

Memo

Ter attentie van	B.V. Wijkontwikkelingsmaatschappij Tilburg: De Werkplaats
Datum	19 april 2017
Projectnummer	16.1297
Onderwerp	Bedrijven en milieuzonering bestemmingsplan “Spoorzone, 5 ^e herziening (Burgemeester Stekelenburgplein)”

Inleiding

B.V. Wijkontwikkelingsmaatschappij Tilburg: De Werkplaats is voornemens op de locatie begrenst door de Brug, Brokxlaan, het station en het Burgemeester Stekelenburgplein de volgende functies toe te voegen:

Woongebouw

- Max. 220 woningen (appartementen);
- Ca. 1.450 m² b.v.o. commerciële voorzieningen (kantoor, dienstverlening, detailhandel, horeca etc.).

Werkgebouw

- Ca. 900 m² b.v.o. horecavoorzieningen;
- Ca. 325 m² b.v.o. sportvoorziening/schoonheidssalon;
- Ca. 9.950 m² b.v.o. kantoorvoorzieningen.

Traverse gebouw

- Ca. 450 m² b.v.o. commerciële voorzieningen;
- Ca. 900 - 1.250 m² kantoorvoorzieningen.

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling niet bij recht op grond van het vigerende bestemmingsplan gerealiseerd kan worden, dient ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling een ruimtelijke procedure gevoerd te worden. Onderdeel hiervan is de onderbouwing dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Wettelijk kader

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in enerzijds de garantie van een goed woon- en leefklimaat voor milieugevoelige functies (bijv. wonen) en anderzijds het voorkomen van belemmeringen voor bedrijvigheid in het kader van hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Het gaat hierbij niet alleen om de bestaande situatie maar tevens om de planologische mogelijkheden van gronden.

Bekeken dient te worden of het planvoornemen nadelige consequenties heeft op functies buiten het plangebied (externe werking) en/of bedrijvigheid van buiten het plangebied van invloed is op bijvoorbeeld woningen binnen het plangebied (interne werking).

De VNG in samenwerking met de Ministeries van VROM en Economische Zaken hebben hiervoor in 2009 de handreiking “Bedrijven en milieuzonering” opgesteld. In deze handreiking zijn richtafstanden voor verschillende bedrijfstypen opgesteld welke aanvaardbaar worden geacht ten

opzichte van woningen. Hierbij wordt voor woongebieden onderscheidt gemaakt in een rustige woonwijk, een gemengd gebied en functiemengingsgebieden.

Resultaten toets Bedrijven en milieuzonering

In het vigerende bestemmingsplan is het gehele gebied Spoorzone als een functiemengingsgebied aangewezen. In deze notitie zal ten aanzien van mogelijke belemmeringen van vanuit het gebied Spoorzone hiervan uitgegaan worden. Ten aanzien van de effecten van bedrijvigheid buiten het plangebied zal het plangebied als 'gemengd gebied' worden getoetst. Gelet op de vele (toekomstige) bedrijfsmatige functies in de omgeving van het plangebied en de geluidbelasting vanaf het spoor is dit verdedigbaar.

Externe werking

In het plangebied zullen de volgende potentieel milieubelemmerende functies worden toegevoegd:

- Kantoorvoorzieningen;
- Commerciële functies (horeca, dienstverlening, detailhandel, etc.).

Dergelijke functies zijn op grond van de VNG-publicatie aangemerkt als categorie A of B. In functiemengingsgebieden zijn dergelijke functies zondermeer verenigbaar met milieugevoelige functies zoals woningen. Voor categorie B functie geldt enkel dat deze bouwkundig afgescheiden dienen te worden van woningen.

Bestaande woningen en/of andere milieugevoelige functies in de omgeving van het plangebied zullen niet worden belemmerd.

De voorziene potentieel milieubelemmerende functies binnen het plangebied kunnen ook een belemmering vormen voor de woningen die binnen het plangebied gerealiseerd zullen worden. Op grond van de VNG-publicatie blijkt dat categorie A bedrijven (zoals kantoren, detailhandel, horeca en dienstverlening) zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn dat deze functies zelfs aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. Voor categorie B bedrijven (zoals een supermarkt) geldt dat deze functies in een gemengd gebied uitgeoefend kunnen worden, mits bouwkundig afgescheiden van woningen.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen woningbouw en verschillende vormen van bedrijvigheid in het plangebied elkaar niet zullen belemmeren.

Interne werking

Uit een verkenning van de omgeving van het plangebied is gebleken dat de volgende bedrijvigheid in de nabijheid van het plangebied aanwezig is:

Adres	Bedrijf	SBI (2008) code	Milieucategorie	Richtafstand (t.o.v. 'gemengd gebied')	Afstand tot woningen plangebied
Spoorlaan 35	Centraal Station	491, 492	3.2	50 m.	Ca. 55 m.
Lange Nieuwstraat 168	50 kV station Enexis	35 C3	3.2	50 m.	Ca. 125 m.
Burgemeester Brokxlaan 1046	Horeca (Polygonale loods)	561	1	0	Ca. 70 m.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de bestaande bedrijven in de omgeving van het plangebied geen belemmering vormen ten aanzien van het woon- en leefklimaat binnen het plangebied.

Planologische gebruiksmogelijkheden

Naast de bestaande bedrijvigheid die aanwezig is, kunnen aan gronden in bestemmingsplannen ook gebruiksrechten zijn toegekend welke belemmerend kunnen worden op de voorgenomen ontwikkeling. Het doorgaan van de voorgenomen ontwikkeling kan dan betekenen dat de gebruiksmogelijkheden van gronden beperkt worden.

Bestemmingsplan Spoorzone

Voor de gronden behorend bij het Masterplan Spoorzone is op 30 juni 2008 het bestemmingsplan Spoorzone door de raad vastgesteld. In dit bestemmingsplan is het gehele gebied Spoorzone aangemerkt als een functiemeningsgebied. Alle gebruiksmogelijkheden binnen de uit te werken bestemmingen zijn derhalve verenigbaar (direct aanpandig danwel bouwkundig van elkaar gescheiden) met woningen.

Overige gebieden

Voor de gebieden verder ten noorden en ten zuiden van het plangebied afgelegen zijn, gelden de bestemmingsplannen "Theresiastad - Loven - Besterd" (voor dit gebied is een nieuw bestemmingsplan in procedure) en "Binnenstad 2010". Op grond van deze bestemmingsplan zijn enkel woon- en centrumfuncties toegestaan die niet belemmerd worden door de voorgenomen ontwikkeling en tevens geen belemmering opleveren.



Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat vanuit milieuzonering ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat aanwezig is. Tevens is er geen sprake van een belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied.

Opgesteld door:

ing. J.W. (Jeroen) Hendriks
Senior Adviseur Ruimte & Milieu