

Notitie

betreft: Woningbouw Besterdring 235 te Tilburg - Analyse bedrijven en milieuzonering

datum: 13 juni 2018

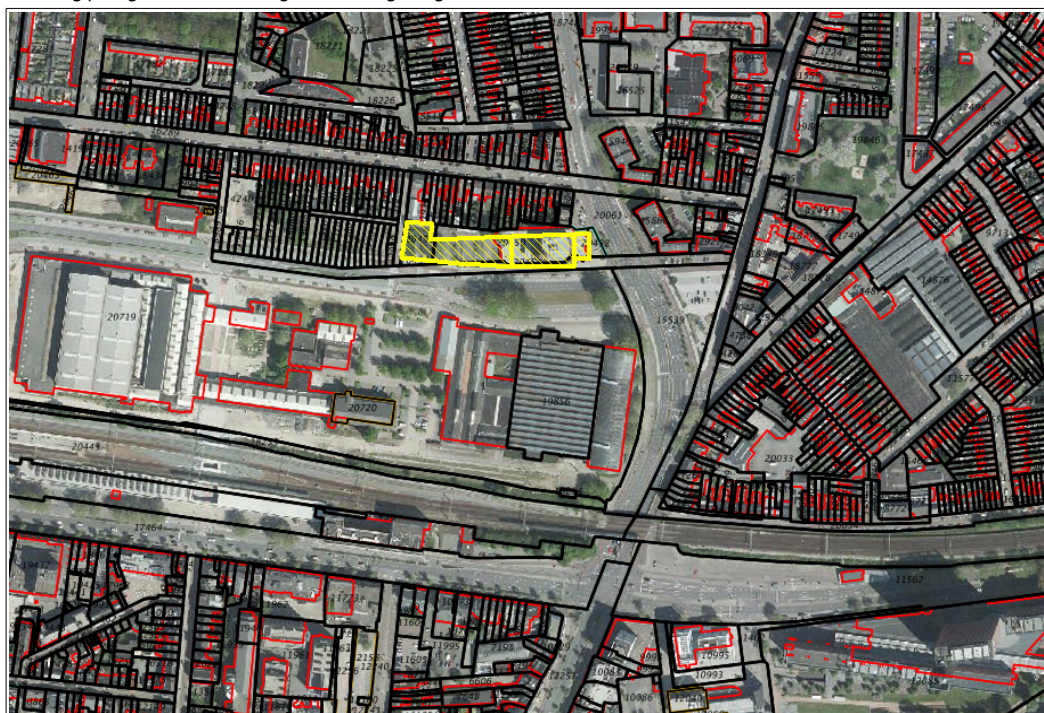
referentie: JH/TKe//H 6193-1-NO-001

1 Inleiding

In opdracht van Onroerend Goed Maatschappij Bak Beheer BV is een milieuzoneringsanalyse uitgevoerd ten aanzien van de locatie Besterdring 235 te Tilburg.

Beoogd wordt op de locatie Besterdring 235 een woongebouw te realiseren (zie figuur 1.1). In de omgeving van de beoogde woningbouw vinden diverse bedrijfsmatige activiteiten plaats. Middels een milieuzoneringsanalyse is een inschatting gemaakt van de inpasbaarheid van woningbouw op deze locatie in relatie tot de (milieubelasting van) omliggende bedrijvigheid. De analyse dient ter onderbouwing van de bestemmingsplanprocedure.

f1.1 Situering plangebied Besterdring 235 en omgeving.



2 Systematiek Bedrijven en Milieuzonering

Milieuzonering is een hulpmiddel om ervoor te zorgen dat nieuwe milieubelastende bedrijfsactiviteiten een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, en anderzijds nieuwe milieugevoelige bestemmingen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden.

De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) geeft richtafstanden tot gevoelige bestemmingen voor een scala aan typen bedrijvigheid. Met behulp van deze richtafstanden kan een eerste indicatie verkregen worden van de inpasbaarheid van een initiatief op een bepaalde locatie. De richtafstanden gelden voor de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar.

De richtafstanden zijn afhankelijk van het omgevingstype: in een gemengd gebied kunnen kortere afstanden aangehouden worden tussen bedrijven en woningen dan in een rustige woonwijk. In tabel 2.1 is een overzicht gegeven van de milieucategorieën en bijbehorende richtafstanden.

t2.1 Richtafstanden en omgevingstype.

Milieucategorie	Voorbeelden van bedrijven in deze milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	Kantoren, hotels	10 meter	0 meter
2	Scholen, autowasserijen	30 meter	10 meter
3.1	Distributiecentra, brandweerkazernes	50 meter	30 meter
3.2	Meubelfabrieken, constructiewerkplaatsen	100 meter	50 meter
4.1	Dakpanfabrieken, benzinestation met LPG	200 meter	100 meter
4.2	Betoncentrales, mengvoederbedrijven	300 meter	200 meter
5.1	Metaalshredders, gieterijen	500 meter	300 meter
5.2	Puinbrekers, betonwarenfabrieken, scheepswerven	700 meter	500 meter
5.3	Vuurwerkfabrieken, metaalwalserijen	1000 meter	700 meter
6	Luchthavens, kerncentrales	1500 meter	1000 meter

Voor gebieden met sterke functiemenging (zoals bijvoorbeeld centrumgebieden) kent de VNG-publicatie in afwijking van bovenstaande richtafstandenmethode de systematiek van functiemengingsgebieden. In deze gebieden wordt bedrijvigheid ingedeeld in categorieën A, B en C, waarbij de volgende kwalificatie geldt:

- Categorie A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijf zijn daarbij toereikend.
- Categorie B: activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- Categorie C: als categorie B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur benodigd is.

3 Plangebied en omgeving

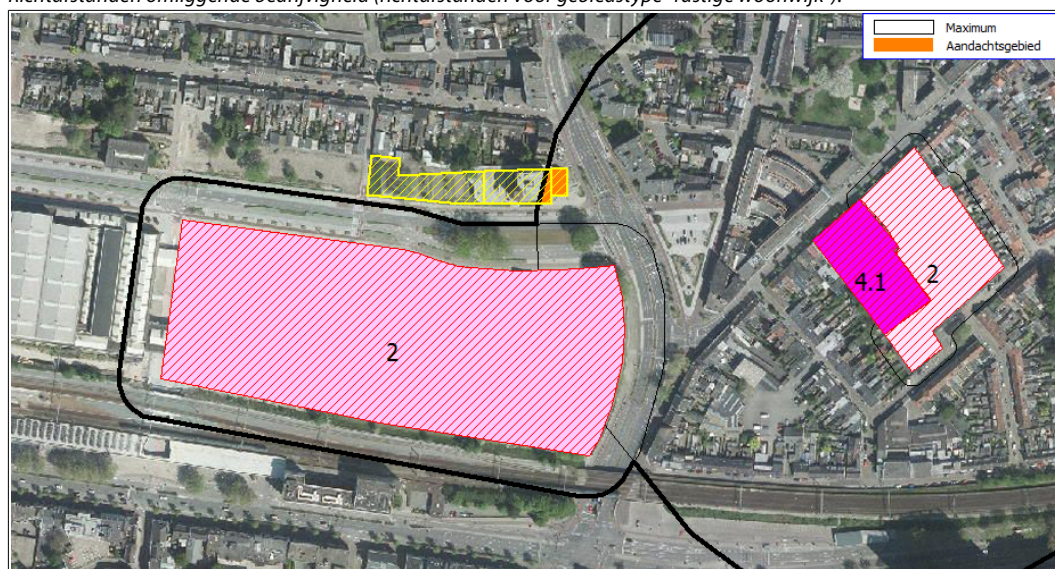
Het plangebied is gelegen op de grens tussen enerzijds de woongebieden Theresia-Loven-Besterd en anderzijds de spoorzone. Direct ten noorden van het plangebied is met name sprake van woonbebouwing. Ten oosten van het plangebied is sprake van een lint van gemengde centrumfuncties langs de Besterdring en het NS plein. Ten zuiden van het plan is sprake van een tijdelijk gebruik van de gebouwen in de spoorzone voor culturele functies. Op termijn zal hier een centrumstedelijk gebied ontstaan met functiemenging.

Richtafstandenmethode

De richtafstandenmethode is toegepast op bedrijfspercelen die in het bestemmingsplan als "Bedrijf" of "Bedrijventerrein" zijn bestemd. Op basis van de planologisch toegelaten milieucategorie zijn de richtafstanden inzichtelijk gemaakt en is beoordeeld of het plangebied binnen de richtafstand van een bedrijf valt. Daarnaast zijn de tijdelijke bedrijfsmatige activiteiten in de spoorzone in deze methode betrokken. Het gaat dan met name om de Hall of Fame cultuurfabriek (inclusief Koepelhal en Oude Wagenmakerij), die gegeven de activiteiten ingeschaald kan worden in milieucategorie 2 (theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen, bioscopen, muziekscholen, dansscholen, studio's).

In figuur 3.1 zijn de richtafstanden weergegeven.

f3.1 Richtafstanden omliggende bedrijvigheid (richtafstanden voor gebiedstype "rustige woonwijk").



Relevant blijkt met name Schietvereniging De Voltreffers (milieucategorie 4.1), waarvan de hindercirkel (200 meter, maatgevend aspect geluid) deels over het plangebied ligt. Omdat deze activiteit blijkens het bestemmingsplan uitsluitend in de kelder van het betreffende gebouw plaats mag vinden en er tussen het plangebied en de schietvereniging diverse woningen aanwezig zijn (zelfs in hetzelfde gebouw als de schietvereniging), kan hinder vanwege deze activiteit op voorhand worden uitgesloten.

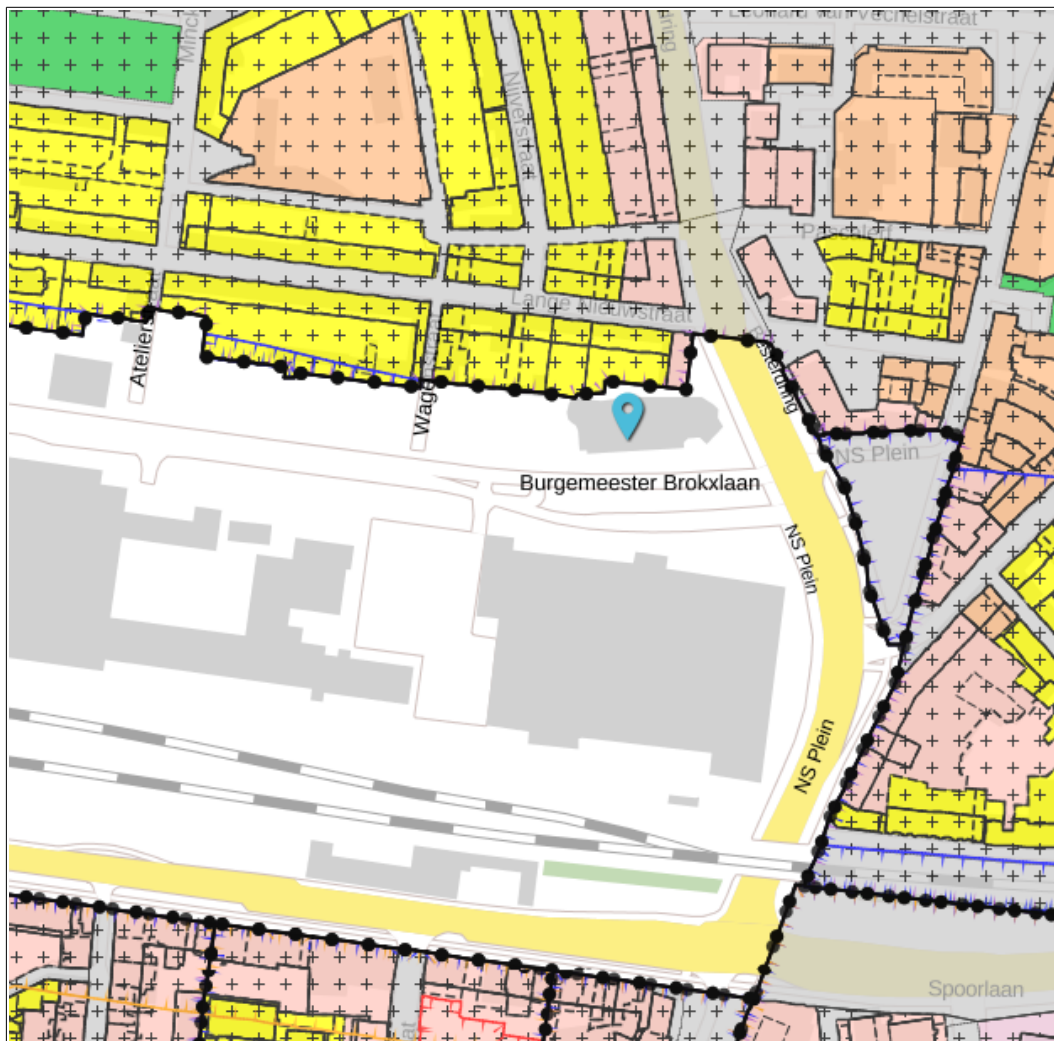
Overige bedrijfsactiviteiten leiden niet tot hindercirkels die over het plangebied liggen.

Functiemengingssystematiek

Rondom het plangebied is een aantal gebieden aanwezig waarbij er sprake is van de menging van functies en waar woningen en bedrijven elkaar afwisselen. Het betreft met name het gebied ten oosten van het plangebied (zie figuur 3.2). In de van toepassing zijnde bestemmingsplannen is voor deze functies ("Gemengd" en "Centrum") een Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen op basis van de functiemengingssystematiek. In de bestemmingsplannen worden uitsluitend bedrijven van categorie A en B toegestaan. Voor wat betreft het gebied direct ten zuiden van het plangebied geldt dat in het bestemmingsplan Spoorzone voor deze locatie een bestemming Centrum (uit te werken) is opgenomen, waarbij de uitwerkingsregels eveneens uitgaan van bedrijvigheid van maximaal categorie A of B ter plaatse.

Nu het plangebied bouwkundig gescheiden is van omliggende bedrijvigheid, zijn deze functies onderling goed verenigbaar en is woningbouw op deze locatie goed inpasbaar in relatie tot de bestemmingen Gemengd en Centrum.

f3.2 Bestemmingen nabij het plangebied.



4 Beoordeling en conclusie

Uit de uitgevoerde milieuzoneringsanalyse blijkt dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van woningbouw op de locatie Besterdring 235 in relatie tot de omliggende bedrijvigheid en de bij deze bedrijvigheid horende milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar.



Mook,

Deze notitie bevat:
5 pagina's.