

MEMO

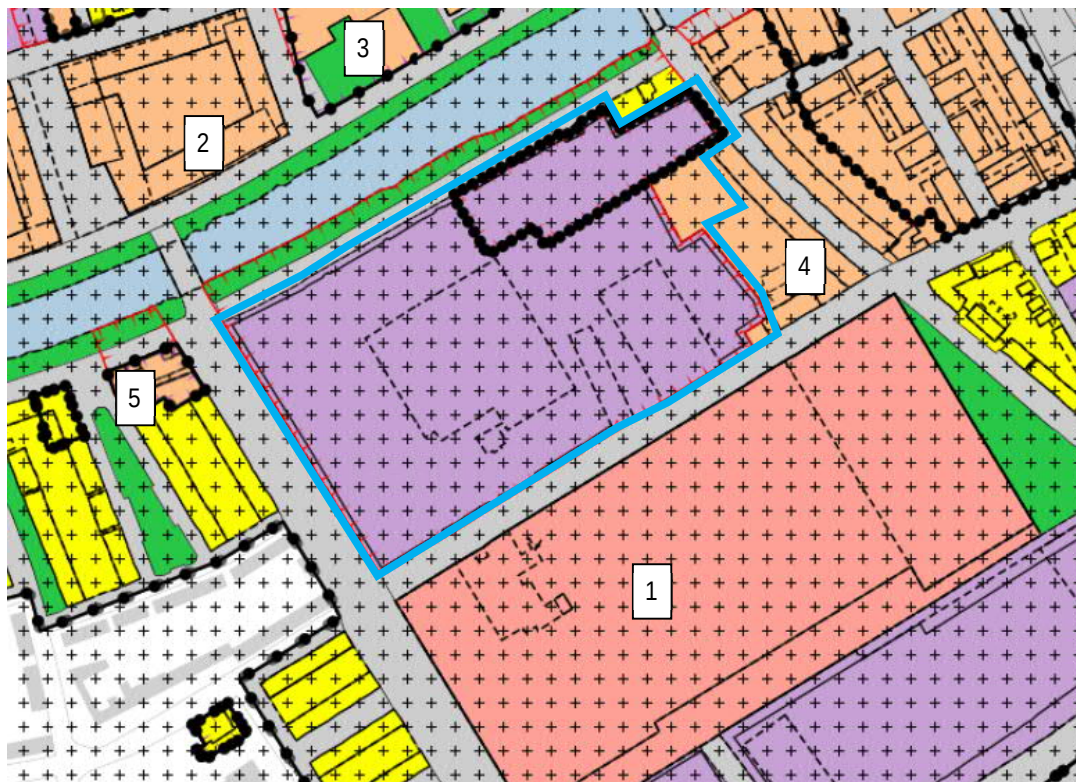
PROJECT	Fabriekskwartier Tilburg
PROJECTNR.	SLM016595
ONDERWERP	Bedrijven en milieuzonering
REFERENTIE	SLM16595.NOT005.v2.AC.NG
AUTEUR	Ann-Sofie Corthouts / Nathalie Geebelen
DATUM	24 mei 2022

1 INLEIDING

Het plangebied Fabriekskwartier ligt aan de Piushaven in Tilburg en nabij de Aabé-fabriek. Dit voormalige bedrijventerrein wordt getransformeerd tot een autoluwe stadsbuurt met maximaal 474 woningen. Verder worden er nog circa 5.000 m² aan andere functies binnen het gebied mogelijk gemaakt, zoals kleinschalige dienstverlening en ambachtelijke bedrijvigheid. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is in voorliggende notitie het aspect 'bedrijven en milieuzonering' beschouwd.

2 BESTAANDE VERSUS NIEUWE SITUATIE

In figuur 2-1 is een uitsnede uit de vigerende bestemmingsplannen grafisch weergegeven met daarin blauw omkaderd het plangebied Fabriekskwartier. Voor het Fabriekskwartier geldt het oorspronkelijke bestemmingsplan 'Piushavengebied 2009' zoals vastgesteld in 2011. Het plangebied heeft momenteel nog de bestemming 'Bedrijventerrein'. Met de nummers 1 tot en met 5 wordt de relevante bestaande bedrijvigheid in de nabijheid van het plangebied aangeduid.



Figuur 2-1 Uitsnede vigerende bestemmingsplannen (plangebied blauw omkaderd)

In figuur 2-2 wordt de toekomstige plankaart voor het Fabriekskwartier weergegeven. Het volledige plangebied krijgt de bestemming 'gemengd'. Binnen deze bestemming passen de voorziene nieuwbouwwoningen, maar ook de genoemde kleinschalige dienstverlening en ambachtelijke bedrijvigheid. Er worden binnen het plangebied alleen bedrijven toegestaan die zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten, functiemenging, als onderdeel van het nieuwe bestemmingsplan. Voor de toelaatbaarheid van deze bedrijfsactiviteiten zullen o.a. de volgende randvoorwaarden gelden:

1. het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
2. productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
3. de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig.

Op basis hiervan kan worden gesteld dat voor de nieuwe functies binnen het plangebied onderling in ieder geval sprake zal zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Met de nummers 1 en 2 worden in figuur 2-2 bestaande inrichtingen¹ aangeduid die passen binnen de genoemde bestemming gemengd en als dusdanig ook onderdeel worden van het Fabriekskwartier.

¹ In de huidige situatie betreft het Hardy's B.V. aan de Havendijk 28 en De Pont Reijrink Advocaten aan de Havendijk 30.



Figuur 2-2 Plankaart Fabriekskwartier

Met de nummers 3, 4 en 5 worden in figuur 2-2 bestaande inrichtingen aangeduid die op termijn, als gevolg van de ontwikkeling van het Fabriekskwartier, zullen verdwijnen.

Voor het bedrijf Durbré BV aan de Fatimastraat 41 (nummer 5 in figuur 2-2) geldt dat de bedrijfsactiviteiten reeds stop gezet zijn. Het pand wordt nog enkel gebruikt voor opslag (zonder milieubelastende activiteiten). Per eind april wordt de ontwikkelaar eigenaar van het perceel en zal het pand verder voor opslag worden ingezet.

Voor de inrichting van La Poubelle aan de Havendijk 22 geldt in principe dat de huurafspraken ten laatste eind mei 2023 ten einde komen.

Voor de inrichting van Arriva aan de Fatimastraat 45 zal in ieder geval nog een tijdelijke overlap bestaan met de nieuwe woningen binnen de fases 1 en 2 van het Fabriekskwartier. De bedrijfsactiviteiten op de locatie van Arriva zullen, conform opgave van de gebiedsontwikkelaar, ten laatste op 1 januari 2025 zijn stopgezet. De deelplannen fase 1 en fase 2 binnen het Fabriekskwartier zullen in ieder geval vóór 31 december 2024 opgeleverd worden. Gedurende circa 0,5 tot 1 jaar zal er dus een overlap zijn tussen de bedrijfsvoering van de genoemde inrichting en de ingebruikname van de nieuwe woningen.

Arriva heeft tot medio 2020 het terrein (groen omrand in figuur 2-2) in gebruik gehad als busremise. Arriva gaf onderdak aan VDL voor het verrichten van reparaties en onderhoud aan

bussen. Medio 2020 is Arriva verplaatst richting de Insulindelaan in Tilburg. De werkplaats van VDL (geel omrand in figuur 2-2) kon echter niet mee verhuizen en is dus op de huidige locatie aan de Fatimastraat 45 gebleven. Het aantal busverkeersbewegingen is daarmee in ieder geval drastisch afgenomen. De werktijden van VDL zijn tussen 7.00u en 17.00u (uitgezonderd calamiteiten). Het aantal verkeersbewegingen ligt gemiddeld op 6 bussen per dag die af- en aanrijden. Daarnaast zijn er binnen de werktijden circa 10 personeelsleden van VDL aanwezig die veelal met de auto naar het werk komen. Het personeel van VDL heeft ook de kantine en vergaderruimte op de verdieping in gebruik. Voor dit gebruik is in november 2020 een melding Activiteitenbesluit ingediend door VDL. Op basis van bovenstaande omschrijving wordt geconcludeerd dat ook de milieubelasting naar de omgeving drastisch is afgenomen sinds het vertrek van Arriva. Gezien de tijdelijkheid in overlap wordt beoordeeld dat sprake zal zijn van een aanvaardbare situatie ten aanzien van het woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen binnen fase 1 en 2.

De inrichting La Poubelle in het noordoostelijk deel van het plangebied betreft een kringloopbedrijf met o.a. een winkel, magazijn/opslag en een aantal werkruimten en zal qua overlap mogelijk alleen relevant zijn richting fase 1 van het Fabriekskwartier. Op basis van de aangeleverde tekeningen van het pand², is af te leiden dat de ruimten aan de zijde van fase 1 Fabriekskwartier hoofdzakelijk in gebruik zijn als winkel en magazijn. Op basis van een inspectie ter plaatse is daarnaast geconcludeerd dat de gevel aan deze zijde grotendeels gesloten is uitgevoerd (geen te openen ramen of deuren). De ruimten waar relevante akoestische werkzaamheden (reparaties en machinale bewerkingen) plaatsvinden, zijn georiënteerd naar de binnenplaats (aan de noordwestgevel) en daarmee afgekeerd van het plangebied. Ook het laden en lossen en eventueel andere activiteiten op het buitenterrein/binnenplaats zijn daarmee afgeschermd door de bebouwing. Op basis van hiervan wordt geconcludeerd dat ook de milieubelasting naar de fase 1 van het Fabriekskwartier beperkt zal zijn en dat dus, mede gezien de tijdelijkheid in overlap, sprake zal zijn van een aanvaardbare situatie ten aanzien van het woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen binnen fase 1.

3 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Om te kunnen beoordelen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening ten opzichte van bestaande bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied, dient enerzijds de kwaliteit van het toekomstige woon- en leefklimaat binnen het plangebied te worden beoordeeld en moet anderzijds worden nagegaan of bestaande bedrijven in de omgeving van het plangebied voldoende zekerheid geboden kan worden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen blijven uitvoeren. In voorliggende notitie is hiertoe aansluiting gezocht bij het stappenplan uit de VNG-publicatie³.

3.1 BEOORDELINGSSYSTEMATIEK VNG-PUBLICATIE

De VNG-publicatie is een algemeen geaccepteerd instrument om na te gaan of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening in situaties waar woningen dicht bij bedrijven worden voorzien. De VNG-publicatie geeft richtafstanden per bedrijfscategorie. De afstanden worden gegeven voor een aantal milieuaspecten, met name geur, stof, geluid en gevaar. De Raad van State heeft in de uitspraak van 2 april 2014 (201308643/1/R2) aangegeven dat de richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en de uiterste situering van een woning die

² Gedownload via het bouwloket

³ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Indien deze afstanden worden gerespecteerd is er sprake van een milieuhygiënisch te verantwoorden situatie en een goede ruimtelijke ordening. Indien één van deze afstanden niet wordt gerespecteerd is nader onderzoek noodzakelijk om na te gaan of alsnog sprake kan zijn van een milieuhygiënisch verantwoorde situatie.

Het toetsingskader bestaat uit 4 stappen. In stap 1 wordt een afweging gemaakt aan de hand van de in de publicatie genoemde richtafstanden en het omgevingstype. Indien woningen op kleinere afstand worden geprojecteerd dan de richtafstanden kan voor het betreffende plandeel in stap 2, 3 of 4 gemotiveerd worden afgeweken van de richtafstanden.

4 BEOORDELING - STAP 1

De richtafstanden voor verschillende bedrijfscategorieën worden vermeld in hoofdstuk 1 (lijst 1) van de VNG-publicatie. De richtafstanden die in de lijst zijn opgenomen gelden voor het gebiedstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Gezien de aanwezigheid van diverse bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied (zie figuur 2-1) is in voorliggende situatie sprake van een gemengd gebied. In dat geval kunnen de richtafstanden met één stap worden verkleind. In tabel 4-1 worden de van toepassing zijnde richtafstanden voor het omgevingstype gemengd gebied weergegeven.

Tabel 4-1 Richtafstanden gemengd gebied

MILIEUCATEGORIE	RICHTAFSTAND [M] GEMENGD GEBIED
1	0
2	10
3.1	30
3.2	50
4.1	100
4.2	200
5.1	300
5.2	500

4.1 NABIJGELEGEN INRICHTINGEN

De ligging van de nabijgelegen inrichtingen ten opzichte van het plangebied is in figuur 2-1 aangeduid met de nummers 1 tot en met 5.

Ter plaatse van de bestemming 'detailhandel-perifeer' (aangeduid met '1' in figuur 2-2) ter hoogte van het AaBe complex is detailhandel toegestaan, maar beperkt tot enkele branches waarvoor een milieucategorie van ten hoogste 2 geldt. Voor deze inrichting geldt een richtafstand van 10 meter voor een gemengd gebied. De afstand van de grens van de bestemming tot het plangebied bedraagt circa 15 meter, waarmee wordt voldaan aan de richtafstand.

Binnen de gemengde bestemmingen (aangeduid met '2, 3, 4 en 5' in figuur 2-2) zijn inrichtingen tot milieucategorie 2 toegestaan (maximaal planologische situatie). Binnen deze bestemmingen

zijn echter ook woningen toegestaan en dienen milieubelastende activiteiten bouwkundig afgescheiden plaats te vinden van woningen en andere gevoelige functies. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het realiseren van de nieuwe woningen binnen het Fabriekskwartier op gelijke (of grotere) afstand van deze inrichtingen als bestaande woningen (binnen de bestemming) er niet toe zal leiden dat de bestaande inrichtingen in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Anderzijds kan ook gesteld worden dat ter plaatse van de nieuwe woningen sprake zal zijn van een goed akoestisch woon- en leefklimaat vergelijkbaar met het klimaat bij de bestaande woningen in de omgeving.