B.V., Crapts Projectontwikkelingsmij B.V. en Hopman Interheem Groep B.V.

Bevoegd gezag

Het Bevoegd Gezag – het college van burgemeester en wethouders van Tilburg – neemt het m.e.r.-plichtige besluit: het wijzigen van de vigerende bestemmingsplannen.

Commissie voor de milieueffectrapportage

De Commissie voor de m.e.r. bestaat uit een aantal onafhankelijke deskundigen afkomstig uit verschillende disciplines. De Commissie geeft advies over de richtlijnen aan het bevoegd gezag en toetst het MER op juistheid en volledigheid. Bij het opstellen van zowel de adviesrichtlijnen als het toetsingsadvies van het Milieueffect Rapport (MER) wordt rekening gehouden met de inspraakreacties.

Wettelijke adviseurs

Het bevoegd gezag vraagt vooraf aan het opstellen van de definitieve richtlijnen advies aan de zogenaamde wettelijke adviseurs. Dit zijn de regionale inspecteur (Zuid) van Volksgezondheid en Milieuhygiëne van het ministerie van VROM, de regionale directeur Landbouw, Natuur en Openlucht recreatie van het ministerie van LNV, de ter plaatse bevoegde inspecteur van het staatstoezicht op de volksgezondheid, door Onze Minister aangewezen (art. 7.1 lid 2 sub b jo 1.1 Wm), het waterschap en de Provinciale Planologische Commissie.

Insprekers

Belanghebbenden kunnen twee keer inspreken tijdens de m.e.r.-procedure. De eerste keer is na het verschijnen van deze startnotitie. De tweede keer is na het verschijnen van het MER.

5.4

BESLUITVORMINGSPROCEDURE

Het MER voor Stappegoor wordt gekoppeld aan een vrijstelling van het bestemmingsplan volgens artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De m.e.r.-procedure loopt in deze situatie gelijk op met de procedure ten behoeve voor de vrijstelling van het bestemmingsplan. In afbeelding 6.1 is deze procedure weergegeven.

De volgende stappen zijn te onderscheiden:

1 - Opstelling en bekendmaking startnotitie

De m.e.r.-procedure gaat officieel van start met de publicatie van deze startnotitie. Met de startnotitie wordt aan belanghebbenden gelegenheid gegeven om invloed uit te oefenen op de te beschouwen onderwerpen in het MER.

2 - Inspraak en advies Commissie m.e.r.

Naar aanleiding van de startnotitie bestaat de mogelijkheid voor inspraak. De inspraak wordt georganiseerd door het Bevoegd Gezag, het college van burgemeester en wethouders van Tilburg. Gedurende vier weken ligt de startnotitie ter inzage. Op basis van de gegevens uit de startnotitie en de inspraakreacties wordt door de Commissie voor de milieueffectrapportage het advies voor richtlijnen (waaraan het milieueffectrapport (MER) moet voldoen) opgesteld. De adviesrichtlijnen zijn maximaal 9 weken na het afronden van de inspraaktermijn beschikbaar.

Behalve aan de Commissie m.e.r. wordt de startnotitie ook toegezonden aan de wettelijke adviseurs. Vaste adviseurs voor de milieueffectrapportage zijn de regionale inspecteur van het ministerie van VROM en de regionale directeur van het ministerie van LNV.

3 - Richtlijnen (definitief)

Door het college van burgemeester en wethouders van Tilburg worden, aan de hand van de inspraakreacties en de adviesrichtlijnen van de Commissie m.e.r., de definitieve richtlijnen opgesteld. De richtlijnen bevatten aanwijzingen ten aanzien van de informatie die het MER moet bevatten en de onderwerpen en aspecten die in het MER moeten worden uitgewerkt.

4 - Opstellen MER

Het MER wordt opgesteld in opdracht van de initiatiefnemer, waarbij zorgvuldig rekening wordt gehouden met de definitieve richtlijnen. Samen met de bekendmaking van het MER wordt in principe het concept ruimtelijke onderbouwing bekend gemaakt.

5 - Inspraak en toetsing door Commissie m.e.r.

Na de publicatie wordt het MER ter inzage gelegd. Hierbij is er opnieuw gelegenheid voor inspraak gedurende vier weken. Na deze periode wordt het MER getoetst door de Commissie voor de m.e.r., waarbij ook de inspraakreacties worden meegewogen. De Commissie kan adviseren om onderdelen van het MER aan te vullen van wanneer zij van mening is dat de informatie onvoldoende is.

6 - Vrijstelling ruimtelijke onderbouwing

De ruimtelijke onderbouwing wordt door het college van burgemeester en wethouders van Tilburg vastgesteld. Deze vrijstelling wordt voorgelegd aan Gedeputeerde Staten voor een verklaring van geen bezwaar.

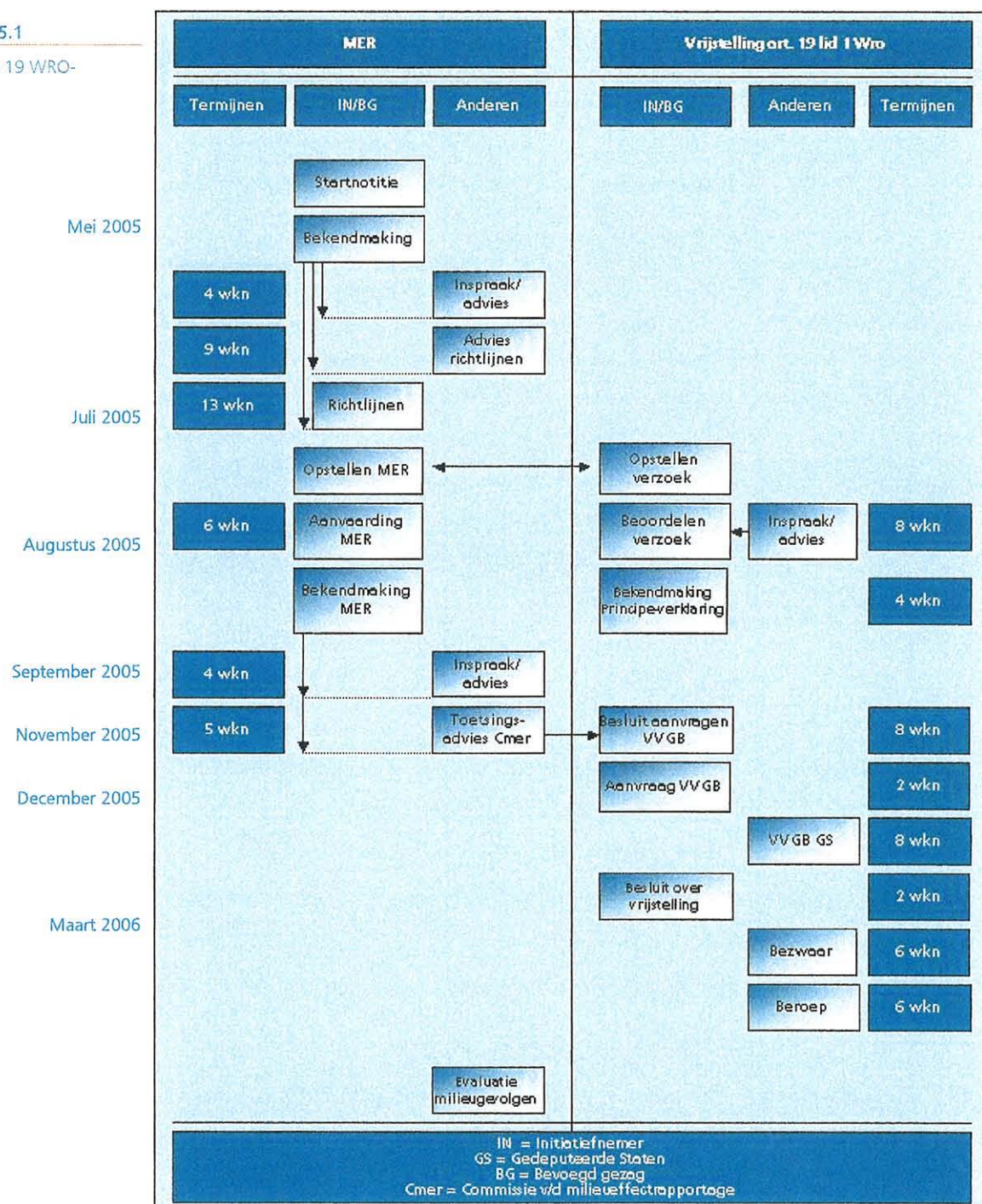
7 - Beroep

Na afgifte van de verklaring van geen bezwaar door Gedeputeerde Staten bestaat er de mogelijkheid van bezwaar en beroep op grond van de Algemene Wet Bestuursrecht.

Afbeelding 5.1

m.e.r.- en art 19 WRO-
procedure

Planning:



De Watertoets

De m.e.r.-procedure zal worden gekoppeld aan de procedure voor de Watertoets (zie ook onderstaand kader). Dit betekent concreet dat de waterbeheerders bij de planvorming zullen worden betrokken en dat zij advies uit zullen brengen over het voornemen.

Wat is de Watertoets?

De Watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Doel van de Watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van zowel Rijk, provincies als gemeenten, zonder dat procedures worden vertraagd. In overleg met waterbeheerders worden wateraspecten en de effecten van de doorontwikkeling van het SEN op deze aspecten meegenomen in de besluitvorming. Het doel is te komen tot een inrichting met zo min mogelijk negatieve effecten op water. Wanneer er zwaarwegende redenen zijn waarom negatieve effecten op water niet zijn te voorkomen, dient gezocht te worden naar mitigerende en/of compenserende maatregelen. Een verslag van het proces en de gemaakte keuzes moeten in een waterparagraaf worden opgenomen. Deze waterparagraaf is één van de onderdelen waarop het project mede beoordeeld wordt.

BIJLAGE 1

Literatuur

- Akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting bij geprojecteerde woningbouw vanwege het Willem II stadion te Tilburg (concept), Peutz, augustus 2001.
- Analyse natuurwaarden Stappegoor te Tilburg. Ecologisch adviesbureau Cools, oktober 2003.
- Masterplan Stappegoor, gemeente Tilburg, oktober 2003.
- MER Megabioscoop Tilburg (ontwerp), Kinopolis Nederland BV, Goudappel Coffeng, mei 2000.
- Onderzoek naar de lichttechnische aspecten vanwege het Willem II stadion te Tilburg in verband met de nabij het stadion geprojecteerde woningbouw (concept), Peutz september 2001.
- Stappegoor, Een nieuwe identiteit met een sterk draagvlak, ZKA Consultants&Planners, oktober 2002.
- Stedenbouwkundig Masterplan Surfplas Bosschkens Bakertand, gemeente Goirle en Tilburg, juni 2000.

BIJLAGE 2

Begrippenlijst

Begrippen	
Alternatief	Eén van de mogelijke oplossingen om de doelstellingen te bereiken.
Autonome ontwikkeling	Op zichzelf staande ontwikkeling, die optreedt zonder dat één van de alternatieven wordt uitgevoerd.
Bevoegd gezag	De overheidsinstantie die bevoegd is het m.e.r.-plichtige besluit te nemen en die de m.e.r.-procedure organiseert. In dit project het college van burgemeester en wethouders van Tilburg.
Commissie m.e.r.	Onafhankelijke commissie die het bevoegd gezag adviseert over de richtlijnen voor de inhoud van het MER en de kwaliteit van het MER.
Compenserende maatregel	Maatregel waarbij in ruil voor het aanbrengen van milieuschade op de ene plaats vervangende waarden elders worden gecreëerd.
Contour	Een lijn getrokken door een aantal punten van gelijke belasting (geluid / externe veiligheid). Door contouren te berekenen, is het mogelijk het gebied vast te stellen dat een bepaalde belasting ondervindt.
Geluidhinder	Gevaar, schade of hinder als gevolg van geluid.
Geluidbelasting in dB(A)	De geluidsbelasting (B) is de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau op een bepaalde plaats afkomstig van bepaalde geluidsbronnen.
Ingrep	Afzonderlijke milieubeïnvloeding die teweeggebracht kan worden door een (m.e.r.-plichtige) activiteit.
Initiatiefnemer	Diegene(n) die de m.e.r.-plichtige activiteit wil ondernemen, in dit geval Burgemeester en Wethouders van de gemeente Tilburg.
Meest milieuvriendelijk alternatief	Alternatief waarbij de best bestaande mogelijkheden ter bescherming van het milieu zijn toegepast.
m.e.r.	Milieueffectrapportage (de procedure).
MER	Milieueffectrapport; openbaar rapport waarin van de voorgenomen activiteit en de redelijkerwijs in beschouwing te nemen alternatieven de te verwachten gevolgen op het milieu in hun onderlinge samenhang worden beschreven op systematische en zo objectief mogelijke wijze. Het wordt opgesteld ten behoeve van een of meer besluiten die over de betreffende activiteit genomen moeten worden.
Mitigerende maatregel	Maatregel om de nadelige gevolgen van de voorgenomen activiteit voor het milieu te voorkomen of te beperken.
Nulalternatief	Bij dit alternatief wordt uitgegaan van de bestaande situatie en de autonome ontwikkeling. Dit alternatief dient als referentiekader voor de effectbeschrijvingen van alle alternatieven.
Permanente effecten	Effecten van de ingrep, die optreden zolang het voorgenomen alternatief aanwezig is.
Plangebied	Gebied waar de voorgenomen activiteit gerealiseerd wordt.
Referentie	Vergelijking(maatstaf).
Studiegebied	Gebied waar relevante effecten op kunnen treden veroorzaakt door de ingrep.
Tijdelijke effecten	Het begrip wordt in dit verband gebruikt voor effecten die optreden bij de uitbreiding van de voorgenomen activiteit.

BIJLAGE 3

Kaart plangebied Stappegoor

COLOFON

LOCATIEONTWIKKELING STAPPEGOOR TE TILBURG STARTNOTITIE VOOR DE M.E.R.-PROCEDURE

OPDRACHTGEVER:

CONSORTIUM STAPPEGOOR
CRAPTS PROJECTONTWIKKELINGSMIJ B.V., HOPMAN INTERHEEM GROEP B.V. EN
RABO VASTGOED BV.

STATUS:

Vrijgegeven

AUTEUR:

B. Beerlage

GECONTROLEERD DOOR:

B. Langendoen

VRIJGEGEVEN DOOR:

P. Petter

21 april 2005

110501/ZF5/1M1/201107

ARCADIS REGIO BV
Utopialaan 40-48
Postbus 1018
5200 BA 's-Hertogenbosch
Tel 073 6809 211
Fax 073 6144 606
www.arcadis.nl

©ARCADIS. Alle rechten voorbehouden. Behoudens
uitzonderingen door de wet gesteld, mag zonder
schriftelijke toestemming van de rechthebbenden niets uit
dit document worden verveelvoudigd en/of openbaar
worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, digitale
reproductie of anderszins.