

Ruimtelijke onderbouwing ‘Bedrijvenpark Enschot, kavel 41’

Gemeente
Tilburg



Colofon

Titel: Ruimtelijke onderbouwing Bedrijvenpark Enschoot, kavel 41

Auteur(s): Noud van der Heijden
Versie: D1.0
Kenmerk: BE41/2021/NH/C2.0
Datum: september 2021

Hambakenwetering 5, Toren B Etage 4, 5231 DD 's-Hertogenbosch
Tel 073 744 0182 | info@ditisdeessentie.nl | www.ditisdeessentie.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing projectlocatie	5
1.3	Geldend bestemmingplan	5
1.4	Doel van deze ruimtelijke onderbouwing	6
1.5	Leeswijzer	6
2	Projectbeschrijving	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Het initiatief	8
3	Beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	9
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.2.1	omgevingsvisie Noord-Brabant	10
3.2.2	Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	10
3.3	Gemeentelijk beleid	11
3.3.1	omgevingsvisie tilburg	11
4	Planologische en milieuhygiënische aspecten	13
4.1	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	13
4.2	Bedrijven en milieuzonering	13
4.3	Verkeer en parkeren	14
4.4	Geluid	14
4.5	Externe veiligheid	15
4.6	Bodem	17
4.7	Archeologie & cultuurhistorie	18
4.8	Kabels en leidingen	18
4.9	Flora en fauna	18
4.10	Watertoets	19
4.11	Trillingen railverkeer	20
4.12	Luchtkwaliteit	20
4.13	Geur	21
5	Uitvoerbaarheid en procedure	23
5.1	Economische uitvoerbaarheid	23

5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
6	Conclusie	24
Bijlages		25
1.	Bodemonderzoek	25
2.	Stikstofdepositieonderzoek	25

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Tussen Berkel-Enschot en Tilburg is de afgelopen jaren het bedrijventerrein 'Bedrijvenpark Enschoot' ontwikkeld. Het bedrijventerrein richt zich tot bedrijvigheid en kantoren op de vraag rondom regio Tilburg, waarbij het bedrijventerrein zich beperkt tot het midden- en kleinbedrijf. Momenteel is een groot gedeelte van de kavels al verkocht en ontwikkeld. Ingeklemd tussen de Koningsoordlaan, Zwartrijt en de N261 ligt kavel 41. De kavel is recent verkocht en de eigenaar is voornemens hier een detailhandel (business to business) met een kantoor- en bedrijfsruimte te vestigen.

In de onderstaande figuur is de locatie van het initiatief weergegeven. Op de projectlocatie geldt het onherroepelijke bestemmingsplan "Bedrijventerrein Enschootsebaan", vastgesteld op 19 juli 2010. De locatie beschikt over de bestemming 'Kantoor'.



Figuur 1.1 Projectlocatie (rood omkaderd). In de inzet de ligging binnen Berkel-Enschot.

1.2 Ligging en begrenzing projectlocatie

De projectlocatie maakt onderdeel uit van de stad Tilburg. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Berkel, sectie A, nummers 5135, 5137, 5139, 5141 en 5143.

1.3 Geldend bestemmingplan

Op de projectlocatie geldt het onherroepelijke bestemmingsplan "Bedrijventerrein Enschootsebaan", vastgesteld op 19 juli 2010. Op de projectlocatie geldt enkelbestemming 'Kantoor' met bouwvlak en gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie'. Ter plaatse van het bouwvlak gelden de maatvoeringseisen 'maximale bouwhoogte: 16m', 'maximum aantal bouwlagen: 4' en 'maximum oppervlakte (bvo): 5000 m²'. Dit maximaal oppervlakte bvo geldt

voor de gehele bestemming Kantoor en niet alleen voor de projectlocatie. In figuur 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 1.2 Uitsnede van de verbeelding bestemmingsplan “Bedrijventerrein Enschootsebaan”, projectlocatie rood omkaderd.

Binnen de bestemming ‘Kantoor’ zijn kantoorgebouwen mogelijk met een maximaal bvo van 1.500 m². De beoogde bedrijfsactiviteiten (detailhandel en bedrijfshal) zijn niet mogelijk binnen de gebruiksregels (artikel 7.1) van de bestemming ‘Kantoor’. Verder heeft het beoogde gebouw een bvo van 1.652 m² en past daardoor niet binnen het aangegeven maximale bvo. In het vigerend bestemmingsplan wordt de voorgenomen ontwikkeling dus niet toegestaan.

1.4 Doel van deze ruimtelijke onderbouwing

De voorliggende aanvraag heeft betrekking op een omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.1, eerste lid, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3°. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft als doel om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de voorgenomen afwijking inzichtelijk te maken. Om het onderhavige initiatief mogelijk te maken kan van het bestemmingsplan worden afgeweken door middel van een omgevingsvergunning met een uitgebreide procedure.

1.5 Leeswijzer

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt na dit inleidende hoofdstuk in hoofdstuk 2 het plan zelf nader beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleid van verschillende overheden. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan de hand van thema's als verkeer, bodem, archeologie, etc. Vervolgens komen in het vijfde hoofdstuk de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en de te volgen procedure aan de orde. Hoofdstuk 6 dient als conclusie waarin de planologische afweging van het initiatief wordt gemaakt.

2 Projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Tussen Berkel-Enschot en Tilburg ligt het bedrijventerrein 'Bedrijvenpark Enschoot'. Het bedrijventerrein richt zich tot bedrijvigheid en kantoren op de vraag rondom regio Tilburg, waarbij het bedrijventerrein zich beperkt tot het midden- en kleinbedrijf. Bedrijvenpark Enschoot heeft een hoogwaardige, innovatieve en heldere uitstraling. De ligging van het zorgt voor een goede bereikbaarheid vanwege de nabijheid van de A65 (1,5 km) en de A58 (2 km).

Ingeklemd tussen de Koningsoordlaan, Zwartrijt en de (verhoogde) N261 ligt de projectlocatie. De projectlocatie ligt aan een markant punt in het bedrijvenpark, namelijk de groene entree van het park. Momenteel is de projectlocatie onbebouwd en braakliggend. Figuur 2.1 geeft een impressie van de huidige situatie van de projectlocatie.



Figuur 2.1 Impressie van de huidige situatie van Kavel 41.

2.2 Het initiatief

Initiatiefnemer is voornemens op de projectlocatie een nieuw bedrijf te vestigen. Het bedrijfsgebouw gaat bestaan uit een showroom voor detailhandel (business to business), een kantoor en een bedrijfsruimte voor opslag. Het gebouw wordt aan de zijde van de rotonde (de entree van het bedrijventerrein) volledig in het groen ingepast zodat het groene karakter van de entree van het bedrijvenpark gehandhaafd blijft. De showroom wordt representatief vormgegeven en gaat de afronding van de Koningsoordlaan naar de rotonde en Zwartrijt volgen. De showroom krijgt een hoogte van 8 meter en de opslagruimte 12 meter.

De bestaande inrit kan gehandhaafd blijven. Aan de zuidzijde van het gebouw worden 10 parkeerplaatsen gerealiseerd en bij het kantoor 4 parkeerplaatsen. Deze zullen nagenoeg altijd voldoende zijn voor de toekomstige bedrijfsvoering. Om tijdens een piekmoment de parkeerdruk op te kunnen vangen worden langs de westgevel nog 12 langspaarkeerplaatsen gerealiseerd. Deze zijn goed bruikbaar door de breedte van de weg en het keerpunt in de hoek van het perceel. Figuur 2.2 geeft impressies van de toekomstige situatie op de projectlocatie.



Figuur 2.2 Weergaven beoogde situatie.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is een beleidsdocument dat de ambitie weergeeft voor Nederland in 2040. Deze ambitie is vertaald naar doelen voor de middellange termijn tot 2028. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Met de SVIR geeft het Rijk meer ruimte aan provincies en gemeenten om in te spelen op de eigen situatie, zelf beslissingen te nemen en geeft ruimte aan burgers en bedrijven voor initiatief en ontwikkeling. Dit betekent minder rijksdoelen en eenvoudigere regelgeving. Bovenlokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan samenwerkende gemeenten binnen provinciale kaders. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking laat het Rijk los.

Nationaal belang 13 uit de SVIR betreft een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Het Rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed. Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en dient overprogrammering te worden voorkomen.

Doorwerking projectlocatie

De voorliggende projectlocatie ligt niet in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt. Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de 'ladder voor duurzame verstedelijking', is van toepassing op het onderhavige plan. Aan dit belang wordt navolgend getoetst

3.1.2 BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING (BARRO)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Doorwerking projectlocatie

De voorgenomen ontwikkeling speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen relatie met het ruimtelijkeorderingsbeleid op nationaal niveau. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk orderingsbeleid. Het Barro heeft dan ook geen doorwerking binnen dit uitwerkingsplan.

3.1.3 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

Op grond van art. 3.1.6 Bro zijn provincies en gemeenten verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk plan aandacht te besteden aan het aspect 'duurzame verstedelijking', wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Art. 1.1.1. Bro definieert het begrip stedelijke ontwikkeling als *een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*. Overheden dienen op grond van art. 3.1.6 Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren. In de eerste plaats geschiedt dat door de *behoefte aan* de desbetreffende stedelijke ontwikkeling te onderbouwen. Uitgangspunt is vervolgens dat, met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, de nieuwe stedelijke ontwikkeling in *bestaand stedelijk gebied* wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling daarentegen voorzien wordt *buiten* het bestaand stedelijk gebied, dan moet dat eveneens worden gemotiveerd in de

plantoelichting. Het is toegestaan om de motivering van de behoefte aan en de locatie van een nieuwe stedelijke ontwikkeling door te schuiven naar een eventueel uitwerkings- of wijzigingsplan.

Doorwerking projectlocatie

Onder stedelijke ontwikkeling wordt tevens de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein verstaan. Echter is de Ladder Duurzame Verstedelijking alleen van toepassing op 'nieuwe' ontwikkelingen waarbij nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt. Met onderhavig bouwplan wordt een bestaand bouwvlak ingevuld. Enkel de functie van perceel wijzigt van kantoor naar bedrijf (business to business detailhandel, opslag en kantoor). Deze nieuwe functie wordt vraaggericht ontwikkeld en voorziet daarmee in een directe behoefte. Derhalve is sprake van een ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied. Het plan is derhalve in lijn. De gevraagde afwijking is hiermee ook niet in strijd met de Ladder Duurzame Verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 OMGEVINGSVISIE NOORD-BRABANT

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant is het provinciaal beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant op hoofdlijnen uiteengezet voor de periode tot 2050. Naast een beeld van het Noord-Brabant van nu is een beeld geschetst van het welvarend, verbonden, klimaatproof en vernieuwend Noord-Brabant van 2050. Hieruit zijn vier hoofdpogaven onderscheiden die nauw met elkaar samenhangen:

- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Samen met andere partijen zoals gemeenten en bedrijven wil de provincie uitvoering geven aan projecten die passen binnen deze opgaven. Van belang is dat het in de toekomst ook goed wonen, werken en verblijven blijft. Werken aan een goede omgevingskwaliteit zowel in de bebouwde als in de onbebouwde omgeving is het uitgangspunt. De toenemende verschillen binnen Brabant maken het des te belangrijker om op het niveau van het daily urban system goed samen te werken en keuzes te maken. Het daily urban system is het gebied waarin een inwoner zich dagelijks verplaatst vanwege werk, voorzieningen en sociale contacten.

Doorwerking projectlocatie

Het nieuwe bedrijfsgebouw wordt op een vrije kavel op een bestaand bedrijventerrein gerealiseerd. Hierdoor wordt geen nieuwe ruimte geclaimd en wordt bijgedragen aan het beperken van de automobiliteit door functiemenging. Hiermee is de gevraagde afwijking in lijn met de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

3.2.2 INTERIM OMGEVINGSVERORDENING NOORD-BRABANT

De provincie heeft een Interim omgevingsverordening vastgesteld (25 oktober 2019, in werking 5 november 2019) waarin de bestaande regels m.b.t. de fysieke leefomgeving zijn samengevoegd. In de Interim omgevingsverordening zijn de bestaande regels samengevoegd van de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat de regels van de genoemde verordeningen zijn gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau en dat er in beginsel geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd. Er zijn alleen wijzigingen doorgevoerd gebaseerd op eerder vastgesteld beleid, zoals de Brabantse omgevingsvisie. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. In de definitieve verordening worden, in tegenstelling tot de interim verordening, ook beleidswijzigingen verwerkt.

Doorwerking projectlocatie

De Interim omgevingsverordening heeft het plangebied aangewezen als landelijke kern in Stedelijk gebied (artikel 3.42).

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1 Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;*

- b. *het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

Lid 2 Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. *bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*
- b. *bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
- c. *geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
- d. *houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
- e. *geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*
- f. *draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*

De projectlocatie ligt in bestaand stedelijk gebied waardoor stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan. De Interim omgevingsverordening bepaalt dat het initiatief moet voorzien in het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit en bij een stedelijke ontwikkeling de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen moet worden. In dit geval betreft het een vraag gestuurde ontwikkeling ter plaatse van een bestaand bedrijfsperceel in bestaand stedelijk gebied. Er is derhalve sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Daarnaast wordt er een hoogwaardig gebouw ontwikkeld met aandacht voor de groene kwaliteiten van de entree van het gebied. Er is derhalve sprake van zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik. Daarmee is dit planvoornemen in lijn met de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 OMGEVINGSVISIE TILBURG

Op 21 september 2015 heeft de Raad de Omgevingsvisie Tilburg 2040 vastgesteld. De Omgevingsvisie richt zich op Tilburg als vitale, duurzame stad in een moderne netwerksamenleving. De ontwikkelingen in de economie, de maatschappij en de leefomgeving gaan niet ten koste van elkaar, maar sluiten op elkaar aan en versterken elkaar. People, planet en profit zijn in balans.

People: Het is prettig wonen en werken in Tilburg, een stad met veel verschillende woonbuurten en verschillende soorten werklocaties. De woonmilieus passen bij de leefstijl van de mensen.

Planet: We gaan voor een gezonde en leefbare stad, anticiperen op de effecten van klimaatverandering, zoals hitte, droogte en hogere temperaturen. In het economisch systeem wordt herbruikbaarheid van producten en grondstoffen steeds belangrijker. Verder krijgen groen en water een steeds prominentere rol in de stad. De grote natuurgebieden om de stad zijn met elkaar verbonden. Dat versterkt het ecologisch systeem en de veerkracht van de natuur.

Profit: Om ook in de toekomst sterk genoeg te zijn, wil Tilburg de kracht van BrabantStad benutten. Tilburg is een stad die mensen kansen biedt: op aangenaam werk en op een fijne woon- en leefomgeving.

Om antwoord te geven op de vraag hoe we dit gewenste toekomstbeeld samen met burgers en partners in de stad voor elkaar kunnen krijgen volgt de Omgevingsvisie Tilburg 2040 een strategie met drie sporen:

- de Brabantstrategie
- de Regiostrategie
- de Stadsstrategie

Brabantstrategie: Tilburg kiest voor de kracht van stedelijke samenwerking

Samen met de andere Brabantse steden wil Tilburg de kracht van het stedelijk netwerk BrabantStad versterken. Om de benodigde schaa sprong naar een stedelijk netwerk te kunnen maken, moet Tilburg aantrekkelijk bereikbaar en concurrerend zijn.

Aantrekkelijk: Tilburg wil een aantrekkelijke stad zijn waar mensen graag wonen en werken, en waar het voor bedrijven interessant is om zich te vestigen. Niet alleen moet het aanbod van voorzieningen in de stad zelf aansprekend en hoogwaardig zijn, ook de groene omgeving en religieus en historisch erfgoed zijn belangrijke factoren.

Bereikbaar: goede verbindingen (weg, water, rail én digitaal) met de andere Brabantse steden zijn essentieel voor een sterk stedelijk netwerk.

Concurrerend: En duurzame concurrentiekracht kent in Tilburg twee belangrijke pijlers, namelijk kennis & creativiteit en smart industries. Concreet richt de Brabantstrategie zich op vier stedelijke knooppunten en drie stadsregionale parken.

De vier stedelijke knooppunten:

- Binnenstad van de 21e eeuw
- Tilburg University Campus: kennisontwikkeling en -toepassing
- Modern Industrieel Cluster Vossenberg-Loven
- Modern Industrieel Cluster Midden-Brabant

De drie stadsregionale parken zijn:

- Stadsregionaal park Moerenburg - Koningshoeven
- Stadsregionaal park Stadsbos013
- Stadsregionaal park Noord

De regiostrategie: de kracht van Tilburg als centrumstad

Bij de regiostrategie draait het om Tilburg in haar rol als centrumstad; Tilburg als belangrijke spil in de regio Hart van Brabant. Een goed bereikbare stad, waar bewoners uit de gehele omliggende regio graag komen voor werk, hoogwaardige medische zorg, uitstekend onderwijs, een compleet aanbod van winkels en spannende cultuur. Waar bedrijven hun ambities optimaal kunnen ontplooiën. En waar het uitstekend (meerdaags) recreëren is. Een sterke stad kan niet zonder een sterke regio; omgekeerd geldt dat een sterke regio niet zonder een sterke stad kan. De regiostrategie richt zich op drie stedelijke knooppunten en twee regionale ecologische verbindingzones ten westen en oosten van de stad.

De drie stedelijke knooppunten zijn:

- Bedrijvenpark Zuid
- Zorgcluster Leijpark
- Duurzaam energielandschap Noord

De twee ecologische verbindingzones:

- Aan de oostzijde bestaat de verbinding uit ecologische stapstenen in het bestaande landschap en agrarisch productiegebied.
- Aan de westzijde van de stad bestaat de verbinding uit een fijnmazig netwerk van ecologische verbindingzones langs wegen en waterlopen.

De stadsstrategie: leefbaarheid met oog voor de menselijke maat

De stadsstrategie richt zich op het realiseren van prettig leefbare wijken, dorpen en buitengebied. Hoofdpunten van de stadsstrategie zijn:

Ruimte voor zelf- en samenredzaamheid in wijken en buurten

- Basis op orde: wijken zijn schoon, heel en veilig
- Vitale wijk economie: dynamiek en ondernemerschap in de wijk
- Brandpunten in wijken zorgen voor dynamiek, ontmoeting en sociale binding.
- Differentiatie in woonmilieus: aansluiten bij de leefstijlen van bewoners
- Cultureel erfgoed: het verhaal van Tilburg centraal
- Groen en water in de stad: toegankelijk en zichtbaar
- Goede bereikbaarheid van wijken en buurten borgen
- Betere verbinding stad en buitengebied: groene inprickers
- Economische vitaliteit van het landschap behouden en versterken

Doorwerking projectlocatie

Het planvoornemen sluit aan bij de randvoorwaarden gesteld door de Omgevingsvisie. Het voorziet in een hoogwaardig bedrijfsgebouw op een modern bedrijventerrein en draagt bij aan de economische veerkracht van de regio. Het plan is in lijn met de gemeentelijke omgevingsvisie.

4 Planologische en milieuhygiënische aspecten

Een bestuursorgaan dient bij voorbereiding van een besluit de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen, zo wordt beschreven in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht. Ten behoeve van de aanvraag van de onderhavige vergunning zijn de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten uitgewerkt. Deze aspecten komen in de volgende paragrafen aan bod.

4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een voornemen dient te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. waaruit blijkt of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER) en de bijbehorende procedure (m.e.r.) is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij enkel om plannen en projecten waarbij het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. In juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing. Het maakt daarvoor niet uit of het een activiteit onder of boven de D-drempel betreft.

Doorwerking projectlocatie

De projectlocatie betreft een onbebouwde kavel op een bedrijventerrein. Met dit plan wordt de ontwikkeling van een nieuw bedrijfsgebouw mogelijk gemaakt waarbij de maximaal toegestaan bruto vloer oppervlakte (gering) wordt overschreden. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. De ontwikkeling van een bedrijfsgebouw is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.. Daarnaast is, gelet op de kenmerken van het plan, zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de volgende paragrafen zijn opgenomen. Voor de ontwikkeling is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering wordt toegepast om te beoordelen of bedrijven wat betreft milieuhygiënische aspecten voldoende afstand hebben tot gevoelige locaties en andersom. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven op een locatie op voldoende afstand van woningen komen en dat gevoelige functies (zoals nieuwe woningen) op een aanvaardbare afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen dient twee doelen, ten eerste het zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen, ten tweede bedrijven voldoende zekerheid bieden zodat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. De publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, editie 2009 wordt hierbij als hulpmiddel gebruikt. In deze handreiking worden bedrijfssectoren opgenomen in een tabel en worden de bijbehorende milieucategorieën weergegeven. De richtafstanden uit deze publicatie zijn groter naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. De VNG-publicatie geeft niet aan wat wel en niet is toegestaan, de afstanden behorende bij de milieucategorieën zijn indicatief. Een gemeente is vrij om zelf te bepalen wat in welke mate wenselijk is.

In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. Zo kan er sprake zijn van 'gemengd gebied' waarbij de richtafstanden één categorie verlaagd mogen worden. De VNG-publicatie verstaat onder gemengd gebied het volgende: "Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Daarnaast gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen."

Doorwerking projectlocatie

De beoogde bedrijvigheid die met dit plan mogelijk wordt gemaakt (detailhandel business to business, opslag en kantoor) valt onder milieucategorie 3.1 met een grootste richtafstand van 50 meter. De projectlocatie ligt op het Bedrijvenpark Enschoot waar geen milieugevoelige functies aanwezig zijn. De dichtstbijzijnde milieugevoelige functie ligt op ca. 210 meter, dit zijn de woningen aan de Jonagold. Op de projectlocatie zelf worden geen milieugevoelige functies ontwikkeld. Het plan leidt derhalve zelf ook niet tot belemmering van omliggende bedrijvigheid. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

In de huidige situatie is op basis van het vigerende bestemmingsplan een kantoorgebouw mogelijk van 1.500 m² bvo. Op basis van de meest recente CROW-publicatie heeft een kantoor zonder baliefunctie en verkeersgeneratie van 6,2 mvt/etmaal per 100 m² bvo. De huidige functie kent daarmee een verkeersgeneratie van totaal 93 mvt/etmaal.

In de toekomstige situatie vinden er verschillende bedrijfsactiviteiten plaats: detailhandel (business to business, opslag en kantoor). Dit valt allemaal onder 'commerciële dienstverlening'. Op basis van de CROW-publicatie kent commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie) een verkeersgeneratie van 9,9 mvt/etmaal per 100 m² bvo. De toekomstige situatie kent daardoor een totale verkeersgeneratie van 160,8 mvt/etmaal. Dat is een toename van 67,8 mvt/etmaal. De aanwezige infrastructuur op het bedrijvenpark kan een dergelijke toename van het aantal motorvoertuigbewegingen gemakkelijk verwerken. Er zijn geen aanpassingen aan de infrastructuur nodig.

Parkeren

Voor het bepalen van parkeernormen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen heeft de gemeente Tilburg de Parkeernormennota 2017 vastgesteld. Zoals bij het onderdeel 'verkeer' aangegeven vallen de beoogde bedrijfsactiviteiten onder commerciële dienstverlening. Op basis van de parkeernormennota geldt een parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo voor de functie commerciële dienstverlening. Dit leidt tot een parkeeropgave van afgerond 23 parkeerplaatsen. Zoals in paragraaf 2.2 van deze ruimtelijke onderbouwing aangegeven worden er 26 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Hierdoor wordt ruimschoots voldaan aan de benodigde parkeeropgave.

4.4 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder is een woning een geluidgevoelige bestemming en dient de geluidbelasting ten gevolge van zoneringsplichtige bronnen ter plaatse van het project inzichtelijk te worden gemaakt en te worden getoetst aan de van toepassing zijnde eisen. Op basis van de Wet geluidhinder dienen de geluidsgrenswaarden in acht te worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken, binnen de zones rondom wegen (≥ 50 km per uur), geluidgezoneerde industrieterreinen, luchthavens en railverkeer indien de vergunning mogelijkheden biedt voor de realisatie van geluidsgevoelige gebouwen.

Doorwerking projectlocatie

Met onderhavig planvoornemen worden géén geluidgevoelige functies in het kader van de Wet geluidhinder mogelijk gemaakt. De Wet geluidhinder legt dan ook geen restricties aan onderhavig planvoornemen.

4.5 Externe veiligheid

Het landelijk beleid met betrekking tot externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Dat gebeurt onder andere om te voorkomen dat te dicht bij kwetsbare bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, om de zelfredzaamheid te bevorderen en om de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans op een bepaalde plaats om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10⁻⁶ contour (die als wettelijke grenswaarde fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10⁻⁶ contour niet als grenswaarde, maar als richtwaarde. Van deze waarde mag gemotiveerd worden afgeweken.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico geeft de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt van 10 personen of meer. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. De eindafweging (vertaald in een ruimtelijke onderbouwing) kan pas worden gemaakt wanneer advies bij de veiligheidsregio is ingewonnen.

Beleidsvisie externe veiligheid

In de beleidsvisie externe veiligheid wordt het gebied waarin het plangebied ligt aangemerkt als een luw gebied. Binnen een luw gebied gelden de volgende voorwaarden:

- Kwetsbare objecten zijn overal mogelijk;
- Geschikt voor bijzonder kwetsbare functies/objecten;
- Bestaande risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten zijn onder voorwaarden mogelijk;
- Bevi-inrichtingen zijn niet mogelijk;
- Beheersbaarheid gericht op effecten van mogelijke calamiteiten op orde.

Doorwerking projectlocatie

Op basis van de Risicokaart wordt geconcludeerd dat de projectlocatie niet in het invloedsgebied van een risicovolle inrichting of buisleiding ligt. De projectlocatie ligt wél in het invloedsgebied van het spoor Tilburg-Vught alsmede van de Burg. Bechtweg, waarover ook vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de Burgemeester Brechtlaan (N261) & de spoorlijn Tilburg - Vught

Voor onderhavig initiatief is sprake van de functiewijziging van kantoor naar bedrijfsruimte. De personendichtheid bedraagt in de bestaande planologische situatie 50 personen (op basis van 1.500 m² bvo kantoorruimte). De ontwikkeling leidt tot een afname van de personendichtheid tot 16 personen (op basis van 1.625 m² bedrijfsruimte) en een daling van het groepsrisico. Derhalve is een volledige verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk maar dienen de elementen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid wel beschouwd te worden (beperkte verantwoording van het groepsrisico). Hierbij wordt een BLEVE en toxisch scenario beschouwd.

Bestrijdbaarheid

Bestrijdbaarheid is de mate waarin een rampscenario door de brandweer te bestrijden is. De verschillende scenario's vragen allen een ander aanvalsplan. De bestrijdbaarheid moet op twee aspecten worden beoordeeld:

- Is het rampscenario te bestrijden?
- Is de omgeving voldoende ingericht om bestrijding te faciliteren?

Toxisch scenario

Bij (zeer) toxische vloeistoffen is het scenario dat ten gevolge van een calamiteit bij een inrichting of bij transport van toxische stoffen er een lekkage ontstaat en een vloeistofplas vormt. Vervolgens verdampen deze toxische vloeistoffen waardoor een gaswolk ontstaat (met dezelfde gevolgen als een gaswolk van toxisch gas). Bij een ongeval met een toxisch gas ontstaat direct een toxische gaswolk. Bij de toxische scenario's zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. De omvang, verplaatsingsrichting en verstrooiing van de gaswolk is mede afhankelijk van de weersgesteldheid op dat moment.

Bronbestrijding is bij een toxische vloeistof mogelijk door de vloeistof af te dekken. Hierdoor wordt de verdamping verminderd. Voor toxische gassen kan alleen aan bronbestrijding worden gedaan indien het om een lekkage gaat. De brandweer kan dan proberen om het gat te dichten. Effectbestrijding is tevens mogelijk door de concentratie te verdunnen, bijvoorbeeld met behulp van een waterscherm. Dit is alleen mogelijk als de brandweer tijdig aanwezig is. Bij het ineens vrijkomen van de gehele inhoud van de tank, zal deze effectbestrijding lastig te realiseren zijn. De mogelijkheden voor slachtofferreductie worden bepaald op basis van de mogelijkheden om de vergiftiging te behandelen. Slachtofferreductie is ook mogelijk door snelle ontruiming/evacuatie. Het niet of korter blootstellen aan een toxische stof zal het aantal slachtoffers verminderen.

BLEVE scenario

Het ontstaan van een koude BLEVE gebeurt plotseling en is dan ook niet te bestrijden. Wel kunnen hulpdiensten zich richten op de verzorging van slachtoffers en het blussen van secundaire branden.

Zelfredzaamheid

De geprojecteerde ontwikkeling (detailhandel) voorziet niet in het langdurig verblijf van beperkt zelfredzame personen. De aanwezigheid van beperkt zelfredzame personen kan incidenteel voorkomen, maar dit is niet betrokken bij de beschouwing van het aspect zelfredzaamheid in deze paragraaf.

Mogelijkheden van zelfredzaamheid bij een BLEVE scenario

In het geval van een 'koude' BLEVE is er geen tijd om te vluchten. Omdat een koude BLEVE kan plaatsvinden zonder enige aankondiging vooraf is schuilen in principe de beste optie. De omgeving zal verrast worden door het incident en zelfredzaamheid is niet aan de orde. De enige maatregel die de zelfredzaamheid zou kunnen vergroten is door het treffen van bouwkundige maatregelen. Bouwkundige maatregelen zijn hier vanwege de schaal van de ontwikkeling en het relatief lage risico echter niet opportuun.

Mogelijkheden van zelfredzaamheid bij een toxisch scenario

Bij een calamiteit waarbij toxische gassen vrijkomen is zo snel mogelijk schuilen in een gebouw het voorkeursscenario. Bij een calamiteit met toxische gassen zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. Snel reageren, naar binnen vluchten en ramen en deuren sluiten is bij dit scenario dus van belang.

Vluchtmogelijkheden

De bestaande infrastructuur binnen het plangebied is zodanig dat er voldoende ontsluitingswegen zijn en het gebied goed te ontvluchten is (van de risicobron af).

Ventilatie

Bij blootstelling aan een toxisch gas is 'schuilen' vaak de beste wijze van zelfredzaamheid. Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende scenario is, biedt 'schuilen' de beste wijze om de zelfredzaamheid te vergroten. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken (centraal) afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij bepalende factoren. De aanzuiging van de buitenlucht zal centraal afsluitbaar worden gemaakt conform artikel 3.31 van het Bouwbesluit.

WAS-palen

Van belang is dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en Alarmering Systeem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. Het gebied ligt binnen het dekkinggebied van een WAS-installatie. Bovendien zal gealarmeerd worden via de telefonische dienst NL-Alert.

Risicocommunicatie

Door actief te communiceren over risico's zal de zelfredzaamheid worden vergroot. Op dit moment vindt communicatie plaats via de Risicokaart, en de risicocommunicatie-campagne Denk Vooruit. Daarnaast vindt op verzoek gebiedsgerichte risicocommunicatie plaats. De aanwezige personen worden als zelfredzaam gezien.

Opkomsttijd brandweer

De opkomsttijd is ca. 9 minuten. De zorgnorm voor detailhandel en bedrijven bedraagt 12 minuten; er wordt voldaan aan de zorgnorm.

Conclusie

Voor de verantwoording is tevens het standaard advies van de Brandweer Midden en West-Brabant gebruikt. Uit het bovenstaande worden de volgende relevante conclusies getrokken::

- Er bevinden zich geen PR 10-6-contouren noch plasbrandaandachtsgebieden van risicobronnen binnen het plangebied. Het plaatsgebonden risico en het PAG vormen daarmee geen belemmering;
- Het groepsrisico vanwege vervoer van gevaarlijke stoffen over de Burgemeester Brechtlaan (N261) neemt met niet meer dan tien procent toe en de oriëntatie-waarde wordt niet overschreden.
- Het vervoer van gevaarlijke stoffen over Rijkswegen en spoorlijnen bevindt zich op meer dan 200 m van het plangebied. Vanwege deze afstand zijn er geen significante gevolgen voor het groepsrisico.
- De bereikbaarheid van het plangebied is goed;
- Goede communicatie levert een bijdrage aan de zelfredzaamheid van personen. In Tilburg vindt communicatie plaats via de Risicokaart, en de risicocommunicatie-campagne Denk Vooruit;
- Het plangebied ligt in het dekkingsgebied van de WAS-installatie (Waarschuings- en alarmeringssysteem), dit biedt de mogelijkheid de aanwezigen tijdig te waarschuwen;
- De aanwezigen kunnen het plangebied via de bestaande infrastructuur goed ontvluchten;
- Bij een incident met een toxische wolk is binnen schuilen vaak de beste oplossing.
- De brandweer voldoet in het gehele gebied aan de opkomsttijd conform het dekkings- en spreidingsplan.

Ontwikkeling i.r.t. gemeentelijk beleid

Aan de genoemde voorwaarden van het gemeentelijk beleid wordt voldaan. Daarnaast bevindt het plangebied zich binnen het transportasgebied (200 meter-zone rondom het spoor). Ook aan deze randvoorwaarden uit de beleidsvisie wordt voldaan. De ruimtelijke ontwikkeling is niet strijdig met het gemeentelijke externe veiligheidsbeleid.

4.6 Bodem

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Dit betekent dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico mag opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt de gewenste bodemkwaliteit.

Doorwerking projectlocatie

Met dit planvoornemen wordt de functie van de projectlocatie gewijzigd (van kantoor naar bedrijf), in dat kader is een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd door Bodex Milieu BV. Het onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. In deze paragraaf volgen de resultaten van het onderzoek.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat in zowel de zintuiglijk schone boven- als ondergrond geen van de geanalyseerde parameters verhoogd zijn aangetoond. Daarnaast kan basis van het uitgevoerde bodemonderzoek worden geconcludeerd dat in het grondwater een lichte verontreiniging (overschrijding streefwaarde) met barium is aangetoond. In het aangetroffen puingranulaat is geen asbest aangetoond.

De in het bodemonderzoek aangetoonde streefwaardeoverschrijding is dermate licht dat deze wat betreft de volksgezondheid en de functionaliteit van de bodem geen gevolgen zal hebben. Het instellen van vervolgmatergelen wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek wordt de aangetroffen bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie aanvaardbaar geacht. Er zijn uit milieuhygiënisch oogpunt dan ook geen belemmeringen met betrekking tot de voorgenomen nieuwbouw.

4.7 Archeologie & cultuurhistorie

Cultuurhistorie

De projectlocatie ligt volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van provincie Noord-Brabant niet in een cultuurhistorisch waardevol gebied. Daarnaast zijn er geen cultuurhistorisch waardevolle elementen in de directe omgeving aanwezig. De projectlocatie ligt in een reeds in ontwikkeling zijnde bedrijvenpark en het voorgenomen plan heeft derhalve geen negatieve effecten op cultuurhistorische waarden.

Archeologie

In het vigerende bestemmingsplan "Bedrijvenpark Enschoot" (vastgesteld op 19 juli 2010) is geen archeologische dubbelbestemming opgenomen op de projectlocatie. Hier ligt een archeologisch onderzoek aan ten grondslag. Na vaststelling van dit bestemmingsplan is echter gebleken dat hiervoor een verkeerd onderzoeksrapport is gebruikt. In het toegepaste onderzoek is de onderhavige projectlocatie niet onderzocht, waardoor voor de projectlocatie vooralsnog geen archeologische conclusies kunnen worden getrokken; de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden is niet bekend. Bovendien is de onderzoeksmethode voor archeologie inmiddels gewijzigd. Het vigerende bestemmingsplan biedt daarmee onvoldoende basis om archeologische waarden mee vast te stellen in een gebied. Vanwege het bovenstaande is voor de onderhavige ontwikkeling een archeologisch onderzoek nodig om de archeologische verwachtingswaarde in beeld te brengen. Op basis daarvan kan een afweging worden gemaakt of vervolgonderzoek noodzakelijk is of niet. Op het moment van schrijven van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt dit verkennend onderzoek uitgevoerd, het resultaat hiervan zal aan het bevoegd gezag worden voorgelegd zodra dit gereed is. De uitvoering van dit onderzoek (en mogelijke vervolgonderzoeken) kan als voorwaardelijke verplichting aan de omgevingsvergunning voor de bouw worden gekoppeld. Het aspect archeologie vormt daarmee geen belemmering voor de omgevingsvergunning.

4.8 Kabels en leidingen

Bij ruimtelijke ingrepen dient de initiatiefnemer rekening te houden met planologisch relevante kabels en leidingen. Onder planologisch relevante kabels en leidingen wordt verstaan:

- hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.

Projectlocatie

Er zijn geen planologische relevante kabels of leidingen aanwezig waarmee rekening gehouden dient te worden.

4.9 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is in Nederland wettelijk vastgelegd in de Wet Natuurbescherming. De Wet Natuurbescherming bestaat uit een hoofdstuk "Natura 2000-gebieden" (ter vervanging van de Natuurbeschermingswet), een hoofdstuk "soorten" (ter vervanging van de Flora- en faunawet) en een hoofdstuk "houtopstanden" (ter vervanging van de Boswet). De Wet Natuurbescherming voorziet ten opzichte van de oude wetten in een meer directe doorvertaling en interpretatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn en andere internationale verdragen en overeenkomsten. Daarnaast is onder de nieuwe wet het bevoegd gezag van het rijk naar de provincies verschoven.

Doorwerking projectlocatie

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft Kampina & Oisterwijkse Vennen op 2,3 km afstand. Indien er sprake is van een negatief effect op het Natura 2000-gebied betreft dit, gezien de afstand tot het Natura gebied is, een extern effect. Externe effecten als gevolg van licht, trilling en geluid door de voorgenomen plannen zijn niet te verwachten. Externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie zijn vanwege de aard

van de ingreep en realisatie van nieuwbouw, op voorhand niet uit te sluiten. Om deze reden is er een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Uit het onderzoek volgt dat zowel in de bouw- als gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Er is derhalve geen sprake van een negatief extern effect op het Natura 2000-gebied.

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk maar ligt wel in de nabijheid van een gebied, behorend tot het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich circa 330 meter ten oosten van het plangebied. Gezien de kleinschaligheid in combinatie met de afstand, worden de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Brabant niet aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk Brabant wordt niet noodzakelijk geacht.

Soortenbescherming

De projectlocatie ligt op een bedrijvenpark wat de afgelopen jaren in realisatie is. De projectlocatie zelf is destijds als bouwrijp perceel opgeleverd. Ondertussen is het perceel wel begroeid met gras wat regelmatig wordt gemaaid. Het is dan ook op voorhand uit te sluiten dat het plan een geschikt leefgebied voor beschermde soorten vormt.

4.10 Watertoets

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

Het waterschap De Dommel heeft in 2015 het 'Waterbeheerplan Waardevol Water 2016 - 2021' vastgesteld. Dit plan is opgesteld vanuit de insteek van het waterschap: samen met gebruikers en (maatschappelijke) organisaties meerwaarde geven aan water. Dit doet het waterschap vanuit vier uitgangspunten: 1) beekdalbenadering; 2) gebruiker centraal; 3) samen sterker; 4) gezonde toekomst. Naast dit beheerplan beschikt het waterschap over verschillende beleidsregels en de Keur die van belang zijn voor eventuele ontwikkelingen.

Het Provinciale Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP) is in 2015 door de provincie Noord-Brabant vastgesteld. Zowel het PMWP als het waterbeheerplan lopen parallel met de 2e termijn van de Kaderrichtlijn Water.

Het waterbeleid van de gemeente Tilburg is vastgelegd in het Programma Water en Riolering (PWR) 2020-2023. Bij de totstandkoming van dit beleid zijn de waterbeheerders nauw betrokken. In het PWR is invulling aan het lange termijn beleid dat gestart is met het Waterplan (1997), het Waterstructuurplan (2002), de Structuurvisie Water en Riolering 2010-2015 en voorgaande Gemeentelijke Rioleringsplannen. Ook de Omgevingsvisie 2040 (vastgesteld september 2015) is van belang. In deze omgevingsvisie zijn alle uitgangspunten en opgaves voor de komende decennia vastgelegd.

Doorwerking projectlocatie

Op basis van de informatie uit het gemeentelijk grondwatermeetnet is de GHG voor deze locatie ca. NAP+11,1m. De maaiveldhoogte bedraagt 12 +NAP waardoor er voldoende ontwatering is voor de nieuwe functie.

Voor het vigerende bestemmingsplan "Bedrijvenpark Enschootsebaan" is een watertoets uitgevoerd en is één integraal watersysteem ontwikkeld voor het bedrijvenpark. Hierdoor is onder andere een geschikt afvalwatersysteem aangelegd waar het bedrijfspand op de projectlocatie op kan worden aangesloten. Ten aanzien van de wateropgave is voor onderhavig plan enkel nog de afwikkeling van het hemelwater van belang.

In de toekomstige situatie is sprake van een oppervlakteverharding van in totaal 2.700 m². Op basis van het gemeentelijke beleidsdocument 'Programma water en riolering 2020-2023' volgt een wateropgave van 162 m³ (uitgaande van een bui van 60mm). Op het bedrijvenpark is (aan de overzijde van de Zwartrijt) een centrale hemelwaterberging in de vorm van een wadi gerealiseerd. Hierin is rekening gehouden met een hemelwateropgave van 108 m³ voor de ontwikkeling van de projectlocatie. Dit betekent dat er nog een hemelwateropgave van 54 m³ resteert. Voor de verwerking van deze 54 m³ wordt een IT buis in drainzand aangelegd.

4.11 Trillingen railverkeer

Hinder of schade door trillingen kan op twee manieren ontstaan:

- verkeer over de weg of het spoor (bijvoorbeeld van vrachtwagens, trein of tram)
- machines bij industrie (stansen, draaiende motoren, etc.)

Deze trillingen bewegen zich door de bodem en nemen af als de afstand tot de bron groter wordt. Wanneer er een spoor in de directe nabijheid van een locatie ligt is het raadzaam om het aspect hinder door spoortrillingen in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de zorgvuldige voorbereiding van besluiten af te wegen.

Doorwerking projectlocatie

Trillinghinder ten gevolge van de bedrijfsmatige activiteiten zijn in en om de projectlocatie zijn niet te verwachten. Wel kan er trillinghinder zijn ten gevolge van de spoorlijn Tilburg-Vught. Voor nieuwe situaties is het streven dat de streefwaarden van de SBR-richtlijn B zoals weergegeven in Tabel 1 niet worden overschreden. Overschrijding van de streefwaarden leidt tot een reële kans op hinder.

Tabel 1: SBR-richtlijn B.

Soort inrichting	Dag-Avond			Nacht		
	A ₁	A ₂	A ₃	A ₁	A ₂	A ₃
Gezondheidszorg	0,10	0,40	0,05	0,10	0,20	0,05
Wonen	0,10	0,40	0,05	0,10	0,20	0,05
Onderwijs – Kantoor	0,15	0,60	0,07	0,15	0,60	0,07
Bijeenkomsten	0,15	0,60	0,07	0,15	0,60	0,07
Kritische werkruimten	0,10	0,10	–	0,10	0,10	–

In dit geval wordt er een nieuw bedrijfsgebouw opgericht. Het bedrijfsgebouw gaat bestaan uit een showroom voor detailhandel (business to business), een kantoor en een bedrijfsruimte voor opslag. Daarin is weliswaar een kantoor aanwezig, maar die is ondergeschikt en ondersteunend aan de bedrijfsactiviteiten. Voor het overige worden er geen functies ontwikkeld die gevoelig zijn voor trillingen. Daarnaast is voor het ten noorden gelegen bestemmingsplan “Koningsoord Berkel-Enschot 2017, 1e herziening (De Kraan 37)”, welke als ontwerp bestemmingsplan is gepubliceerd op 30 maart 2021, een onderzoek uitgevoerd naar trillinghinder ten gevolge van de spoorlijn Tilburg – Vught. Dit onderzoek is uitgevoerd door Peutz (kenmerk HH/RN/CJ/0 16093-4-RA-002, d.d. 1 december 2020). Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van woningen op minder dan 100 meter van de spoorlijn mogelijk. Uit dit onderzoek blijkt dat de trillingsniveaus op maaiveld niveau voldoen aan de streefwaarden uit de SBR richtlijn B. Aangezien de locatie specifieke omstandigheden sterk vergelijkbaar zijn met onderhavige projectlocatie is aannemelijk te veronderstellen dat de streefwaarden ook ter plaatse van de projectlocatie niet worden overschreden.

4.12 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit dient te worden getoetst op plaatsen waar significante blootstelling van mensen plaatsvindt. Met betrekking tot ruimtelijke plannen dient er voor twee situaties getoetst te worden:

- Toetsing van het effect op de luchtkwaliteit langs de wegen in de omgeving, waar de invloed van de ontwikkeling op de verkeersintensiteit nog merkbaar zal zijn;
- Toetsing van de te verwachten luchtkwaliteit ter plaatse van het plan.

De Algemene Maatregel van Bestuur ‘Niet in betekende mate bijdragen’ (NIBM) bepaalt wanneer de mate van luchtverontreiniging verwaarloosbaar is. In zo’n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden. Een project wordt als NIBM beschouwd als aannemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% grenswaarde. De NIBM-regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) omdat in dit programma hiervoor maatregelen tegenover staan die het tijdig behalen van de grenswaarden waarborgen.

Doorwerking projectlocatie

Het planvoornemen ziet op de functiewijziging van kantoor naar een bedrijfsperceel met een beperkte toename van het bvo. Op basis daarvan kan worden gesteld, voor zover daarvan al sprake is, dat deze ontwikkeling 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Het project kan dan ook zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor de volledigheid is wel de NIBM-tool ingevuld voor dit project, zie onderstaande uitsnede. De toename van het aantal verkeersbewegingen door deze ontwikkeling betreft 67,8 mvt/etmaal.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	67,8
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³
	PM ₁₀ in µg/m ³
	0,10
	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het plan ten aanzien van luchtkwaliteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

4.13 Geur

Agrarische geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om geurhinder veroorzaakt door het houden van dieren. Het aspect geur bestaat uit twee delen, namelijk de voorgrondbelasting en de achtergrondbelasting.

Wet geurhinder en veehouderij (Wgv)

De Wgv is bedoeld om een goed woon- en leefklimaat te creëren op plekken waar gevoelige bestemmingen zijn gelegen. Met beleid kan sturing op de geuruitstoot bij veehouderijbedrijven worden gegeven. Dat betekent dat elke veehouderijbedrijf een afstand van 100 meter aangehouden dient te worden ten opzichte van geurgevoelige objecten in de bebouwde kom. Voor een aantal diersoorten geldt ook nog een geurnorm.

Een gemeente wil een acceptabel woon- en leefklimaat realiseren (achtergrondconcentratie) en moet daardoor dus sturing geven op geurveroorzakende objecten (veehouderijbedrijven, voorgrondbelasting). De Wet geurhinder en veehouderij is bedoeld voor veehouderijbedrijven, maar omdat gesteld is dat geurgevoelige objecten veehouderijbedrijven niet mogen belemmeren moet bekeken worden of de ligging van de te realiseren objecten voor een belemmering zorgt.

Industriële geur

Geur kan in de leefomgeving hinder veroorzaken en brengt om die reden ook gezondheidsrisico's met zich mee. Bij geur van bedrijven gaat het om de geuruitstoot (emissie) van bedrijven die zich verspreidt via de lucht en een geurbelasting veroorzaakt op de woon- en leefomgeving. De afstand tussen geuremitterende bedrijven en geurgevoelige bestemmingen is daarbij van grote invloed. Vanwege de geurbelasting op een gebied kan het woon- en verblijfklimaat als onvoldoende worden beschouwd om bijvoorbeeld woningbouw te realiseren. Geur van bedrijven heeft dus gevolgen voor het leefklimaat van mensen en voor het gebruik van de ruimte.

Het wettelijk kader voor meldingsplichtige activiteiten is opgenomen in het Activiteitenbesluit. Voor activiteiten van bedrijven die vallen onder het Activiteitenbesluit zijn specifieke geurvoorschriften opgenomen in de zin van te treffen voorzieningen of geurbelasting.

Doorwerking projectlocatie

Op basis van de achtergrondkaart agrarische geur is de projectlocatie geen geurbelaste locatie. De ontwikkeling zelf voorziet ook niet in activiteiten met een relevante geuremissie. Daarmee is geur geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5 Uitvoerbaarheid en procedure

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling betreft een ontwikkeling op verzoek van de initiatiefnemer. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende initiatiefnemer. Hierbij is de economische uitvoerbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Er zijn geen financiële consequenties van het project voor de gemeente Tilburg. Kosten worden verhaald op basis van de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade voor rekening komt van de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee afdoende aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat het erom dat er maatschappelijk draagvlak is voor een voornemen. In dit kader heeft vooroverleg plaatsgevonden met enkele bedrijven in de directe omgeving van de projectlocatie. Initiatiefnemer is persoonlijk langs gegaan (d.d. 5 mei jl.) en heeft het planvoornemen toegelicht en het meest recente ontwerp laten zien. Het plan is goed ontvangen. De reacties op het plan zijn genoteerd en dit is gedeeld de gemeente Tilburg.

6 Conclusie

Het onderhavige initiatief om een nieuw bedrijfsgebouw (detailhandel business to business, opslag en kantoor) ter plaatse van kavel 41 op Bedrijvenpark Enschoot beoordeeld op de eisen van 'een goede ruimtelijke ordening'. Hieruit is gebleken dat het initiatief aan alle vereisten voldoet. Het onderhavige initiatief is getoetst aan geldende sectorale wet- en regelgeving en hieruit is gebleken dat er geen milieuplanologische belemmeringen zijn. Hierdoor wordt geconcludeerd dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief vanuit het gemeentelijke ruimtelijke belang, het belang van 'een goede ruimtelijke ordening' en uit oogpunt van milieuplanologische wet- en regelgeving is aangetoond.

Bijlages

1. Bodemonderzoek
2. Stikstofdepositieonderzoek