



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Dr. Hub van Doorneweg 101, Tilburg
Ruimtelijke onderbouwing

colofon

projectnaam
**Dr. Hub van Doorneweg 101,
Tilburg**

datum
9 april 2025

projectnummer
P03673

opdrachtgever
Sabes Vastgoed BV

BRO
projectleider
CVe

bron kapt
BRO

review
HVI

Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55
info@bro.nl
www.bro.nl

 **BRO** | a movares
company



Inhoudsopgave

1	Inleiding		4	4.2.3	Conclusie	19	5	Afweging van belangen		32
	1.1	Aanleiding	4	4.3	Water	19		5.1	Algemeen	32
	1.2	Plangebied	4	4.3.1	Toetsingskader	19		5.2	Noodzaak	32
	5			4.3.2	Onderzoek	20		5.3	Maatschappelijk impact	32
	1.3	Vigerend bestemmingsplan	5	4.3.3	Conclusie	20		5.4	Veiligheid	32
1.4	Leeswijzer	6	4.4	Externe veiligheid	20	5.5	Klankbordgroep	32		
				4.4.1	Toetsingskader	20	5.6	Conclusie	32	
				4.4.2	Onderzoek	21				
2	Planbeschrijving		7	4.4.3	Verantwoording groepsrisico	21	6	Uitvoerbaarheid		34
	2.1	Huidige situatie	7	4.4.4	Conclusie	24		6.1	Economische uitvoerbaarheid	34
	2.2	Toekomstige situatie	7	4.5	Geluid	24		6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
	2.3	Stedenbouwkundige- en landschappelijke inpassing	7	4.5.1	Toetsingskader	24		6.3	Procedure	34
				4.5.2	Onderzoek	24				
				4.5.3	Conclusie	25				
3	Beleidskader		9	4.6	Bedrijven en milieuzonering	25	SEPARATE BIJLAGEN			
	3.1	Rijksbeleid	9	4.6.1	Toetsingskader	25				
	3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	9	4.6.2	Onderzoek	25				
	3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	9	4.6.3	Conclusie	26				
	3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	9	4.7	Stikstofdepositie	26				
	3.2	Provinciaal beleid	12	4.7.1	Toetsingskader	26	Bijlage 1: Ladder huisvesting Bijlage 2: Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek Bijlage 3: Bodemonderzoek Bijlage 4: Waterparagraaf Bijlage 5: Externe veiligheid Bijlage 6: Akoestisch onderzoek Bijlage 7: Stikstofonderzoek Bijlage 8: Quickscan flora en fauna Bijlage 9: Boom effect analyse en taxatie bomen Bijlage 10: Aanmeldingsnotitie m.e.r. Bijlage 11: Milieuhygiënisch haalbaarheidsonderzoek Bijlage 12: Verslagen van de informatie- en klankbordgroep bijeenkomsten Bijlage 13: Tekening Bijlage 14: Verkeersonderzoek Bijlage 15: Verslagen Omgevingscommissie Bijlage 16: Huishoudelijk reglement Bijlage 17: Klachtendocument Bijlage 18: Uitgangspunten			
	3.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant	12	4.7.2	Onderzoek	26				
	3.2.2	Arbeidsmigratie in Noord-Brabant, september 2018	12	4.7.3	Conclusie	27				
		(Provinciale werkgroep Arbeidsmigratie)	13	4.8	Verkeer en parkeren	27				
	3.3	Regionaal beleid	14	4.8.1	Toetsingskader	27				
	3.3.1	Regionaal Woonkader Hart van Brabant, november 2015	14	4.8.2	Onderzoek	27				
	3.4	Gemeentelijk beleid	14	4.8.3	Conclusie	28				
	3.4.1	Omgevingsvisie Tilburg 2040	14	4.9	Luchtkwaliteit	28				
	3.4.2	Beleidsnotitie uitgangspunten grootschalige huisvesting arbeidsmigranten	15	4.9.1	Toetsingskader	28				
				4.9.2	Onderzoek	28				
			4.9.3	Conclusie	29					
			4.10	Bomeneffecten analyse	29					
			4.10.1	Toetsingskader	29					
			4.10.2	Onderzoek	29					
			4.10.3	Conclusie	30					
4	Omgevingsaspecten		17	4.11	Flora en fauna	30				
	4.1	Archeologie en cultuurhistorie	17	4.11.1	Toetsingskader	30				
	4.1.1	Toetsingskader	17	4.11.2	Onderzoek	30				
	4.1.2	Onderzoek	17	4.11.3	Conclusie	30				
	4.1.3	Conclusie	18							
4.2	Bodem	18								

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Tilburgse bedrijven hebben steeds vaker moeite om in de stad of regio voldoende en geschikte werknemers te vinden. Daarom huren zij arbeidsmigranten in. De meeste arbeidsmigranten komen hier vooral om tijdelijk te werken. Ze verblijven in Tilburg voor enkele maanden of langer. In Tilburg zijn nu nog te weinig goede en grootschalige woonvoorzieningen. Daardoor ontstaan er soms ongewenste situaties in wijken en buurten voor zowel de arbeidsmigranten als hun omgeving. Maar ook is voor een groot aantal arbeidsmigranten helemaal nog geen verblijfsplek in onze stad en regio beschikbaar.

Om de huisvesting van 3.600 tot 5.000 arbeidsmigranten voor 2025 mogelijk te maken, wil het college van burgemeester en wethouders meewerken aan de realisatie van tijdelijke grootschalige en goed begeleide logiesvoorzieningen. Op 19 februari 2019 heeft het college middels een collegebesluit¹ te kennen gegeven 19 locaties aan te merken als kansrijk voor de grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten.

Eén van de kansrijke locaties betreft de Dr. Hub van Doorneweg 101. Het college noemt een locatie kansrijk als ze van mening is dat op deze plek een grootschalige voorziening voor huisvesting van arbeidsmigranten kan passen. De inzet van het college is dan ook op deze locatie, in overleg met de initiatiefnemer en de omgeving, daadwerkelijk te komen tot realisatie. Daarbij wordt uitgegaan van het principe 'Ja we willen hier een grootschalige voorziening voor huisvesting arbeidsmigranten, als er voldaan wordt aan o.a. ruimtelijke bepalingen en eventuele vastgestelde uitgangspunten'.

De initiatiefnemer is voornemens om op het nu nog onbebouwde gemeente perceel (Dr. Hub van Doorneweg 101) huisvesting voor arbeidsmigranten te realiseren. Met de realisatie zullen er ongeveer 450 arbeidsmigranten gehuisvest kunnen worden. De bebouwing die wordt gerealiseerd zal voor een periode van 10 jaar beschikbaar worden gesteld voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Na deze periode kan de bebouwing een andere functie toebedeeld krijgen.

Het initiatief is niet direct mogelijk, het plan is namelijk in strijd met bestemmingsplan "Bedrijventerrein Het Laar 2008". Op grond van dit bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming 'kantoor' waarbinnen de gewenste functie (huisvesting van arbeidsmigranten) niet mogelijk is.

Voor deze strijdigheid geldt dat deze niet mogelijk gemaakt kan worden middels de toepassing van de in het vigerend bestemmingsplan opgenomen regels voor binnenplannen afwijken (artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1). Ook kan niet meegewerkt worden aan een kleine buitenplanse afwijking (artikel 2.12, lid 1 onder a sub 2 Wabo) aangezien het initiatief een stedelijk ontwikkelingsproject betreft, zoals opgenomen in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Om het initiatief mogelijk te maken is een buitenplanse afwijking nodig. Dit betreft een omgevingsvergunning aanvraag via de uitgebreide procedure. Onderdeel van de omgevingsvergunningaanvraag is een ruimtelijke onderbouwing.

In een 'goede ruimtelijke onderbouwing' wordt uiteengezet waarom het initiatief vanuit ruimtelijk en milieuhygiënisch oogpunt passend is op de voorgestelde locatie. Er wordt ingegaan op het vigerend ruimtelijk beleid, de programmatische aspecten en de milieuwetgeving. Onderhavige onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het onbebouwde perceel gelegen aan de Dr. Hub van Doorneweg 101 te Tilburg. Het plangebied is gelegen in de directe omgeving van de A58 bij de afrit Tilburg-Centrum West. Tevens is het plangebied gelegen op het bedrijventerrein Het Laar, ten westen van het stadsdeel Stappegoor. Het perceel staat kadastraal bekend als Tilburg, sectie AA, perceelnummer 333. Het perceel heeft een oppervlakte van 6.745 m². Aan de zuidzijde van het perceel is het Ibis Hotel Tilburg gevestigd. Het naastgelegen perceel betreft de Dr. Hub van Doorneweg 81 t/m 99, wat door de gemeente Tilburg ook is aangewezen als kansrijke locatie voor huisvesting arbeidsmigranten en waar inmiddels vergunningen zijn verleend of binnenkort worden verleend voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten.

In figuur 1.1 is de globale ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1: Globale ligging plangebied (plangebied rood omkaderd)

¹ Gemeente Tilburg, Collegebesluit 19 februari 2019 https://www.tilburg.nl/fileadmin/files/actueel/huisvesting_arbeidsmigranten/02_Collegebesluit_huisvesting_arbeidsmigranten_link_2.pdf



Figuur 1.2: Bedrijventerreinen Tilburg, besluitgebied is gelegen ten westen van E (met rood kruis aangegeven)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Het Laar 2008” (zie figuur 1.3). Op het perceel geldt de enkelbestemming ‘Kantoor’ en op een gedeelte van het perceel geldt de dubbelbestemming ‘verwachtingsgebied archeologische waarden’. Daarnaast is er een bouwvlak dat voor 70% bebouwd mag worden, geldt een maximale bouwhoogte van 15 meter. Tevens geldt tevens het bestemmingsplan ‘Tilburg, Parkeerregeling 2017’.

Bestemmingen en bestemmingsregels ‘Bedrijventerrein Het Laar 2008’

Kantoor (Artikel 7)

De op de plankaart voor "Kantoor" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- kantoren;
- bouwwerken van openbaar nut.

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming, behoudens vrijstellingen die zijn verleend.

Tot een gebruik van gronden en bouwwerken strijdig met de bestemming "Kantoor", wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van gronden en bouwwerken voor bewoning.

Het voorgenomen bouwplan is dan ook strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

Het totale bouwplan wordt in deze ruimtelijke onderbouwing (buitenplanse afwijking voor het beoogde gebruik) getoetst aan een goede ruimtelijke ordening. Deze toetsing is uitgegaan van een bouwhoogte van 16 meter. In de onderbouwing is gemotiveerd onderbouwd dat de totale ontwikkeling

ruimtelijk aanvaardbaar is en dat als onderdeel daarvan een bouwhoogte van 16 meter ruimtelijk inpasbaar is.

Verwachtingsgebied archeologische waarden (Artikel 18)

De op de plankaart voor "Verwachtingsgebied archeologische waarden (dubbelbestemming)" aangewezen gronden zijn, naast de andere op de kaart voor die gronden aangewezen bestemming(en), tevens bestemd voor het behoud van mogelijk te verwachten archeologische waarden. Op basis van deze dubbelbestemming is het niet toegestaan groningrijpen uit te voeren met een oppervlak van meer dan 30 m² en dieper dan 0,5 meter tenzij is aangetoond dat de archeologische (verwachtings)waarden niet onevenredig worden geschaad. Het aspect ‘archeologie’ zal nader worden toegelicht in paragraaf 4.1.



Figuur 1.3: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan (plangebied rood omkaderd)

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die deze ruimtelijke motivering mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse omgevingsaspecten die van belang zijn voor voorliggende ruimtelijke motivering. In hoofdstuk 5 is afweging van belangen geschreven. In het laatste hoofdstuk komt de uitvoerbaarheid aan de orde.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De voorgestelde ontwikkeling vindt plaats aan de Dr. Hub van Doorneweg 101 te Tilburg. Het betreft een onbebouwd perceel gelegen op het bedrijventerrein ‘Het Laar’. Dit bedrijventerrein is direct ten westen gelegen van het stadsdeel Stappegoor en ten zuiden van het centrum van Tilburg. Het plangebied is tevens gelegen in de directe omgeving van de A58 bij de afrit Tilburg-Centrum West.

Het bedrijventerrein ‘Het Laar’ is voornamelijk ingevuld met bedrijfsbestemmingen, maar ter hoogte van het plangebied bevinden zich ook verscheidene kantoor- en gemengde bestemmingen. Het plangebied wordt ten zuiden begrensd door het Ibis Hotel Tilburg en ten noorden door de Dr. Hub van Doorneweg 81 t/m 99, wat door de gemeente Tilburg ook is aangewezen als kansrijke locatie voor huisvesting arbeidsmigranten. Ten westen wordt het plangebied begrenst door de provinciale weg N630 en ten oosten door de Dr. Hub van Doorneweg.

In figuur 2.1 is een impressie weergegeven van de huidige situatie.

2.2 Toekomstige situatie

Beoogd wordt bebouwing te realiseren ten behoeve van het tijdelijk (10 jaar) huisvesten van arbeidsmigranten. Na deze periode van 10 jaar kan de bebouwing ingezet worden om een andere functie te dienen. De bebouwing zal in het bestaande bouwvlak worden ingepast. Ten westen van deze bebouwing worden de benodigde parkeerplaatsen aangelegd. Het gebouw wordt in 5 bouwlagen met plat dak uitgevoerd. Deze bouwhoogte en bouwstijl sluit aan bij de in de omgeving aanwezige bebouwing. De bebouwing in het plangebied zal gerealiseerd worden met een centraal hofje te midden. Het totale bvo van het gebouw zal circa 8.293 m² bedragen.

Elke bouwlaag zal ingevuld worden met kamers. Het gaat hier om units voor 4 personen (waarbij iedereen een eigen kamer heeft en de keuken en badkamer gedeeld zijn), twee- en eenpersoonskamers, waarbij een keukenblok en badkamer gedeeld worden. In het plan is rekening gehouden met totaal 189 eenheden. In totaal zal de bebouwing geschikt zijn voor circa 450 arbeidsmigranten.

In figuur 2.3 is een plattegrond van de toekomstige bebouwing weergegeven. Deze plattegrond is ook opgenomen in de bijlage.

aantal wooneenheden:	aantal bewoners:
33 wooneenheden bouwlaag 0	type A * 63 stuks x 2 personen = 126
39 wooneenheden bouwlaag 1	type A1 2 stuk x 1 persoon = 2
39 wooneenheden bouwlaag 2	type AA 10 stuks x 2 personen = 20
39 wooneenheden bouwlaag 3	type AAA 8 stuks x 2 personen = 16
39 wooneenheden bouwlaag 4	type B 60 stuks x 4 personen = 240
	individuele slaapkamer 46 = 46
189 wooneenheden totaal	
	totaal 189 wooneenheden
	totaal 450 bewoners

Figuur 2.1 Aantal-kamers en aantal bewoners

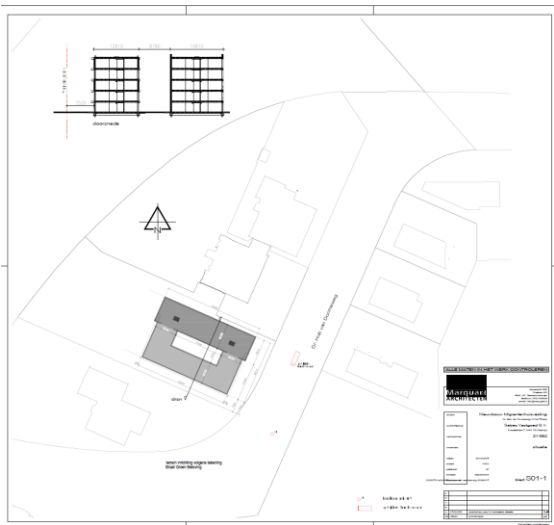
2.3 Stedenbouwkundige- en landschappelijke inpassing



Figuur 2.2 Impressie huidige situatie

Ter plaatse van het plangebied heeft in het verleden een kantoor gestaan aansluitend aan de nog aanwezige kantoorpanden, zie figuur 2.4. De nieuwe bebouwing past binnen het vigerende bouwvlak en is uitgelijnd op basis van de naastgelegen kantoren. Qua bouwhoogte wordt aangesloten op de omliggende gebouwen. In lijn met de naast gelegen kantoren die voorzien zijn met horizontale belijning is het nieuwe pand voorzien van vergelijkbare belijning. De massa is op verzoek van de Omgevingscommissie (verslag d.d. 15-09-2021 is opgenomen in de bijlage) opgeknipt en geleed met hoogtesprongen en verspringende rooilijnen. Op deze manier ontstaat er meer aansluiting op de directe belending. Aan de achterzijde wordt het plangebied begrenst door een groene buffer waardoor er achter de nieuwe en bestaande bebouwing een privé wereld ontstaat.

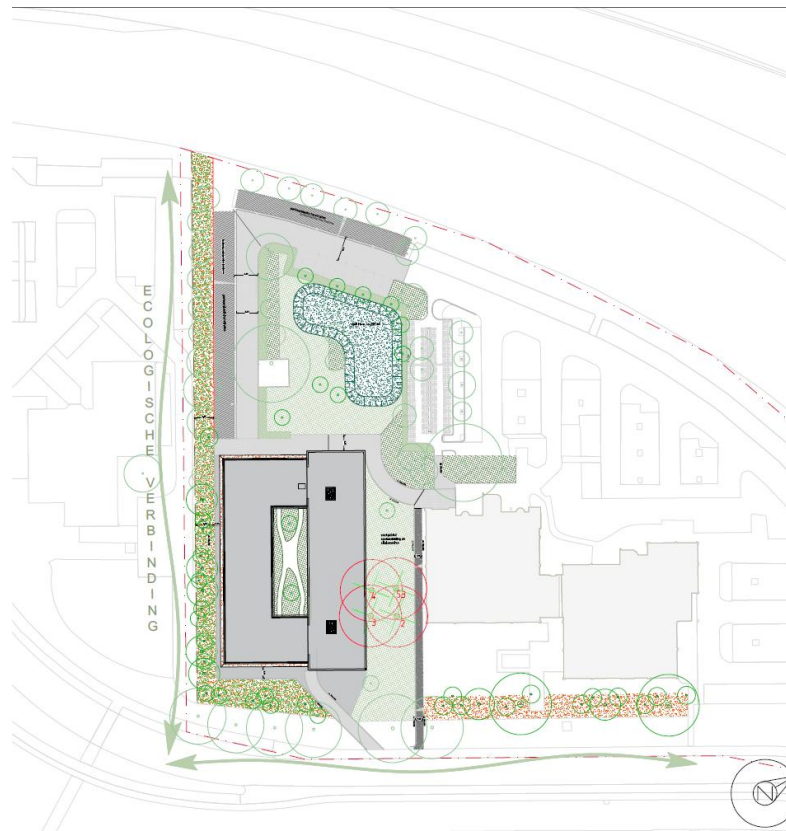
De nieuwe aanvraag is door Omgevingscommissie beoordeeld op 21-12-2022 en akkoord bevonden onder voorwaarden (zie verslag in bijlage 15). Daarnaast is de wijziging van eind 2024 opnieuw voorgelegd aan de Omgevingscommissie op 21 maart 2025 en deze is ook akkoord bevonden onder voorwaarden (zie verslag B15).



Figuur 2.3 Plattegrond toekomstige bebouwing (Bron: Marquart Architecten)



Figuur 2.4 Situatie in 2014 en 2015, Bron <https://www.topotijdreis.nl/>



Figuur 2.5 Natuurcompensatie en landschappelijke inpassing (Bron: Braat)

Er is een natuurcompensatieplan opgesteld om voldoende natuur te kunnen compenseren bij het kappen van de aangewezen bomen. De nieuwe bebouwing wordt op een afstand van 7,5 vanaf de erfafscheiding van het Ibis hotel geplaatst. Binnen deze 7,5 meter is een variatie van bomen, heesters en bloemrijke grasvelden. Alle bomen en heesters zijn inheems en versterken de biodiversiteit. Langs de gevels van het gebouw zijn grasbetontegels ingetekend. Tussen deze tegels wordt het "M5 Nectar onder het maimes" mengsel van Cruyd-Hoeck ingezaaid. De wadi wordt voorzien van de "W1 Wadi lichte grond" bloemenmengsel van de Cruyd-Hoeck. De grasvelden voorzien met een bloemrijk grasmengsels van Cruyd-Hoeck, waarbij zij een eigen mengsel hebben voor de gemeente

Tilburg. Er zijn twee ecologische verbindingzones ingetekend (zuid en oost). Hierin draagt de biodiverse gelaagdheid, van maaiveld naar heesters tot bomen, bij aan een balans in de ecosystemen. Deze zones bevorderen de biodiversiteit en ondersteunen gezonde ecosystemen. In dit compensatieplan zijn enkel de door ons ingetekende planten benoemd, met een diverse lijst aan inheemse en biodiversiteit-versterkende soorten.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de nationale omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie aan voor de toekomstige ontwikkelingen van de leefomgeving in Nederland. In Nederland staan we voor urgente maatschappelijke opgaven die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal gelden zoals klimaatverandering, de energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een perspectief om voort te bouwen op bestaande landschappen en historische steden. In de NOVI zijn vier prioriteiten opgesteld:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Doorwerking plangebied

Onderhavig plangebied bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van Rijksbelang. Daarnaast worden in het NOVI geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Omgevingsvisies (NOVI) hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de NOVI 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 plangebied

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

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen (en in 2017 aangescherpt). De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.²

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: “De

toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Bij het bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, zijn de volgende aspecten van belang:

- Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.
- Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?
Op basis van met name de bestemming wordt beoordeeld of de ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.
- Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling?
Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte te bevatten binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling.
- Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

² O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

Bij de beoordeling van de behoefte dient het bestaande aanbod en vraag betrokken te worden. Bovendien dient inzichtelijk te worden gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben, dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling aan de Dr. Hub van Doorneweg in Tilburg betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. De ontwikkeling voorziet in de toevoeging van een gebouw. De ondergrens hiervoor ligt 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m². De ontwikkeling heeft een omvang die groter dan deze ondergrens.
2. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de volgende bestemmingen “kantoor”. Op basis van dit bestemmingsplan is de ontwikkeling van de logiesfunctie op de locatie niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.
3. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit ‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’. Het initiatief om logiesvoorziening te realiseren kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling van kantoren naar logies.

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied.

- Het plangebied heeft in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Het Laar (2008) de enkelbestemming “kantoor”. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft.

- Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: *‘bestaand stedebouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’*. Het plangebied wordt ingesloten door de bestemmingen Kantoor en Gemengd Grootschalig.

Gezien voorgaande is dus sprake van een ligging ‘binnen bestaand stedelijk gebied’ en is een verder motivering op dit punt niet nodig.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Verzorgingsgebied

De Ladder vraagt in dit kader alleen om de onderbouwing van de behoefte in het verzorgingsgebied te beschrijven. Voor de onderbouwing van de behoefte is gekeken naar de afbakening van het verzorgingsgebied, waarbij het relevant is in welk gebied mogelijke leegstandseffecten kunnen worden voorzien als gevolg van de komst van deze ontwikkeling. Kijkende naar onderstaande onderdelen kan in deze laddertoets het verzorgingsgebied worden afgebakend als de regio Hart van Brabant:

- De ontwikkeling huisvest arbeidsmigranten. Deze groep komt met name voor werk naar Nederland en vestigt zich (indien mogelijk) al dan niet tijdelijk (het liefst) in de regio waar zij werk. Het onderzoek verkenning Tuinbouw Limburg en Noord-Brabant (2021) bevestigt dat een deel van de bedrijven de arbeidsbehoefte met autochtone medewerkers uit *de regio* invult.
- Tegelijkertijd zijn aspecten als teeltomstandigheden, ligging, bedrijvigheid in het gebied, uitbreidingsmogelijkheden, beschikbaarheid van arbeid en arbeidsmigrantenhuisvesting en verduurzamingsmogelijkheden ervoor dat zowel arbeidsmigranten als ondernemers worden gebonden aan een regio.

- In zowel gemeente Tilburg als de regio, waarbij Waalwijk een belangrijke trekker is, zijn diverse bedrijven gevestigd die buitenlandse werknemers hard nodig hebben. Voor de positionering van de omgeving Waalwijk en Tilburg, als logistieke hub met aansluiting op het Europese distributienetwerk, zou het kunnen betekenen dat een belangrijk deel van de aldaar gevestigde logistieke bedrijven, waaronder Bol.com en Coolblue, uit de regio zou wegvallen, indien zij niet zouden beschikken over deze arbeidskrachten³.
- Kijkende naar de aard en omvang van het initiatief, waarbij er 750 mensen gehuisvest worden is het de verwachting dat dit niet alleen lokaal maar ook regionaal mensen zal trekken.

Sprake van behoefte

De uitkomst van de laddertoets is dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Het planinitiatief sluit aan bij de behoefte uit de gestelde beleidskaders in het verzorgingsgebied en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente. Er is sprake van een objectieve kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan het initiatief dat niet leidt tot onaanvaardbare leegstandseffecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Hieronder volgt een beknopte toelichting van beide onderdelen. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in hoofdstuk 3 en 4 van deze notitie.

Behoefte aansluitend bij beleid

Het planinitiatief sluit aan bij de behoefte uit de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van provincie, regio en gemeente:

- De **provincie Noord-Brabant** erkent het belang van arbeidsmigranten voor de Brabantse economie. De verwachting is dat het aantal arbeidsmigranten in de **regio Hart van Brabant** zal blijven groeien. Dit maakt dat arbeidsmigranten een structurele plek verdienen in het gemeentelijk en provinciaal beleid. Er ligt met name een kwantitatieve en

³ Universiteit van Tilburg, Arbeidsmigratie in Noord-Brabant, 2019

kwalitatieve opgave voor huisvesting van arbeidsmigranten die *tijdelijk* in de regio verblijven.

- De **regiogemeenten** maken onderling afspraken over de spreiding van huisvesting van arbeidsmigranten. Hierbij geldt als randvoorwaarde dat de huisvesting voldoet aan elementaire kwaliteitseisen en niet moet leiden tot overlast gevende situaties. Onderhavig initiatief sluit daarop aan.
- De **gemeente Tilburg** heeft een grote opgave om in de behoefte aan huisvesting voor arbeidsmigranten te kunnen voorzien. Het gaat om circa 3.600 tot 5.000 tijdelijke plaatsen met een kort dan wel tijdelijk verblijf; de zogenoemde logies. Van logies is sprake bij het bedrijfsmatig aanbieden van (nacht)verblijf, waarbij de betreffende persoon het hoofdverblijf elders heeft.
- Alleen het realiseren van kleinschalige oplossingen voor de huisvesting van arbeidsmigranten die tijdelijk in de regio verblijven volstaan niet meer, waardoor er ook grootschaliger gedacht moet worden. Via kleinschalige huisvesting kan namelijk niet voldoende worden voorzien in de kwantitatieve behoefte aan tijdelijke huisvesting. Dat komt mede ook door het grote tekort dat speelt op de woningmarkt zelf. Zowel de betaalbaarheid als de beschikbaarheid van het wonen staan onder druk. Om toch te kunnen voorzien in huisvesting voor arbeidsmigranten heeft de gemeente zeven locaties aangewezen waar grootschalige huisvesting voor arbeidsmigranten kansrijk is, waaronder deze locatie. In het gemeentelijk beleid is de planlocatie dus opgenomen als mogelijkheid voor huisvesting voor arbeidsmigranten. Ook het naastgelegen perceel is aangemerkt als kansrijke locatie en biedt perspectief voor huisvesting.
- Voor huisvesting van arbeidsmigranten komen met name gebieden tussen woonwijken en bedrijventerreinen in beeld, omdat grootschalige huisvesting in wijken en dorpen weerstand oproept. Tegelijkertijd

wonen arbeidsmigranten op deze manier dicht bij hun werk, maar ook in de redelijke nabijheid van voorzieningen.

Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

Het planinitiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied:

- De toestroom van arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa is sinds de toetreding van nieuwe EU-lidstaten in 2004 en 2007 enorm gegroeid. Door vergrijzing en de economische groei is de algemene verwachting dat de behoefte aan buitenlandse arbeidskrachten in Nederland nog aanzienlijk zal toenemen in veel sectoren. Ze worden dan ook beschouwd als onmisbaar voor de Brabantse economie.
- Bovendien zijn laaggeschoolde banen moeilijk vervulbaar. Veel vacatures zijn moeilijk te vervullen vanwege het onaantrekkelijke en laag gewaardeerde karakter van de werkzaamheden. Buitenlandse werknemers vullen een deel van deze vraag op en werken vaak langdurig in banen met tijdelijke contracten, laag gewaardeerd en laagbetaald werk. Veel sectoren zijn daardoor mede afhankelijk van buitenlandse arbeidskrachten voor hun lokale economie. Arbeidsmigranten zijn daarmee een onmisbaar onderdeel geworden voor het functioneren van veel sectoren in de regio Hart van Brabant.
- Binnen de regio Hart van Brabant maken veel bedrijven gebruik van buitenlandse arbeidskrachten. De vraag naar huisvesting is het grootst in de as Tilburg-Waalwijk aangezien hier ook relatief veel bedrijven gevestigd zijn, die deels afhankelijk zijn van arbeidsmigranten. Anno oktober 2016 stonden er in de regio Hart van Brabant 6.976 personen met een MOE-nationaliteit ingeschreven in de BRP. In de gemeente Tilburg waren dit er 4.278, oftewel 2,0% van de totale bevolking. In januari 2018 is dit aantal in de gemeente Tilburg gegroeid naar 5.842 personen oftewel een toename van 37% ten opzichte van oktober 2016.

- Recente cijfers van het CBS⁴ tonen bovendien aan dat de Nederlandse bevolking harder stijgt dan gedacht, mede door het aandeel arbeidsmigranten. Dat geldt ook voor de behoefte aan arbeidsmigranten in het Hart van Brabant. Aannemelijk is dat het gros hiervan arbeidsmigranten betreft. Tegelijkertijd is een groot deel van de EU-migranten niet ingeschreven wanneer ze niet langer dan 4 maanden in Nederland verblijven, gezien ze geen registratieplicht hebben. De verwachting is daardoor dat zowel het aandeel arbeidsmigranten in de regio als de groei in werkelijkheid hoger is. Kijkend naar de verschillende (uiteenlopende) ramingen is het een reële inschatting dat het werkelijke aantal arbeidsmigranten twee à drie keer hoger ligt dan de wel-ingeschreven EU-migranten. Op basis van de in de BRP ingeschreven aantal arbeidsmigranten (o.b.v. onderzoek Companen 2017 en gemeente Tilburg 2018), de inschatting van de niet ingeschreven arbeidsmigranten en het percentage arbeidsmigranten dat momenteel onder slechte, ongewenste en/of onveilige omstandigheden woont, is een inschatting gemaakt van de actuele behoefte aan nieuwe huisvesting voor arbeidsmigranten. Dit leidt tot een actuele behoefte aan nieuwe huisvesting voor ca. 2.100-2.900 personen in de gemeente Tilburg en zelfs 3.500 personen in geheel Hart van Brabant.
- Naast een actuele behoefte is de verwachting dat de behoefte aan huisvesting voor deze doelgroep in de toekomst bovendien verder zal groeien. In de gemeente Tilburg bestaat tot 2025 een behoefte aan huisvesting voor ca. 3.600 tot 5.000 arbeidsmigranten.
- Het bestaande aanbod in huisvesting is niet toereikend om deze arbeidsmigranten te kunnen huisvesten. In kwantitatieve zin ligt er dus een belangrijke opgave om voldoende huisvesting te realiseren binnen met name de as Tilburg-Waalwijk.
- Daarnaast zijn binnen de regio nog diverse andere locaties bekend waar huisvesting voor arbeidsmigranten wordt gerealiseerd. Deze locaties zijn te kwantificeren als harde en zachte plancapaciteit. Ook na

⁴ CBS (2019). Ruim 24 duizend mensen erbij in eerste kwartaal.

realisatie van deze zeven huisvestingsmogelijkheden (ca. 1.900 tot 2.200 plekken) in Tilburg en de overige locaties (circa 500 plekken) in de regio resteert nog een wezenlijke toekomstige behoefte.

- Om in deze behoefte in de gemeente en regio te kunnen voorzien zijn nieuwe verblijfsmogelijkheden noodzakelijk. Alhoewel exacte gegevens over de huidige huisvestingscapaciteit ontbreken, is door de groei van het aantal arbeidsmigranten de komende jaren naar redelijkheid te verwachten dat extra verblijven noodzakelijk zijn.
- Bovendien blijkt uit onderzoek van de Provincie Zuid-Holland dat mensen die kort geleden zijn aangekomen in Nederland tevreden zijn met huisvesting op grote locatie. Zij geven over het algemeen ook de voorkeur aan reizen per auto. Een deel van deze mensen vindt het dan ook niet erg om verder te reizen naar voorzieningen zoals een supermarkt.
- Tot slot bestaat er een grote behoefte aan passende kwalitatieve huisvesting voor arbeidsmigranten. In regio De Peel bleek uit een eerder onderzoek dat 19% van accommodaties dermate onveilig waren dat ze acuut werden gesloten. Deze kwalitatieve tekorten leidde tot onveilige situaties voor arbeidsmigranten en gingen gepaard met ongewenste effecten op de omgeving (samenscholing, geluidsoverlast, zwerfvuil, etc.). Het gebrek aan kwalitatief passende huisvesting zorgt er daarnaast voor dat de regio minder aantrekkelijk is voor buitenlandse arbeidskrachten, terwijl deze juist nodig zijn voor de economische bedrijvigheid in de regio.
- Van belang is, mede gezien de discussie die landelijk speelt naar aanleiding van de rapportages van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten (o.l.v. Emile Roemer), dat de scheiding bed en baan geregeld is. Hierdoor zijn ze minder kwetsbaar tegen plotseling uitzetting uit hun woonruimte wanneer het werk ophoudt.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Vanwege de aanzienlijke behoefte aan geschikte huisvesting voor arbeidsmigranten is het niet de verwachting dat de ontwikkeling leidt tot onaanvaardbare leegstandseffecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat in zowel gemeente als de regio.

De effecten van de onderhavige ontwikkeling zijn per saldo als positief te beoordelen. De behoefte aan huisvesting voor arbeidsmigranten is in Tilburg en de regio Hart van Brabant zelfs nog beduidend groter dan de 'claim' van de onderhavige ontwikkeling en leidt daarmee niet tot leegstand. Veel arbeidsmigranten verblijven nu in vakantieparken (ten koste van de recreatieve capaciteit c.q. uitstraling), op locaties zonder woonbestemming (bijvoorbeeld agrarische bedrijven) en/of in onveilige accommodaties, waardoor er sprake is van een planologisch ongewenste situatie. Slecht gehuisveste mensen krijgen juist een woonplek die voldoet aan de hedendaagse eisen qua inrichting, comfort en veiligheid. Bovendien zijn arbeidsmigranten van groot en groeiend belang voor de economische bedrijvigheid in de regio Hart van Brabant en Tilburg in het bijzonder.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpogaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn?

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling voorziet in een tijdelijke f huisvesting voor arbeidsmigranten. De Omgevingsvisie Noord-Brabant geeft hier geen concrete beleidslijnen voor. Gezien de grote behoefte aan huisvesting van arbeidsmigranten in de regio en de tijdelijkheid van de beoogde ontwikkeling voor 10 jaar, wordt de ontwikkeling passend geacht binnen het generiek beleid van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

De beoogde realisatie heeft geen invloed op de vier opgestelde ambities. Wel moet deze ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In hoofdstuk 4 wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze drie aspecten en waarom deze aspecten anderzijds geen belemmering vormen voor de ontwikkeling zelf. Daarnaast kan opgemerkt worden dat er een grote behoefte aan huisvesting van arbeidsmigranten in de regio bestaat, en dat de beoogde ontwikkeling tijdelijk is (10 jaar). Hierdoor wordt de ontwikkeling passend geacht binnen het generiek beleid van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening vastgesteld en op 1 maart 2020 geconsolideerd. De Interim Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is er gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een interim Omgevingsverordening. Het is een 'interim' Omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim Omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet en de voorwaarden

voor een omgevingsverordening. De Interim Omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014.

Doorwerking plangebied

Volgens de Interim Omgevingsverordening is het plangebied gelegen in het ‘Stedelijk gebied’. Het plangebied ligt in Stedelijk gebied waardoor stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan. Een plan 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;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

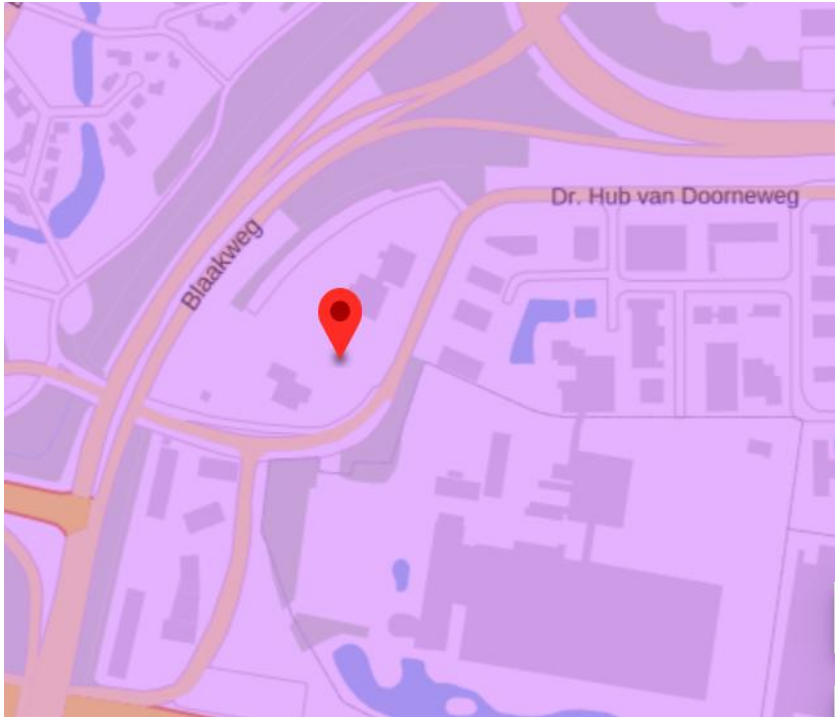
Onderhavige ontwikkeling voorziet in een inbreiding in Tilburg, aangezien de bestaande bebouwing wordt ingezet om tijdelijk een urgente doelgroep te huisvesten, namelijk arbeidsmigranten. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie paragraaf 3.3.1). Het plan is hierdoor in lijn met de ambities die zijn beschreven in de Interim Omgevingsverordening.

**3.2.2 Arbeidsmigratie in Noord-Brabant, september 2018
(Provinciale werkgroep Arbeidsmigratie)**

Het maatschappelijke vraagstuk rondom arbeidsmigranten is complex en er zijn veel partijen bij betrokken. Daarom heeft de provincie het thema vanuit meerdere invalshoeken benaderd en in kaart gebracht. Navolgend worden de belangrijkste bevindingen en conclusies genoemd die van toepassing zijn op onderhavige ontwikkeling.

- In deze rapportage is de definitie van een arbeidsmigrant een buitenlandse EU-burger die zich in Noord-Brabant vestigt om werk voor laagopgeleiden te verrichten. De migrant is afkomstig uit Midden- of Oost-Europa en woont meestal tijdelijk in Nederland. Expats (kennisswerkers), grenswerkers en statushouders vallen vanwege hun afwijkende karakteristieken en beleidsmatige benadering hier niet onder.

- De meeste arbeidsmigranten zijn jonger dan dertig jaar, fysiek sterk



Figuur 3.1: Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (paarse kleur is het stedelijk gebied)

- en zeer gemotiveerd om te werken. Vaak zijn arbeidsmigranten (over)gekwalficeerd voor het werk dat ze doen. Wat betreft de verblijfsduur van arbeidsmigranten worden drie varianten gehanteerd:
1. Kort verblijf of shortstay (3-6 maanden);
 2. Middellang verblijf of midstay (6 maanden tot 3 jaar);
 3. Lang verblijf of longstay (langer dan 3 jaar).
- Naar schatting werken er momenteel circa 100.000 arbeidsmigranten in de provincie Noord-Brabant. Om de economie draaiende te houden heeft Brabant deze arbeidsmigranten nodig. Ze verdienen een structurele plek in gemeentelijk en provinciaal beleid en dit vraagt om een integrale aanpak.

- De verantwoordelijkheid voor huisvesting van arbeidsmigranten ligt primair bij gemeenten en werkgevers. De provincie heeft vooral een stimulerende en aanjagende rol en zorgt voor goede randvoorwaarden. Denk daarbij aan afstemming en verbetering van beleid en aan regelgeving die (planologisch) meer ruimte biedt. Ook kan de provincie de gemeenten ondersteunen bij capaciteits- of kennisgebrek.
- Kleinschalige oplossingen voor de huisvesting van arbeidsmigranten volstaan niet meer, er moet grootschaliger gedacht worden. Via kleinschalige huisvesting kan namelijk niet voldoende worden voorzien in de kwantitatieve behoefte aan huisvesting. Omdat grootschalige huisvesting in wijken en dorpen weerstand oproept, komen gebieden tussen woonwijken en bedrijventerreinen in beeld. Vooral voor kort verblijf arbeidsmigranten is huisvesting dichtbij bedrijventerreinen gewenst.
- In de rapportage worden tot slot enkele knelpunten genoemd. Met input van verschillende partijen uit het werkveld (PON, gemeenten, VNO NCW, ZLTO, BrabantAdvies) is een overzicht gemaakt van ervaren knelpunten op het gebied van arbeidsmigratie. Voor drie punten geldt dat alle vijf partijen dit als knelpunt naar voren hebben gebracht:
 1. Er is een dringend kwantitatief tekort aan kwalitatief goede huisvesting, die aansluit op de behoefte van arbeidsmigranten. Woonvoorzieningen zijn niet altijd aantrekkelijk en humaan.
 2. Op gemeentelijk en regionaal niveau ontbreekt het aan visie, beleid en uniforme regels rond huisvesting. Gemeenten komen alleen incidenteel op basis van signalen in actie.
 3. Het probleem wordt niet integraal aangevlogen. Integratie, huisvesting, economische baten en sociaal-maatschappelijke gevolgen worden niet in samenhang overwogen.

Doorwerking plangebied

Met de beoogde ontwikkeling wordt tijdelijk voor een periode van 10 jaar de bestaande bebouwing ingericht voor het huisvesten van circa 450 arbeidsmigranten. De beoogde ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de provincie, aangezien er wordt voorzien in de acute behoefte naar

goede huisvesting binnen de provincie. De locatie is gelegen in het bedrijventerrein Laar, dit past bij de uitgangspunten voor grootschalige huisvesting. Aangezien de arbeidsmigrant dicht bij de toekomstige werkgever wordt gehuisvest.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionaal Woonkader Hart van Brabant, november 2015

De samenwerkende gemeenten in Hart van Brabant hebben voor de regionale afstemming een gezamenlijke woonvisie opgesteld. Een van de centrale thema's in het regionale woonkader is de huisvesting van vergunninghouders en arbeidsmigranten. Over de spreiding van huisvesting van arbeidsmigranten en verblijfsgerechtigden maken de regiogemeenten onderling afspraken. Het streven is om te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om een deel van deze groepen te huisvesten in alternatieve voorzieningen. Hierbij kan worden gedacht aan oplossingen binnen bestaand vastgoed en tijdelijke huisvestingsconcepten. Overigens geldt hierbij als randvoorwaarde dat de huisvesting voldoet aan elementaire kwaliteitseisen en niet moet leiden tot overlast gevende situaties.

Doorwerking plangebied

In 2017 heeft onderzoeksbureau Companen de verwachte groei van het aantal benodigde huisvestingsplaatsen voor arbeidsmigranten in de regio Hart van Brabant in beeld gebracht⁵. Binnen de regio is afgesproken om de resultaten van dit onderzoek richtinggevend te laten zijn voor de opgave per gemeente. Voor Tilburg is de opgave om in de periode 2016 tot 2025 ongeveer 3.600 tot 5.000 extra plaatsen te faciliteren. De vernomen tijdelijke ontwikkeling ziet op het bieden van circa 450 verblijfplaatsen aan arbeidsmigranten, waardoor een deel van de behoefte in Tilburg wordt opgevuld. Zie ook paragraaf 3.1.3.

⁵ Companen, 'Huisvesting van arbeidsmigranten in de regio Hart van Brabant', d.d.31 maart 2017.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Tilburg 2040

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. Mensen voelen zich betrokken bij hun stad, hun wijk, hun buurt en hun straat en geven er met hun initiatieven betekenis aan. Of het nou gaat om wetenschappers, internationale kenniswerkers, arbeidsmigranten of andere nieuwkomers: allemaal vinden ze hun plek in Tilburg.

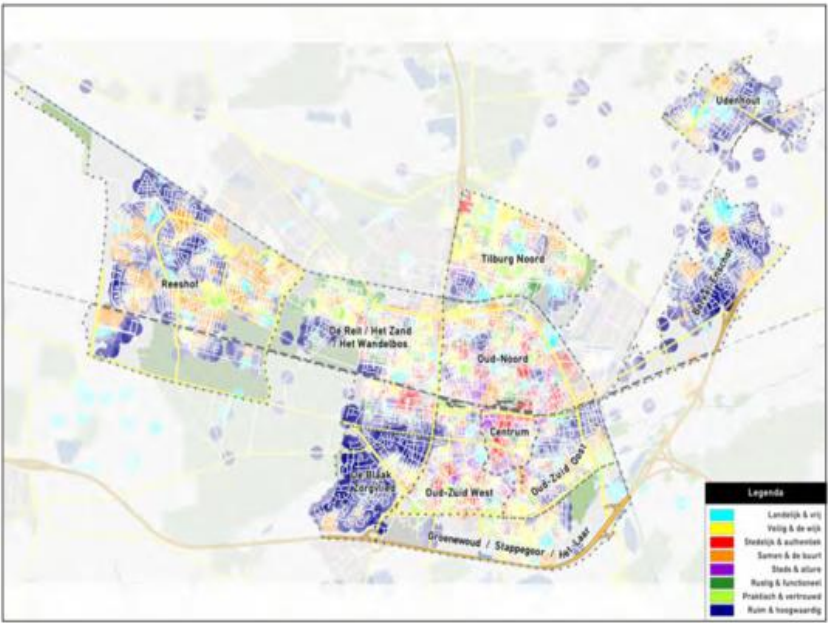
Planet: Tilburg gaat voor een gezonde en leefbare stad, anticiperen op de effecten van klimaatverandering, zoals hitte, droogte en hogere temperaturen. In het economisch systeem wordt herbruikbaarheid van producten en grondstoffen steeds belangrijker. Verder krijgen groen en water een steeds prominentere 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.

Naast bovenstaande doelstellingen heeft de gemeente Tilburg haar Omgevingsvisie in kaart gebracht. Deze kaart is weergegeven in figuur 3.2. De gemeente Tilburg wil een prettig woon- en leefklimaat behouden in haar gemeente. In de Omgevingsvisie heeft Tilburg verschillende 'woonwerelden' aan delen van haar gemeente gegeven.

Doorwerking plangebied

Met onderhavig ontwikkeling wordt huisvesting voor arbeidsmigranten gerealiseerd. Hiermee wordt zowel invulling gegeven aan het principe om prettige woonmilieus voor een verscheidenheid aan doelgroepen (waaronder arbeidsmigranten) te creëren, als het principe om mensen kansen te bieden binnen de arbeidsmarkt.



Figuur 3.2 Kaart Woonwerelden

Daarnaast wordt de beoogde ontwikkeling niet mogelijk gemaakt in een van de woonwerelden, aangezien het plangebied momenteel is gelegen in het bedrijventerrein Laar. Recentelijk heeft de gemeente nieuwe beleids-uitgangspunten vastgesteld waarin naar voren is gekomen dat grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten binnen bedrijventerreinen mogelijk is. Bovendien is de beoogde locatie reeds als kansrijk aangemerkt door de gemeente ten behoeve van huisvesting van arbeidsmigranten. Derhalve bestaan er gelet op de Omgevingsvisie Tilburg 2040 geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

3.4.2 Beleidsnotitie uitgangspunten grootschalige huisvesting arbeidsmigranten

De gemeente Tilburg heeft in oktober 2018 een eerste besluit genomen over het onderwerp 'huisvesting van arbeidsmigranten'. De concept uitgangspunten zijn voorafgaand aan de besluitvorming ingezien door de belanghebbende. In de periode 26 oktober 2018 tot 23 november 2018 zijn belanghebbende in de mogelijkheid gesteld om een reactie te geven op de uitgangspunten. De reacties zijn verwerkt in de uitgangspunten. Vervolgens is in januari 2019 de gemeenteraad van Tilburg in de gelegenheid gesteld om haar wensen en bedenkingen kenbaar te maken. De ontvangen reacties vanuit de gemeenteraad zijn eveneens verwerkt in de definitieve beleidsnotitie.

In de collegenota behorende bij de uitgangspunten heeft het college besloten om:

1. op basis van de afspraken in de regio het faciliteren van huisvesting voor circa 3.600 tot 5.000 arbeidsmigranten als opgave vast te stellen;
2. grootschalige logiesvoorzieningen mogelijk te maken en in het onderzoek daarnaar op voorhand geen enkele locatie uit te sluiten;
3. geactualiseerde uitgangspunten voor grootschalige logiesvoorzieningen vast te stellen, waarin door de raad gewenste aanpassingen die zij hebben ingebracht met wensen en bedenkingen zijn aangebracht;

4. na vaststellen van de uitgangspunten de wenselijkheid van initiatieven voor grootschalige voorzieningen te beoordelen en de raad steeds acties te informeren over de keuzes en het proces dat past bij de ontwikkeling van de locaties.

Onderstaand wordt ingegaan op de uitgangspunten waaraan getoetst zal worden.

A. Bezetting

1. Er zullen arbeidsmigranten worden gehuisvest die hoofdzakelijk werkzaam zijn in Tilburg of de regio Hart van Brabant.
2. Grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten is qua aard en inrichting niet geschikt voor personen onder de 18 jaar en daarmee is het ook niet toegestaan personen onder deze leeftijdsgrens te huisvesten.
3. De bezetting dient te worden bijgehouden in een nachtregister waarin minimaal opgenomen: personalia en contactgegevens, datum aanvang huisvesting, datum beëindiging huisvesting.

B. Exploitatie algemeen

1. Het betrokken uitzendbureau of het bedrijf dat de exploitatie voor haar rekening neemt dient te beschikken over het keurmark c.q. te zijn aangesloten bij ABU, NBBU, SNA of gelijkwaardig. Deze keurmerken vertegenwoordigen kwaliteitseisen, onder andere op het gebied van arbeidsvoorwaarden, afdracht van sociale premies, veiligheid op de werkvloer en gedragsregels.

C. Leefklimaat arbeidsmigranten

1. Voor de huisvesting zijn minimaal de eisen van de Stichting Normering Flexwonen (SNF)-norm of gelijkwaardig van toepassing voor zover niet afwijkend van bepalingen in de uitgangspunten genoemd onder D. De norm kent de onderdelen ruimte en privacy, sanitair, veiligheid en hygiëne, voorzieningen, informatievoorziening en overige eisen, en brandveiligheid.
2. Privacy: per kamer zijn maximaal 2 personen gehuisvest.

3. Op het terrein van de locatie moet, aangeboden door de exploitant van het gebouw, zowel binnen maar ook buiten gelegenheid zijn voor samenkomst en ontspanning.
4. De locatie beschikt over goede voorzieningen voor het wassen en drogen van kleding en beddengoed of de beheerder maakt dit op een andere manier voor alle gebruikers van het pand mogelijk.

D. Verhuurderschap, kwaliteit en behoud van het gebouw

1. Op de locatie biedt de huisvester voorlichting en informatie aan de bewoners, bij voorkeur in de taal van de bewoners maar in ieder geval ook in de Nederlandse en Engelse taal. Naast de informatie als opgenomen in de SNF norm dient ook informatie ter beschikking te zijn over (de samenvatting van) cao voor uitzendkrachten, informatie over scholing, gezondheidszorg en sociale voorzieningen in de gemeente Tilburg.
2. De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van het parkeerbeleid en in het pand of op eigen terrein is bovendien voldoende ruimte voor het stallen van (brom- en snor-) fietsen en containers voor huishoudelijk afval ten behoeve van de bewoners van het pand. We voorkomen daarmee situaties in strijd met de Algemeen Plaatselijke verordening (APV) of de Afvalstoffenverordening.

E. Beheer van de locatie

1. Voor iedere locatie waarop deze uitgangspunten van toepassing zijn, dient een beheerder te worden aangewezen. Deze zorgt voor het dagelijkse onderhoud van de huisvesting en is de contactpersoon voor bewoners, omgeving en instanties (waaronder gemeente).
2. Binnen het beheer valt onder andere het toezien op de veiligheid van de bewoners en bijhouden van adequate financiële en huuradministratie.
3. Met een capaciteit voor de huisvesting van 100 personen of meer is minimaal 1 beheerder continu aanwezig.
4. Het logiesgebouw beschikt over een huisreglement (Nederlands, Engels en bij voorkeur ook in de taal van de bewoners) waaruit blijkt hoe wordt omgegaan met overlast en verstoring van de

openbare orde en veiligheid (maatregelen, aanpak, sancties). Ook de onderwerpen drugsgebruik, alcoholgebruik, parkeren van voertuigen, geluidsoverlast en zwerfafval dienen minimaal in het reglement te worden opgenomen.

5. In het huisreglement is opgenomen wie namens de exploitant verantwoordelijk is voor het houden van toezicht op dit reglement en hoe deze persoon altijd (24 uur per dag en 7 dagen per week) bereikbaar is voor de huurders/gebruikers, omwonenden, politie en/of de gemeente Tilburg.
6. De locatie beschikt over een klachtenreglement waarin o.a. opgenomen: aanwezigheid, bereikbaarheid en beschikbaarheid (ook in de vakantieperiode etc.) van een vast aanspreekpunt/beheerder en een registratie van klachten en meldingen.
7. Indien gewenst/noodzakelijk zijn voor de locatie in aanvulling op deze zeven punten maatwerkoplossingen van toepassing.

F. Omgeving

1. De gemeente neemt de regie in het bepalen van het communicatietraject en de omgevingsdialoog op locatieniveau. De gemeente stelt voor iedere locatie een projectleider aan die verantwoordelijk is voor het proces en optreedt als intermediair tussen de betrokken partijen. De gemeente maakt met de initiatiefnemer afspraken over de rol en inhoudelijke/financiële bijdrage in de communicatie met de omgeving. De initiatiefnemer dient zich te conformeren aan de lijn die de gemeente uitzet.
2. In afstemming met de gemeente en overige partijen stelt de eigenaar/exploitant een plan op voor de momenten waarop tijdens de aanvraagprocedure overleg wordt gevoerd met de omgeving. De eigenaar/exploitant betreft daarin de bedrijven die de arbeidsmigranten inhuren.
3. In afstemming met de gemeente en overige betrokken partijen stelt de eigenaar tijdens de aanvraagprocedure een plan op voor de momenten waarop tijdens de exploitatieperiode (formeel en indien gewenst informeel) overleg wordt gevoerd. In het plan zijn in ieder geval opgenomen:

- eventuele maatwerkoplossingen ten aanzien van de locatie die in overleg met de omgeving tot stand zijn gekomen en de afspraken die tussen partijen zijn gemaakt om deze te bewaken;
- de frequentie van afstemmingsmomenten met vertegenwoordigers van de gemeente, omgeving, politie en andere relevante partijen.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het tijdelijk bieden van verblijfplaatsen voor arbeidsmigranten in nieuw te realiseren bebouwing aan de Dr. Hub van Doorneweg 101. Onderstaand wordt achtereenvolgens ingegaan op de uitgangspunten die gelden voor een goede huisvesting voor arbeidsmigranten.

Ad A. De huisvesting zal worden ingezet voor personen ouder dan 18 jaar die hoofdzakelijk werkzaam zullen zijn binnen de gemeente Tilburg of de regio Hart van Brabant. Ter plaatse zal er een nachtregister bijgehouden worden en er zal indien nodig toeristenbelasting worden betaald voor personen die niet staan ingeschreven in de BRP. De arbeidsmigranten die langer dan 4 maanden binnen het plangebied gehuisvest zijn, zullen zich inschrijven in de BRP.

Ad B. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag zal de initiatiefnemer het keurmerk voor de exploitatie overleggen.

Ad C. De huisvesting zal conform de eisen van de Stichting Normering Flexwonen (SNF) plaatsvinden. Zoals op de situatietekeningen te zien wordt de bestaande bebouwing in pandig verbouwd voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Per woonunit zal afhankelijk van de omvang maximaal 4 personen worden gehuisvest. Er zal genoeg recreatieruimte binnen en buiten de bestaande bebouwing worden gerealiseerd voor de arbeidsmigranten, e.e.a. is weergegeven op de inrichtingstekening.

Ad D. Op de locatie zal er bij aankomst voorlichting en informatie worden gegeven aan de arbeidsmigranten. Tevens zelf er op locatie een handboek met huis- en leefregels in de taal van herkomst van de arbeidsmigranten aanwezig zijn. In dit handboek zal informatie beschikbaar zijn over de cao voor uitzendkrachten, informatie over scholing, gezondheidszorg en sociale voorzieningen in de gemeente Tilburg. Binnen het plangebied zullen voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn voor de arbeidsmigranten, zie hiervoor paragraaf 4.8. Tevens zullen er voldoende containers worden geplaatst voor huishoudelijk afval.

Ad E. Binnen het plangebied zal er een beheerder aanwezig en bereikbaar zijn. Deze zal fungeren als contactpersoon voor de arbeidsmigranten, omgeving en de betrokken partijen. Zoals aangegeven zal er een handboek met huis- en leefregels in de taal van herkomst van de arbeidsmigranten aanwezig zijn. Dit om verstoring en overlast van de openbare orde en veiligheid te voorkomen.

Ad F. De gemeente heeft de regie in het communicatietraject en de omgevingsdialoog op locatieniveau. De gemeente heeft een projectleider aangesteld die verantwoordelijk is voor het proces en optreedt als intermediair tussen de betrokken partijen. Ten behoeve van de beoogde huisvesting ter plaatse zijn een aantal klankbordbijeenkomsten gehouden met de omgeving. Een verslag van de laatste klankbordbijeenkomst is als bijlage bij de omgevingsvergunningaanvraag toegevoegd.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2021 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode tot inwerkingtreding van de Omgevingswet een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

4.1.2 Onderzoek

Archeologie

Het plangebied ligt ingevolge het vigerende bestemmingsplan ‘Bedrijven-terrein Het Laar 2008’ in een zone met een hoge verwachting. Voor deze verwachtingszone geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld. Deze grenzen zullen worden overschreden, waardoor er een onderzoeksplicht geldt alvorens met de bouw te starten.

Door Aeres Milieu is een archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd aan de Dr. Hub van Doorneweg te Tilburg. Het doel van het booronderzoek is de in het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting te toetsen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen. De belangrijkste conclusies worden hieronder beschreven.

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat in het oosten van het plangebied een begraven bodem aanwezig is. Onder de (sub-)recente bovengrond ligt een (hoge)enkeerdgrond bestaande uit een esdek op een C-horizont. De C-horizont in het oosten van het plangebied is verbruind vanwege nattere bodemomstandigheden. In het westen van het plangebied is de C-horizont onder zuurstofloze omstandigheden gereduceerd en heeft een (licht)grijze kleur gekregen. Het aanwezige leempakket (boring 5) betekent dat ook in het westen nattere bodemomstandigheden hebben gegolden. Deze bodemomstandigheden waren in het westen van het plangebied consequenter aanwezig waardoor er een reductieproces kon plaatsvinden in de dekzandafzettingen. Het westen van het plangebied zal onderdeel van een dalvormige laagte zijn geweest. In het oosten van het plangebied heeft de C-horizont nog in contact gestaan met zuurstof. Het oosten van het plangebied zal meer op de flanken van het landschap liggen, waarbij de nattere bodemomstandigheden niet constant aanwezig zijn geweest. In geen enkele boring zijn resten aangetroffen van een inspoelingshorizont (B-horizont) of van een bovenliggende uitspoelingshorizont (E-horizont). Aangezien de bodem geroerd blijkt te zijn tot diep in de C-horizont en de oorspronkelijke E-, B- en B/C-horizont reeds zijn opgenomen in de bovenliggende A-horizont, of dusdanig zijn verstoord, wordt de hoge verwachting uit het bureauonderzoek voor intacte vuursteenvindplaatsen uit het laatpaleolithicum tot en met het mesolithicum bijgesteld naar laag. Deze vindplaatsen zijn namelijk zeer kwetsbaar en zullen indien deze aanwezig zijn geweest alleen nog ex-situ kunnen worden aangetroffen. Onder de aangetroffen laag van Usselo (boring 6) kunnen in theorie nog vindplaatsen uit

het midden- tot laatpaleolithicum worden aangetroffen. Vanwege de ligging in een laagte is de verwachting op vindplaatsen uit deze periodes laag. De middelhoge verwachting op meer sedentaire vindplaatsen uit de periode van het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen kan worden gehandhaafd. Van eventuele nederzettingsresten kunnen nog restanten van dieper gefundeerde sporen als waterputten kunnen aantreffen. Vanwege de vochtige bodemomstandigheden moet er ook rekening worden gehouden met off-site fenomenen als deposities. De middelhoge verwachting voor de periode late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd blijft ook gehandhaafd. Ondanks dat de bodem in het plangebied geroerd is kan niet worden uitgesloten dat er historische bijgebouwen aanwezig zijn. Er staan eventuele schuren weergegeven op topografisch kaartmateriaal vanaf circa 1955.

Cultuurhistorie

De paragraaf Cultuurhistorie is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Om de cultuurhistorische waarden van het gebied duidelijk in beeld te brengen worden vier aspecten uitgewerkt:

1. historische geografie en ontwikkeling van het landschap;
2. archeologie;
3. objecten en structuren (monumentale objecten, ensembles en gebieden);
4. richtlijnen en voorwaarden.

Al naar hun belang en de beschikbare informatie worden deze aspecten nader belicht. Tevens wordt aangegeven welke aspecten onder enige vorm van beschermende wet- en regelgeving vallen. Naar aanleiding van de herziening van alle beheerbestemmingsplannen is door Fontys-BILAN cultuurhistorisch en archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd en vastgelegd in diverse gebiedsgerichte rapporten. Deze rapporten vormen de belangrijkste bron voor de cultuurhistorische paragraaf.

Beleidskader:

- Monumentenwet 1988;
- Gemeentelijke monumentenverordening;
- Gemeentelijk monumentenbeleid en interim archeologiebeleid;
- Monumentenlijst Tilburg

Bronnen:

- H. van Dijk & E. de Boer. Van Het Laer tot Stappe Goir. Tilburg, Laar-Stappegoor Archeologisch en cultuurhistorisch bureauonderzoek, BILAN 2007 (concept);
- Cultuurhistorische Inventarisatie Noord-Brabant / M.I.P., gemeente Tilburg, opgesteld door de provincie Noord-Brabant, oktober 1995;
- Architectuur en stedenbouw 1940-1965, gemeente Tilburg, STOA 2005;
- Herinventarisatie M.I.P.-panden, BILAN 2006.

Historische geografie en ontwikkeling

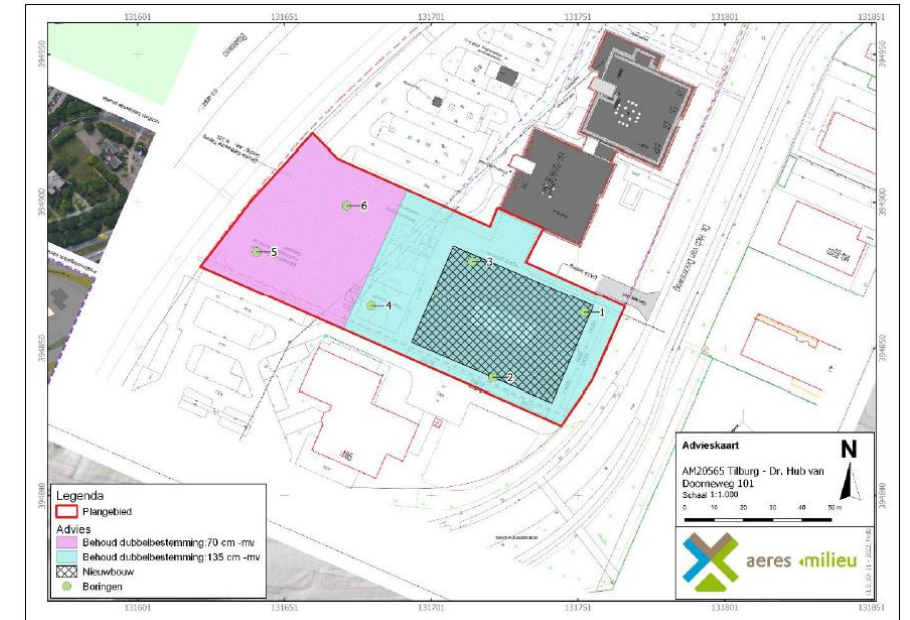
Het plangebied bevindt zich op het meest zuidelijke deel van de hoge gronden waarop de verschillende nederzettingen van Tilburg lagen. De zuidgrens werd gevormd door het beekdal van De Katsbogte, een waterloop die ontsprong bij de huidige samenkomst van de Rielseweg en de Oude Rielseweg waar zich vroeger een uitgestrekt drassig gebied bevond. Van de bron stroomde de beek door een vrij breed beekdal nagenoeg pal naar het oosten om ten zuiden van Broekhoven uit te monden in de Leij. In het noordwesten van het plangebied lag het brongebied van de waterloop De Blaak. Zowel in dit gebied als in het beekdal van De Katsbogte lagen grote aantallen beemden (hooi- en graslanden), weidegronden en 'moerassen', van elkaar gescheiden door een groot aantal sloten. Het grootste deel van het plangebied behoorde echter tot de hooggelegen akkergronden van Het Laar (De Laersche Akeren of Het Schijfke), die de westelijke uitloper vormde van het grootste, centrale akkercomplex van Tilburg (De Schijf). Er zijn aanwijzingen dat in dit gebied al in de twaalfde eeuw, en waarschijnlijk nog eerder, ontginningen plaatsvonden.

Het plangebied werd doorsneden door de weg Het Laar (gedeeltelijk de huidige Laarstraat-Generaal Winkelmanstraat) en de Galgestraat, die de verbinding vormde tussen Het Laar en het Galgeveld op de zuidoever van De Katsbogte. Deze weg sloot aan op een van de belangrijkste oversteekplaatsen van De Katsbogte, de zogenaamde Koningsvoort of Coninxvoort. Langs de weg Het Laar, op de overgang van de akkers naar het drassige brongebied van De Blaak, lag de bebouwing van de gehuchten Het Laar en De Boog.

Tot ver in de twintigste eeuw bleef het plangebied een overwegend agrarisch gebied met bebouwing voornamelijk langs de weg Het Laar bebouwd. Langs de oostgrens van het gebied werd in 1852 de Goirleseweg aangelegd waarlangs in de loop van de twintigste eeuw steeds meer huizen van gegoede Tilburgers werden opgetrokken. In 1947 is langs de noordgrens van het plangebied de Ringbaan Zuid aangelegd als onderdeel van de Rijksweg 63 naar Breda. In 1958 Bestemmingsplan Bedrijventerrein Het Laar 2008 45 werd een deel van deze weg in zuidelijke richting verlegd, waardoor het afgesneden deel van het oude tracé (de huidige straten Laarveld Oost en -West) in onbruik raakte. Pas in de jaren zeventig van de twintigste eeuw verdween het agrarische karakter door de aanleg van het bedrijventerrein Het Laar in het plangebied.

4.1.3 Conclusie

In het westen van het plangebied (roze deel) wordt geadviseerd een onderzoeksgrens van 70 centimeter beneden maaiveld. In het midden en oosten (blauw) wordt geadviseerd een onderzoeksgrens van 135 centimeter beneden maaiveld. Bij het overschrijven van deze onderzoeksgrenzen is een archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek noodzakelijk. Zie figuur 4.1 voor de advieskaart.



Figuur 4.1 Advieskaart plangebied

4.2 Bodem

4.2.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Om de bodemkwaliteit ter plaatse vast te leggen is een bodemonderzoek noodzakelijk.

4.2.2 Onderzoek

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Antea Group. In het uitgevoerde bodemonderzoek is conform de NEN 5740/A1 en de richtlijnen van de gemeente Tilburg de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen. Hieronder worden belangrijkste conclusies toegelicht.

Vooronderzoek

Op basis van de resultaten uit het vooronderzoek wordt verwacht dat ter plaatse van het onderzoeksgebied hooguit licht verhoogde gehalten aan zware metalen aanwezig zullen zijn in de grond. Op basis van het vooronderzoek wordt geconcludeerd dat de locatie als onverdacht ten aanzien van asbest wordt aangemerkt omdat er geen aanwijzingen zijn voor bodembelastende activiteiten waarbij asbest op of in de bodem terecht is gekomen.

De locatie is onverdacht op de aanwezigheid van Niet Gesprongen Explosieven. Eventuele werkzaamheden kunnen zonder aanvullende maatregelen inzake Conventionele Explosieven worden uitgevoerd. Op basis van het vooronderzoek is voor de onderzoekslocatie de strategie voor een onverdachte niet-lijnvormige locatie (ONV-NL) aangehouden.

Grond

In boven- en ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters (NEN) aangetoond.

Grondwater

In het grondwater zijn maximaal licht verhoogde concentraties aan barium en nikkel gemeten.

Toetsing hypothese

De vooraf opgestelde hypothese 'onverdachte' locatie wordt verworpen, vanwege de verhoogde concentraties in het grondwater. De onderzoeksresultaten komen overeen met voorgaand onderzoek. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat de gemeten gehalten/concentraties kleiner zijn dan de betreffende interventiewaarde. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor de voorgenomen transactie van het perceel.

4.2.3 Conclusie

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3 Water

4.3.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding, die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling, die mogelijk wordt gemaakt.

Het waterbeleid in Nederland wordt van Europees niveau vertaald via rijks-, provinciaal en waterschapsbeleid, naar gemeentelijk beleid om samen de waterproblematiek in Nederland aan te pakken. Dit resulteert in de verplichting een watertoets uit (te) laten voeren. De voorschriften zijn vastgelegd in onder andere de Europese Kaderrichtlijn Water (22 december 2004) en zijn verder geïmplementeerd in het rijksbeleid. Dit om door samenwerking van organen met de verschillende bevoegdheden tot een duurzaam watersysteem te komen.

Naast dit beleidskader is in het Provinciaal Milieu- en Waterplan Noord-Brabant (2016 – 2021) ook het toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water opgenomen. Het 'PMWP' staat

voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. Door het inwerking treden van de omgevingswet wordt deze op korte termijn vervangen door de (interim) omgevingsverordening Noord-Brabant.

Voor het grotere oppervlaktewater zijn er in Nederland diverse waterschappen actief die zich richten op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. De waterbeheerders werken daarom integraal samen met gemeenten, die het beheer over de ruimtelijke ordening en openbare ruimte hebben, om deze doelstellingen te halen.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Brabantse Delta. De doelen van het waterschap voor de periode 2022-2027 staan beschreven in het Waterbeheerprogramma. Deze doelen zijn gericht op duurzaamheid en het beperken van de gevolgen van de klimaatverandering. Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

De drie Brabantse waterschappen De Dommel, Aa en Maas en Brabantse Delta hebben hiervoor een gezamenlijke Keur opgesteld. De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. Iedereen die werkzaamheden uitvoert of activiteiten plant in en om waterlopen of dijken, heeft met de Keur te maken en moet een vergunning aanvragen. In sommige gevallen volstaat een melding. De uitzonderingen staan beschreven in de Algemene regels. Afhankelijk van de werkzaamheden in het oppervlaktewater kan een vergunning benodigd zijn.

Inrichtingen van waterhuishoudingen voor nieuw(her/ver)bouwplannen worden door het bevoegd gezag getoetst en gekeurd. De 'watertoets' is

een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Voor grote planontwikkelingen (>2.000 m²) wordt naast de gemeente tevens waterschap Brabantse Delta betrokken bij de plantoetsing en dient voldaan te worden aan de regels in de Keur.

De gemeente Tilburg heeft een Programma Water en Riolering, 2024-2027 (vastgesteld 20 november 2023), waarin het beleid ten aanzien van vuil- en regenwater is vastgelegd overeenkomstig met het beleid van het waterschap. Dit beleid is gericht op het waterrobuust en klimaatbestendig maken van Tilburg. Slimme inzet van groen en water in de stad zorgt voor koelteplekken in warme tijden en draagt bij aan de gezondheid en het welzijn van de inwoners. Pleinen, parken of plantsoenen worden ingezet voor (tijdelijke) wateropvang en dragen bij aan het verminderen van hittestress. Verharding wordt daar waar mogelijk, zoals bij parkeerplaatsen en goten langs de weg, waterdoorlatend aangelegd.

Om wateroverlast door extreme neerslag in de stad te verminderen worden er blauwe aders in gericht die het overtollige hemelwater ondergronds bergen en vervolgens naar waterparken buiten de stad afvoeren. In deze waterparken wordt het schone hemelwater geborgen en is het beschikbaar voor gebruik door landbouw, natuur en recreatie. Hemelwater wordt van het gemengde rioolstelsel afgekoppeld en geïnfiltreerd waar dit kan. Bij nieuwbouw dient bij vervanging en toename van verhard oppervlak een watercompensatie te worden toegepast (rekening houden met een bui van 60 mm).

4.3.2 Onderzoek

Door Aeres Milieu is een waterparagraaf opgesteld. Voor de volledige paragraaf wordt naar de bijlagen verwezen. Hieronder worden de belangrijkste conclusies toegelicht.

Binnen het perceel is een lichte helling aanwezig van oost (circa 14,2 m +NAP) naar west (circa 13,6 m +NAP). Voor de toekomstige ontwikkeling wordt voldaan aan de benodigde drooglegging. Uitgangspunt is hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de huidige grondwaterstanden en het oppervlaktewatersysteem in het gebied worden gehandhaafd. Geadviseerd wordt om het vloerpeil van de nieuwbouw circa 20 cm boven de kruin van de weg aan te leggen zodat het risico op eventuele instroom in het pand verder ingeperkt wordt.

Het plangebied ligt in het grondwaterbeschermingsgebied dat rondom de drinkwaterwinning aan de Gilzerbaan ligt. In dit gebied wordt de grondwaterkwaliteit extra beschermd, zodat het gebruikt kan worden als drinkwater. De regels hiervoor zijn opgenomen in de Interim Omgevingsverordening van de Provincie. Er zijn o.a. ook regels over uitlogende materialen. Een melding of vergunning aanvragen loopt via de Omgevingsdienst Zuid-oost Brabant (ODZOB). Door het planvoornemen is geen toekomstige (grond)waterverontreiniging te verwachten. Naar verwachting dient voor het planvoornemen maximaal een melding ingediend te worden. Hiermee dient bij de nadere planrealisatie rekening gehouden te worden.

Het voormalige pand binnen het plangebied was aangesloten op het bestaande gescheiden rioolstelsel van de gemeente. Voor zover bekend loopt centraal door de onderzoekslocatie een DWA-riool (rond 300mm) en oostelijk nabij de weg een HWA-riool. Bij de realisatie van de nieuwbouw wordt er op eigen perceel weer een gescheiden rioolstelsel aangelegd waarbij het afvalwater weer separaat aangesloten wordt op het westelijk gelegen vrijvervalstelsel. Het dakoppervlak wordt aangesloten op de waterbergingen.

Omdat er in het verleden reeds bebouwing heeft gestaan is de verwachting dat het bestaande rioolstelsel de toekomstige afvalwaterhoeveelheid van circa 3-4 m³/u zonder aanpassingen kan verwerken. Voor (een wijziging aan) de rioolaansluiting dient te zijner tijd bij de gemeente Tilburg een aanvraag te worden ingediend.

Door de realisatie van het planvoornemen zal in de toekomst circa 3.281 m² verhard worden. Bij een bui van 60 mm bedraagt de benodigde compensatie circa 197 m³. Ter plaatse is reeds een gescheiden rioolstelsel aanwezig waar de voormalige bebouwing en verharding aangesloten is. In overleg met de gemeente is besproken om ter plaatse twee wadi's waarin tenminste 405 m³ kan worden vastgehouden om te infiltreren in te passen voor bijkomende infiltratie in de bodem. Hiervoor is afdoende ruimte beschikbaar rondom de nieuwbouw. De overloop uit deze hemelwatervoorziening wordt op het gemeentelijk hemelwaterstelsel aangesloten. Hierdoor wordt hydrologisch gezien positief ontwikkeld en is door het planvoornemen geen verhoogd risico op wateroverlast te verwachten.

4.3.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen vanuit het aspect 'water'.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Toetsingskader

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb) en het 'Besluit transportroutes externe veiligheid' (Bevt), vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico moet verantwoording worden afgelegd (de

zogeheten verantwoordingsplicht). Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer/ veiligheidsregio.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen en scholen. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder andere kantoorgebouwen, hotels, restaurants, winkels, sporthallen, speeltuinen, kampeerterreinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden.

4.4.2 Onderzoek

De verblijfsplaatsen voor arbeidsmigranten worden gekenmerkt als kwetsbare objecten. Dit betekent dat moet worden getoetst of er in de nabije omgeving sprake is van risicofactoren in het kader van externe veiligheid. In het kader van de beoogde ontwikkeling heeft Kragten door middel van een Milieuhygiënisch haalbaarheidsonderzoek de milieuhygiënische inpas-sing en mogelijke belemmeringen voor de ontwikkeling en omliggende be-drijvigheid inzichtelijk gemaakt. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige haalbaarheidsonderzoek.

Het aspect externe veiligheid vormt geen harde belemmeringen voor de planontwikkeling. Het plangebied ligt niet binnen plaatsgebonden risico-contouren van risicobronnen in de nabije omgeving, waardoor het plaats-gebonden risico geen aandachtspunt vormt.

Voor het groepsrisico kan gesteld worden dat voor de buisleidingen en de weg in de toekomstige situatie de oriëntatiewaarde niet wordt overschre-

den. In overleg met de gemeente Tilburg is de invloed van het planvoorne-men op de hoogte van het groepsrisico van de naastgelegen inrichting (Bosch Transmission Technology B.V.) niet kwantitatief bepaald. Wel die-nen de risico's meegenomen te worden in een uitgebreide verantwoor-dingsplicht. In artikel 12 lid 3 van het Bevb juncto artikel 8 van de Regeling externe veiligheid buisleidingen is opgenomen wanneer sprake is van het verantwoord van het groepsrisico. In onderhavige situatie is sprake van een beperkte verantwoordingsplicht. Voor een verantwoording van het groepsrisico moet door het bevoegd gezag advies worden gevraagd bij de regionale brandweer/Veiligheidsregio. Op 16 februari 2022 heeft de Brandweer Midden- en West-Brabant haar advies gegeven.

4.4.3 Verantwoording groepsrisico

De hoogte van het groepsrisico is verantwoord in een onderzoeksrapport door Kragten. In de omgeving van het plangebied zijn enkele risicobron-nen aanwezig. Onderstaand wordt een korte opsomming van deze bron-nen gegeven.

A58

Op ruim 300 meter afstand tot het plangebied is de rijksweg A58 (wegvak B111) gelegen. De A58 is opgenomen in het Basisnet weg. Op grond van de ruimtelijke scheiding vormen de PR10⁻⁶-risicocontour en het plasbrand-aandachtsgebied (PAG) geen belemmeringen voor het plan. Aangezien het plan op meer dan 200 meter van deze weg is gelegen, is het niet noodzakelijk de hoogte van het groepsrisico kwantitatief vast te stellen.

Uit de telgegevens van Rijkswaterstaat blijkt dat over het wegvak ter hoogte van het plangebied LF1, LF2, LT1, LT2, GF2, GF3, GT4 en GT5-stoffen getransporteerd worden. Op grond van deze stoffen blijkt het plan-gebied binnen het invloedsgebied van toxische vloeistoffen (LT1 en LT2) en toxische gassen (GT4 en GT5) te liggen, waardoor het groepsrisico be-perkt verantwoord dient te worden.

Transport over het spoor

Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 2.400 meter van de spoorlijn Breda aansl.- Tilburg aansl. (route 12). Deze spoorlijn is opgeno-men in het Basisnet spoor. Op grond van de ruimtelijke scheiding vormen de PR10⁻⁶-risicocontour en het PAG geen belemmeringen voor het plan. Aangezien het plan op meer dan 200 meter van deze spoorweg is gele-gen, is het niet noodzakelijk de hoogte van het groepsrisico kwantitatief vast te stellen.

Op grond van Bijlage II Tabel Basisnet spoor uit de Regeling basisnet, worden over dit traject A, B2, C3, D3 en D4-stoffen getransporteerd. Hier-uit blijkt dat het plangebied binnen het invloedsgebied van toxische vloe-i-stoffen (D4) ligt. De hoogte van het groepsrisico dient derhalve beperkt verantwoord te worden.

Buisleidingen

Door Kragten is een nader onderzoek uitgevoerd ten aanzien van de ex-terne veiligheidsrisico's van het transport van gevaarlijke stoffen door buis-leidingen. Onderstaand worden de conclusies van het onderzoek weerge-geven. Voor meer informatie wordt verwezen naar het onderzoeksrapport.

In dit onderzoek is onderzocht of de buisleiding een belemmering vormt voor de planontwikkeling. Tevens is bepaald welke effecten de plannen hebben op de hoogte van het groepsrisico van de betreffende buisleiding. De berekening heeft overeenkomstig de voorschriften plaatsgevonden met het rekenprogramma CAROLA.

Uit de berekening volgt dat het plangebied niet is gelegen binnen een plaatsgebonden 10⁻⁶-risicocontour van een buisleiding. Het plangebied ligt wel binnen de 100% letaliteitsafstand en binnen de 1% letaliteitsafstand voor externe veiligheid van buisleiding Z-528-03-deel-1, zodat de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico voor deze buisleiding is bepaald.

Voor de buisleiding is de hoogte van het groepsrisico zowel vóór als ná planrealisatie berekend. Uit de berekening blijkt dat de hoogte van het groepsrisico toeneemt, maar dat het groepsrisico ruim lager is dan 0,1 maal de oriënterende waarde. In artikel 12 lid 2 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen juncto artikel 8 van de Regeling externe veiligheid buisleidingen is opgenomen wanneer sprake is van het verantwoorden van het groepsrisico. Bij een verandering van de hoogte van groepsrisico voor de buisleiding is sprake van een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Risicovolle-inrichtingen

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van Bosch Transmission Technology B.V., gelegen aan Doctor Hub. van Doorneweg 120 te Tilburg. Deze inrichting, waar auto-onderdelen en –accessoires vervaardigd worden, valt onder het Bevi. In overleg met de gemeente Tilburg is de invloed van het planvoornemen op de hoogte van het groepsrisico niet kwantitatief bepaald.

Verantwoordingsplicht

Bevt-, Water-, weg- en spoorwegtransport

In artikel 7 en 8 van het Bevt is opgenomen wanneer sprake is van het verantwoorden van het groepsrisico. In onderhavige situatie is sprake van een beperkte verantwoordingsplicht waarbij de verantwoording dient in te gaan op de volgende onderdelen:

- a. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of binnenwater, en
- b. voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

Als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en het spoor, dient binnen de planlocatie rekening te worden gehouden met zowel een BLEVE- als een toxisch scenario.

BLEVE-scenario (A58)

Een BLEVE is een afkorting voor “Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion” (kokende vloeistof-gasexpansieexplosie). Er bestaat een koude en een warme BLEVE. Bij een koude BLEVE explodeert de tank meteen. Bij een warme BLEVE explodeert de tank als gevolg van een brandhaard.

Toxisch scenario (A58 en spoor)

Toxische vloeistoffen en gasen kunnen vrijkomen als de tankwagen,-wagon of –container met toxische stoffen het begeeft als gevolg van bijvoorbeeld een incident. Hierbij komen de toxische stoffen vrij in de vorm van een plas of een wolk. Bij een toxische plas zal deze vervolgens (gedeeltelijk) verdampen, waarbij een toxische wolk wordt gevormd. Afhankelijk van de windrichting en de weersomstandigheden kan de toxische wolk richting het plangebied drijven.

Bestrijdbaarheid

Beheersbaarheid

De beheersbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om haar taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende / adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweezorgnorm wordt hier onder geschaard. Hierbij hanteert de brandweer richtlijnen zoals beschreven in de publicatie “Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid” van brandweer Nederland.

Uit bovengenoemde handleiding volgt het advies dat het plangebied goed bereikbaar moet zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van calamiteiten het plangebied bereikbaar is. Verder blijkt uit dit advies dat in de nabijheid van het plangebied voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig zijn.

Zorgnorm

De brandweezorgnorm is een aanbevolen opkomsttijd die afhankelijk is van het soort object en de risico's voor de aanwezige personen. De opkomsttijd bestaat uit een optelsom van de uitruktijd en de aanrijdtijd. De uitruktijd betreft de tijd die men heeft vanaf het alarmeren totdat men gereed is om te vertrekken naar het plaats van het incident. De uitruktijd betreft de tijd die men heeft vanaf het alarmeren totdat men gereed is om te vertrekken naar de plaats van het incident. De uitruktijd voor een beroepskorps ligt lager dan die van een vrijwillig korps, omdat de beroepsmedewerkers zich in de directe nabijheid van de kazerne bevinden.

Bestrijdbaarheid toxisch scenario

Bij een ongeval met toxische gasen en vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/ op te nemen met water. Hiertoe dienen voldoende bluswatervoorzieningen nabij de risicobron aanwezig te zijn. De aanwezigheid van bluswatervoorzieningen binnen het plangebied is met het oog op een toxisch scenario niet relevant.

Ook ten aanzien van de bereikbaarheid is bij een toxisch scenario met name de bereikbaarheid van de risicobron maatgevend. De inrichting van het plangebied heeft geen invloed op de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen ter plaatse van de risicobron.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten.

Mobiliteit van de aanwezigen

Binnen het plangebied worden geen functies voorzien die specifiek bedoeld zijn voor minder zelfredzame personen. Het plan betreft de transfor-

matie van een kantoorgebouw (2^{de} en 3^{de} verdieping) naar een arbeidsmigrantengebouw. Op de begane grond, eerste en vierde verdieping is de huisvesting reeds mogelijk (aparte procedures). Indien minder zelfredzame personen aanwezig zijn, wordt ervan uitgegaan dat zij met behulp van valide personen in veiligheid kunnen worden gebracht.

Mogelijkheden voor ontluchting/schuilen

Bij incidenten zal een afweging gemaakt moeten worden tussen schuilen of vluchten.

Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van de blootstelling aan de toxische stof. Of mensen daadwerkelijk komen te overlijden is afhankelijk van de dosis, die bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie waaraan de persoon is blootgesteld. Aangenomen wordt dat personen die zich binnen in een van de buitenlucht afgesloten ruimte bevinden een 10 keer zo lage kans hebben te overlijden als personen die zich buiten bevinden (PGS 3).

Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident op de weg of het spoor is te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Om personen goed te kunnen beschermen tegen de effecten van een giftige gaswolk dienen ramen en deuren dan ook goed gesloten te kunnen worden. Binnen het plan wordt gekozen voor wtw-units op de kamers, mechanische ventilatie voor de natte groepen en centrale ventilatiesystemen voor de keukens. Deze systemen worden bij een (dreigende) calamiteit centraal uitgeschakeld.

Indien desalniettemin bij een toxische wolk wordt besloten het gebied te ontruimen, is het van belang dat personen haaks op de wolk kunnen vluchten. Hiervoor is het nodig dat er haaks op elkaar staande vluchtwegen beschikbaar zijn, die van de bron af gericht zijn. Deze wegen mogen niet doodlopend zijn. Op basis van het bestaande wegennet kan afzijdig van de bron gevlucht worden.

Risicocommunicatie

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid kan worden verbeterd door maatregelen zoals een waarschuwings-en alarmeringssysteem en risicocommunicatie (hoe te handelen bij een incident, gebaseerd op het eerdergenoemde scenario). In geval van een calamiteit is het van levensbelang dat de aanwezigen tijdig gewaarschuwd worden. Voor de bewoners (arbeidsmigranten) zal, overeenkomstig het Uitgangspuntendocument voor huisvesting arbeidsmigranten in Tilburg, informatie met betrekking tot de calamiteiten beschikbaar zijn in de eigen taal. Vluchtroutes dienen zichtbaar en duidelijk en in meerdere talen te worden aangeduid. Hierbij zijn het opstellen van een bedrijfsnoodplan en de bedrijfshulpverlening inrichten en oefenen op het beschreven scenario interne maatregelen die de zelfredzaamheid verhogen. In het ontruimingsplan (dit maakt onderdeel uit van het bedrijfsnoodplan) dient onder andere te worden beschreven:

- wie de organisatie van het evacueren begeleid;
- de verantwoordelijkheden;
- waar de verzamelplaats is;
- de organisatie op de verzamelplaats;
- wie zorg draagt voor alarmering.

Het ontruimingsplan dient opgesteld te worden in samenspraak met de brandweer. Daarnaast dienen ontruimingsoefeningen te worden gedaan waarbij de frequentie hiervan in overleg met de brandweer kan worden vastgelegd.

De invulling van de risicocommunicatie dient conform de Wet veiligheidsregio's door het bestuur van de Veiligheidsregio's uitgevoerd te worden. De Veiligheidsregio ondersteunt en adviseert de gemeente hierin in voorbereiding op een alarmering bij rampen.

Bevb- Transport door buisleidingen

In artikel 12 lid 3 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen juncto artikel 8 van de Regeling externe veiligheid buisleidingen is opgenomen

wanneer sprake is van het verantwoorden van het groepsrisico. In onderhavige situatie is sprake van een beperkte verantwoordingsplicht voor de buisleiding, waarbij de verantwoording dient in te gaan op de volgende onderdelen:

- 1) aanwezig en de te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken;
- 2) het groepsrisico per kilometer buisleiding op het tijdstip waarop het besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico;
- 3) de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;
- 4) de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken, om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet.

Ad 1)

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied voor externe veiligheid van buisleiding Z-528-03-deel 1.

De personendichtheid van het plangebied en directe omgeving zijn in onderstaande tabel samengevat.

Gebouw	Huisnr.	Verdieping(en)	BVO	Personen	Functie	
HUB 1	81+85+89	BG t/m 1e	3066,93	-	Kantoor	gereed
HUB 2+3	91	BG		45	Logies	gereed
HUB 2+3	93	1e	-	49	Logies	gereed
HUB 2+3 (huidig)	95	2e	1704,00	-	Kantoor	
HUB 2+3 (nieuw)	95	2e		56	Logies	2023
HUB 2+3 (huidig)	97	3e	1704,00	-	Kantoor	
HUB 2+3 (nieuw)	97	3e	-	56	Logies	2023
HUB 2+3	99	4e	-	56	Logies	gereed
HUB 101	101	BG t/m 5e	-	450	Logies	2025

In de huidige situatie is het perceel niet bebouwd en is in de berekeningen uitgegaan van de planologische mogelijkheden van 40 personen/hectare.

In de toekomstige situatie zal nieuwbouw worden gerealiseerd worden en zal huisvesting bieden aan 450 arbeidsmigranten.

Ad 2)

De externe veiligheidsrisico's van de buisleiding zijn kwantitatief vastgesteld. De berekeningen van de hoogte van het groepsrisico van de betreffende buisleiding hebben overeenkomstig de voorschriften plaatsgevonden met het rekenprogramma CAROLA. Uit de CAROLA-berekening blijkt dat de hoogte van het groepsrisico in de toekomstige situatie beperkt rekenkundig toeneemt ten opzichte van de huidige situatie, maar ruim lager is dan de 10% oriëntatiewaarde.

Ad 3)

Voor de bestrijding van een calamiteit is de inrichting van het gebied van belang. Bij een dreigende breuk van een hogedruk aardgasleiding richt de brandweer zich op het veilig stellen van het effectgebied en het voorkomen van een ontsteking. Als uitstroming plaatsvindt, zal de Gasunie de leiding inblokken. Afhankelijk van het systeem en de afstand tot de breuk kan het enkele uren duren voor de leiding is leeggelopen. In geval van een directe ontsteking kunnen hulpdiensten door de enorme hittestraling de fakkel beperkt benaderen om gewonden te helpen. De fakkel zelf kan niet door de brandweer worden geblust. Er dient te worden gewacht tot het ingeblokke leidingdeel leeg is gelopen. Naast het tijdig aanwezig zijn met voldoende materiaal is tevens de bereikbaarheid in algemene zin en de specifieke risicolocatie cruciaal. De aspecten 'bereikbaarheid calamiteit' en de '(primaire en secundaire) bluswatervoorziening' speelt hierin een rol.

Ad 4)

Het maatgevende scenario voor ongevallen met aardegastransportleidingen is fakkelbrand. Slachtoffers kunnen vallen door de warmtestraling en

een drukgolf. Alle aanwezigen die door de vuurbal worden getroffen komen te overlijden. Hiernaast kunnen rondvliegende brokstukken en glascherven plaatselijk zware schade aanbrengen aan personen en gebouwen.

De mogelijkheid om zelfredzaamheid te vergroten

Het risico op een incident met een hoge druk aardgasleiding wordt voornamelijk bepaald door het risico van schade aan de leiding door (graaf)werkzaamheden nabij de leiding. Een belangrijke bronmaatregel om het risico te verkleinen is het opnemen van een aanlegvergunningstelsel voor een strook aan weerszijden van de aardgastransportleiding. Daarnaast dient in het bestemmingsplan te worden opgenomen dat binnen de belemmeringstrook (4 meter aan weerszijden van de leiding) een bouwverbod geldt. Tot slot wordt geadviseerd om grondwerkzaamheden, zoals heien, op minder dan 20 meter van de buisleiding onder toezicht van de leidingbeheerder te laten uitvoeren. Door deze maatregelen wordt het groepsrisico verder gereduceerd.

Mogelijkheden voor ontvluchting/schuilen

Binnen het invloedsgebied van de aardgastransportleiding is vluchten de beste optie. Wat betreft een fakkelbrand na leidingbreuk geldt dat het zich snel kan ontwikkelen. Afhankelijk van de afstand van bebouwing tot de aardgasleiding, zijn er scenario's waarbij vluchten niet of nauwelijks mogelijk is. De hittestraling is daarvoor te groot. Aangezien het plangebied deels buiten de 100% letaliteitsgrens valt, zijn er mogelijkheden voor zelfredzaamheid. Zelfredzaamheid is mogelijk, mits ontvluchting uit gebouwen en omgeving op een juiste manier mogelijk is. Vluchten kan dan alleen via een route buiten het 'zicht' van de fakkel. Om de zelfredzaamheid te vergroten is het raadzaam om veilige vluchtroutes te realiseren in de luwte van het gebouw. Hierdoor worden de gevolgen van hittestraling beperkt. Vluchtroutes moeten personen direct van de calamiteit wegleiden. Bij de inrichting van het plangebied dienen voldoende vluchtwegen aanwezig te zijn om uit het plangebied in geval van calamiteiten te ontvluchten. De vluchtwegen dienen van de leiding afgericht te zijn.

Bovengenoemde punten ten aanzien van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid dienen voor advies aan de regionale brandweer/Veiligheidsregio te worden voorgelegd. De aanvullende adviezen van de Veiligheidsregio dient de gemeente Tilburg mee te wegen in haar besluitvorming. De Brandweer heeft in haar advies aangegeven dat het standaardadvies externe veiligheid van toepassing is.

4.4.4 Conclusie

De punten genoemd in de verantwoordingsplicht dienen voorgelegd te worden aan het bevoegd gezag.

4.5 Geluid

4.5.1 Toetsingskader

Wegverkeer

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

4.5.2 Onderzoek

Door Kragten is een akoestisch onderzoek industrielawaai en wegverkeer uitgevoerd ten behoeve van de nieuwbouw van de huisvesting van arbeidsmigranten ter plaatse van bedrijventerrein Het Laar te Tilburg. Doel van het onderzoek is het inzichtelijk maken van de milieuhygiënische inpassing en mogelijke belemmeringen voor de ontwikkeling en omliggende

bedrijvigheid. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen. De belangrijkste conclusies worden hieronder toegelicht.

De huisvesting van arbeidsmigranten (logies) is een tijdelijke huisvesting van arbeiders. In de zin van de Wet geluidhinder of het Activiteitenbesluit milieubeheer is dit een niet-geluidgevoelig gebouw c.q. functie, behoeft de geluidbelasting ten gevolge van de omliggende wegen niet getoetst te worden en worden de omliggende bedrijven op de naastgelegen percelen feitelijk niet beperkt in hun bedrijfsvoering. Op basis van vaste jurisprudentie is in het kader van een goede ruimtelijke ordening, ter beoordeling van het woon- en leefklimaat, de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai alsmede de cumulatieve geluidbelasting inzichtelijk gemaakt. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van de huisvesting van arbeidsmigranten overeenkomstig de methode Miedema te classificeren is als 'slecht'. Ten behoeve van een aanvaardbaar binnenniveau kan voldaan worden aan de eisen overeenkomstig het Bouwbesluit 2012 voor een tijdelijk bouwwerk indien een minimale karakteristieke geluidwering van de gevel van (afhankelijk van de geveloriëntatie) 23 tot 25 dB gegarandeerd wordt.

Akoestisch onderzoek gevelwering

Genoemd onderzoek naar de gevelwering en de binnenniveaus is uitgevoerd, waarbij toetsing heeft plaatsgevonden aan de eisen uit Bouwbesluit 2012.

Uit het uitgevoerd onderzoek en berekeningen blijkt dat kan worden voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 en een binnenwaarde van 43 dB(A). Er is sprake van een aanvaardbaar binnenniveau waarmee een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.

4.5.3 Conclusie

“Er zijn geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen vanuit het aspect 'geluid', mits de akoestische gevelmaatregelen zoals opgenomen

in het akoestisch onderzoek gevelisolatie (paragraaf 2.3) worden geborgd in vergunning en bij realisatie van de nieuwbouw.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

4.6.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie: “Bedrijven en milieuzonering” (versie 2009), geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten van diverse bedrijfsactiviteiten. Tevens geeft deze publicatie richtafstanden voor het ontwikkelen van bedrijfsactiviteiten in relatie tot het lokale omgevingstype. De publicatie is een hulpmiddel bij de ruimtelijke inpassing van plannen en vormt op basis van vaste jurisprudentie een goed vertrekpunt voor deze beoordeling.

Voor de beoordeling van een goede inpassing wordt onderscheid gemaakt in twee omgevingstypes. De twee omgevingstypes die de VNG hanteert, zijn enerzijds “rustige woonwijk en rustig buitengebied” en anderzijds “gemengd gebied”. Voor beide omgevingstypen gelden verschillende richtafstanden.

Rustige woonwijk en een rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de

randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Gemengd gebied

Een gemengd gebied is 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 kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het omgevingstype wordt bepaald door de omgeving waarin de planrealisatie plaatsvindt en niet door het plan zelf. Het vertrekpunt vormt in algemene zin de afstand behorend bij een rustige woonwijk en een rustig buitengebied. De richtafstanden die hierbij behoren, kunnen echter met één stap worden verkleind indien er sprake is van een gemengd gebied.

4.6.2 Onderzoek

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan functies (wonen, kantoren en bedrijven) en kan dan ook worden aangeduid als gemengd gebied.

Door Kragten zijn de bedrijven in de nabijheid van het plangebied in het kader van een onderzoek industrielawaai inzichtelijk gemaakt. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen.

In figuur 4.2 zijn de bedrijfsbestemmingen in de nabijheid van het plangebied weergegeven.

De in afbeelding 4.2 genoemde locaties zijn beschouwd. Onderstaand een overzicht van de locaties met de daarbij behorende milieucategorie:

- 1) Milieucategorie 4.1: Bosch Transmission Technology B.V.
- 2) Milieucategorie 3.1: NewLogic III B.V.
- 3) Milieucategorie 3.1: Overige bedrijven
- 4) Milieucategorie 3.2: Overige bedrijven
- 5) Milieucategorie 3.1: Overige bedrijven
- 6) Milieucategorie 3.1: Overige bedrijven
- 7) Milieucategorie 3.1: Overige bedrijven



Figuur 4.2 Ligging plangebied en omliggende bedrijfsbestemmingen

Voor een gemengd gebied gelden voor de milieucategorieën 3.1, 3.2 en 4.1 respectievelijk de richtafstanden 30 meter, 50 meter en 100 meter. De richtafstand tot het bedrijf 'Bosch Transmission Technology B.V.' wordt niet gerespecteerd. De grootste richtafstand voor dit bedrijf van 100 meter geldt voor het aspect 'geluid'. Hiertoe is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd.

Akoestisch onderzoek industrielawaai

Gezien het feit dat de huisvesting van migranten niet geluidgevoelig is in de zin van de Wet geluidhinder of het Activiteitenbesluit milieubeheer, worden de omliggende bedrijven op de naastgelegen percelen feitelijk niet beperkt in hun bedrijfsvoering. De vigerend vergunde rechten van de aanwezige bedrijven worden op basis van de beoogde realisatie van arbeidsmigranten huisvesting niet aangetast.

Op basis van vaste jurisprudentie is in het kader van een goede ruimtelijke ordening, ter beoordeling van het woon- en leefklimaat, de geluidbelasting ten gevolge van industrielawaai alsmede de cumulatieve geluidbelasting inzichtelijk gemaakt.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van de huisvesting van arbeidsmigranten overeenkomstig de methode Miedema te classificeren is als 'slecht'. Ten behoeve van een aanvaardbaar binnenniveau kan voldaan worden aan de eisen overeenkomstig het Bouwbesluit 2012 voor een tijdelijk bouwwerk indien een minimale karakteristieke geluidwering van de gevel van (afhankelijk van de geveloriëntatie) 23 tot 25 dB gegarandeerd wordt.

Akoestisch onderzoek gevelwering

Genoemd onderzoek naar de gevelwering en de binnenniveaus is uitgevoerd, waarbij toetsing heeft plaatsgevonden aan de eisen uit Bouwbesluit 2012.

Uit het uitgevoerd onderzoek en berekeningen blijkt dat kan worden voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 en een binnenwaarde van 43 dB(A). Er is sprake van een aanvaardbaar binnenniveau waarmee een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.

Geur

Door Kragten is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is ook het aspect geur inzichtelijk gemaakt. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen.

Bij de vergelijking van het planologisch als feitelijke gebruik blijkt dat geurgevoelige objecten reeds mogelijk zijn. Er wordt geen nieuw geurgevoelig object geïntroduceerd. De ontwikkeling zal de nabijgelegen bedrijvigheid niet beperken in de planologisch- en vergunde rechten. Daarnaast zijn ook in de directe omgeving diverse geurgevoelige objecten gelegen die een beoordelingspunt vormen voor de omliggende bedrijven.

4.6.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen vanuit het aspect 'bedrijven en milieuzonering'.

4.7 Stikstofdepositie

4.7.1 Toetsingskader

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunning plichtig.

4.7.2 Onderzoek

Er is een onderzoek uitgevoerd naar de stikstofdepositie op de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden als gevolg van het project. De volledige rapportage is opgenomen in de bijlagen.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied met voor stikstof gevoelige habitattypen is ‘Regte Heide & Riels Laag. Het gebied is gelegen op 2,3 kilometer van het plangebied. Op de onderstaande kaart is de ligging van het plangebied ten opzichte van het relevante Natura 2000-gebied weergegeven.

Uit het stikstofdepositie onderzoek blijkt dat het plan, zowel tijdens de aanleg als de gebruiksfase geen negatieve bijdrage heeft op relevante voor stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. De berekende depositie voldoet aan de afgeronde grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar.

4.7.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect ‘stikstof’.

4.8 Verkeer en parkeren

4.8.1 Toetsingskader

De parkeernormen van de gemeente Tilburg zijn vervat in het document ‘Parkeernormen Tilburg 2017’. De Tilburgse parkeernorm is gebaseerd op de parkeerkecijfers van het CROW.

4.8.2 Onderzoek

Er is een verkeersstudie uitgevoerd. De volledige verkeersstudie is opgenomen in de bijlagen.

Verkeersgeneratie

De nieuwe functies zorgen voor andere verkeersbewegingen. Er zijn geen normen vastgesteld voor verkeersgeneratie voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Voor de berekening van de verkeersproductie is uitge-

gaan van de normen voor een 2* hotel van CROW publicatie 381 ‘Toekomstbestendig parkeren’. Op basis van deze CROW kengetallen is de verkeersproductie van de toekomstige functie in beeld gebracht horende bij een 2 sterren hotel: 9,3 tot 10,5 motorvoertuigbewegingen per weekdagetmaal per 10 kamers. Er zijn 369 kamers⁶ voorzien. Dat komt neer op 344 à 388 verkeersbewegingen per weekdagetmaal. De prognose van de verkeersgeneratie op basis van CROW kecijfers is hoger dan hetgeen de telling (zie later is deze paragraaf) aangeeft. Om zeker te zijn dat er sprake is van een acceptabele doorstroming is verder gerekend met de CROW prognose: 388 motorvoertuigbewegingen per weekdagetmaal en 430 motorvoertuigbewegingen per werkdagetmaal.

Verkeerstellingen

Goudappel heeft op eigen terrein van de Dr. Hub van Doorneweg 91 – 99 een verkeerstelling gehouden. Hieruit blijkt dat de huidige 262 internationale medewerkers op dit perceel een verkeersgeneratie hebben van 193 motorvoertuigbewegingen per werkdagetmaal (oftewel: $193 / 262 = 0,74$ motorvoertuigbewegingen per werkdagetmaal per internationale medewerker). Het initiatief biedt plaats aan 450 internationale medewerkers. Dit leidt tot ($450 \times 0,74 =$) 333 motorvoertuigbewegingen per werkdagetmaal.

Verkeersafwikkeling

Vanwege het initiatief nemen de verkeersintensiteiten toe op het regelde kruispunt (met VRI = verkeersregelinstallatie) Ringbaan-Zuid – Dr. Hub van Doorneweg en het ongeregelde kruispunt Dr. Paul Janssenweg – Dr. Hub van Doorneweg – Generaal Winkelmanstraat in Tilburg. Om het effect van de toename op de verkeersafwikkeling op beide kruispunten in beeld te brengen, is de verkeersafwikkeling op beide kruispunten geanalyseerd voor zowel de referentiesituatie als de plansituatie.

De prognose van de verkeersgeneratie op basis van CROW kecijfers is hoger dan hetgeen de telling aangeeft. Om zeker te zijn dat er sprake is van een acceptabele doorstroming is verder gerekend met de CROW prognose.

VRI Ringbaan-Zuid – Dr. Hub van Doorneweg

Voor de VRI Ringbaan Zuid – Hub van Doorneweg, kan worden geconcludeerd dat door het initiatief geen nieuwe afwikkelingsproblemen introduceert ten opzichte van de referentievariant. De toename van de intensiteiten zijn minimaal, waardoor het afwikkelingsniveau gelijk blijft. Het enige wat een probleem kan veroorzaken is een overschrijding van de opstelcapaciteit op de linksafslaande richting uit de oosttak van de Ringbaan zuid. Dit komt zowel in de referentie- als na realisatie van het initiatief voor.

Ongeregeld kruispunt Dr. Hub van Doorneweg – Dr. Paul Janssenweg

Het ongeregelde kruispunt kan het verkeersaanbod in zowel de ochtend- als avondspits van de referentievariant als na ontwikkeling van het initiatief goed afwikkelen. Als we de twee varianten tegen elkaar aan leggen, zien we niet dat in een van de twee varianten nieuwe afwikkelingsproblemen optreden. In beide varianten is de oversteekbaarheid van de Hub van Doorneweg voor langzaam verkeer matig. De wachttijd loopt hier op tot circa 9,0 seconden. Het is niet gewenst als er in de tunnel op de noordtak wachtrijvorming ontstaat. Uit het verkeersmodel zijn geen intensiteiten voor de noordtak bekend, maar de verwachting is dat de intensiteiten hier laag zijn. De berekende wachtrij staat niet tot in de tunnel.

Langzaam verkeer

De oversteekbaarheid voor fietsers is in de **referentiesituatie** goed. De wachttijd blijft beperkt tot enkele seconden. Voor voetgangers is de oversteekbaarheid in de meeste situaties redelijk.

⁶ 369: 240 (4*60 kamers) + 46 individuele kamers + de studio's (63+2+10+8)

Voor het langzaam verkeer wat voorrang moet verlenen is wederom een afwikkelingsscore berekend aan de hand van de De Haes methode. We zien tussen de **referentie- en na realisatie van het initiatief** géén verschillen in de afwikkelingsscores.

Parkeren

De parkeernormen van de gemeente Tilburg zijn vervat in het document ‘Parkeernormen Tilburg 2017’. De gemeente gaat bij het hanteren van de parkeernormen uit van een minimaal te realiseren aantal parkeerplaatsen. Deze parkeereis dient bij een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning vereist is, minimaal te worden gerealiseerd.

Voor internationale medewerkers wordt aangesloten bij de parkeerkencijfers uit CROW voor een kleine zelfstandige wooneenheid < 35 m² (= 0,6 parkeerplaats per wooneenheid) en kleine onzelfstandige wooneenheid < 35 m² (= 0,3 parkeerplaats per wooneenheid).

De 240 onzelfstandige slaapkamers én de 46 losse slaapkamers zijn te beschouwen als kleine onzelfstandige wooneenheden. In het onderzoek is uitgegaan dat per woontype er straks 4 mensen gebruik gaan maken van deze onzelfstandige wooneenheden met elke bewoner een eigen (slaap)kamer. Die personen vormen niet een huishouden. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte beschouwen we elke (slaap)kamer daarom als onzelfstandige wooneenheid (zoals studentenkamers). De kleine zelfstandige wooneenheden kennen een andere parkeernorm.

De parkeernormen zijn:

- kleine zelfstandige wooneenheid < 35 m²: 0,6 parkeerplaats per wooneenheid;
- kleine onzelfstandige wooneenheid < 35 m²: 0,3 parkeerplaats per wooneenheid.

De parkeervraag komt hier uit op: (83 kleine wooneenheden x 0,6) + (286 slaapkamers x 0,3) = 49,8 + 85,8 = afgerond 136 parkeerplaatsen.

Huidige situatie

De parkeerbehoefte van de internationale medewerkers is bepaald aan de hand van een parkeertelling. Op dinsdag 3 december 2024 heeft Goudappel een parkeertelling gehouden op het parkeerterrein van het perceel Dr. Hub van Doorneweg 91 – 99. Op dit moment verblijven hier 262 arbeidsmigranten.

Uit de parkeerdrukmeting blijkt dat de maximale extra parkeerbehoefte 136 parkeerplaatsen is. De totale parkeerbehoefte is daarmee maximaal 117 + 136 = 253 parkeerplaatsen. Op eigen terrein worden 254 parkeerplaatsen gerealiseerd. Er is sprake van een acceptabele parkeersituatie.

Fietsstallingsplekken

Voor het aantal parkeerplaatsen van fietsen is het volgens de nota ‘Parkeernormen Tilburg 2017’ aan initiatiefnemers om aan te geven op welke wijze adequate oplossingen voor het stallen van fietsen wordt voorzien en hiervoor de kengetallen van CROW te gebruiken als richtlijn.

In bijlage 3 van de Nota Parkeernormen Tilburg 2017 zijn voor verschillende functies fietsparkeercijfers opgenomen, maar niet voor een 2*hotel. Ook in de CROW zijn geen kengetallen opgenomen.

Er worden 304 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd voor deze ontwikkeling. Deze fietsparkeerplaatsen zijn niet bedoeld voor de Hub van Doorneweg 91-99. Er wordt gebruik gemaakt van deelfietsen.

4.8.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen te verwachten vanuit het aspect ‘verkeer en parkeren’ voor onderhavige ontwikkeling.

4.9 Luchtkwaliteit

4.9.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen. Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.
- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- Het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM.
- Het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

4.9.2 Onderzoek

Op grond van de categorieën van gevallen kan worden gemotiveerd dat luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de functiewijziging. De wijziging is dermate kleinschalig ten opzichte van vergelijkbare ontwikkelingen

die onder de NIBM vallen, onderhavig project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Echter dient wel nagegaan te worden of er ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hiertoe worden de achtergrondwaarden van stikstof en fijnstof inzichtelijk gemaakt. Dit gebeurt aan de hand van de NSL monitor. De achtergrondwaarden van de dichtstbijzijnde meetpunten zijn in onderstaande tabel weergegeven. Geconcludeerd wordt dat de achtergrondwaarden aan stikstof en fijnstof ruim onder de norm liggen. Er is dan ook sprake van een goed leef- en verblijfsklimaat in het kader van de luchtkwaliteit.

Id	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ over- schrij- dingsda- gen	PM _{2.5} µg/m ³	Jaar
14745	22,5	19,1	6,9	11,9	2020
14746	22.5	19.1	6.9	11.9	2020
14743	23.2	19.2	7.0	11.9	2020
14753	28.3	20.4	8.1	12.3	2020
Norm	40	40	35	25	

4.9.3 Conclusie

Het aspect ‘luchtkwaliteit’ vormt geen belemmering voor onderhavig plan-voornemen.

4.10 Bomeneffecten analyse

4.10.1 Toetsingskader

Tijdens het doorlopen van een ruimtelijke herontwikkeling of reconstructie kan duidelijk worden dat de projectuitvoering mogelijk bedreigend is voor bestaande bomen. Door middel van een Bomen Effect Analyse (BEA) wordt inzichtelijk gemaakt wat de gevolgen zijn op de betreffende bomen.

Het uitgangspunt is van een Bomen Effect Analyse is dat de bomen in het perspectief van de projectuitvoering in hun huidige verschijningsvorm en op dezelfde standplaats duurzaam behouden blijven. Onderstaand is beschreven hoe er met de bomen binnen het plangebied kan worden omgegaan.

4.10.2 Onderzoek

Op basis van de boomeffectanalyse (BEA) is inzichtelijk gemaakt wat de verwachte projectinvloed is in relatie tot de duurzame instandhouding van de bomen in het plangebied. De analyse is uitgevoerd door Pius Floris.. Naar aanleiding van de gevolgen voor de bomen in het oorspronkelijke ontwerp zijn het gebouw en de fietsenstalling verplaatst en is de inrichting aangepast. Storix Boom- en Landschapsbeheer heeft de (on)mogelijkheden voor de duurzame instandhouding van circa 49 bomen beoordeeld. De rapportage van Storix, met als bijlage het rapport van Pius Floris is opgenomen als bijlage.

Handhaven

16, 17, 18, 19, 20, 21, 54, 55, 56, 57 kunnen gehandhaafd blijven i.v.m. aanpassingen in het ontwerp. Hierbij moet wel aangetekend worden dat de verhoogde rug waarop deze bomen staan ongeschonden in tact moeten blijven. Dit geldt ook voor de bomen 49, 58, 59 en 60. Bij veldopname blijkt dat de verhoogde rug al enige schade heeft ondervonden. Boom 14 en 15 kunnen nu blijven gehandhaafd nu de wadi is verplaatst. Volgens het Natuurcompensatieplan komen de bomen in een plantvak, hierbij moet

het huidige maaiveld gehandhaafd blijven. Boom 22, 23, 24, 25 en 27 blijven gehandhaafd. Boom 26 bleek reeds gekapt. Nu blijkt dat boom 26 reeds verwijderd is, kan de toegangspad naar het gebouw en fietspad verlegd worden, zodat boom 25 en 27 hier minder hinder aan ondervinden.

Boom 38 en 43 komen binnen het nieuwe ontwerp in een plantvak te staan, waardoor deze makkelijker zijn te handhaven. Boom 52 staat op tekening niet op de juiste plaats, binnen het ontwerp is deze ingetekend op de rand van een plantvak en halfverharding. Halfverharding onder boomkronen is mogelijk. De boom blijft gehandhaafd. Boom 100 staat op een andere plek op de rand van de aan te leggen wadi, waardoor het 1 op 1 handhaven van het wadi ontwerp problematisch kan zijn. De boom blijft gehandhaafd.

Kapvergunning (niet te handhaven)

Boom 2, 3, 4 en 53 is reeds een kapvergunning voor afgegeven. Boom 28 en 13 wordt kapvergunning voor aangevraagd. Boom 33 kan niet gehandhaafd blijven, staat in het gebouw ingetekend. Hiervoor dient nog een kapvergunning aangevraagd te worden. Boom 50 en 51 staan op de lijst om te worden gekapt, er dient een kapvergunning voor te worden aangevraagd. Boom 62 is reeds een kapvergunning voor aangevraagd en voor boom 63 gezien de kwaliteit een kapvergunning aanvragen. Boom 102 stond niet op kaart, is toegevoegd. Deze heeft een matig tot slechte conditie. Nog een kapvergunning aanvragen.

Extra aanbevelingen

- Stel een bomenwacht aan die steekproefsgewijs toezicht houdt tijdens de werkzaamheden en fungeert als aanspreekpunt bij eventuele knelpunten. Dit is met name van belang bij boom 52 en boom 100, waarvan de exacte locatie nog niet bekend is.
- Boom 100: Bij de aanleg van de wadi het graafwerk starten in de buurt van boom 100. Zie de algemene randvoorwaarden uit het rapport van Pius Floris (vanaf pagina 13), deze zijn hierop van toepassing. Tijdens de uitvoering kan op basis van de situatie ter plekke worden bepaald

hoe de wadi het beste kan worden uitgegraven. In het aangepaste ontwerp is in het groen een alternatieve aanlegwijze van de wadi te zien. Hiermee kan worden voldaan aan de vereiste waterbergingscapaciteit.

- Boom 52: Deze boom kan behouden blijven. Wel is het belangrijk dat het plan van aanpak voor de halfverharding vooraf met de bomenwacht wordt besproken.
- De bomenrij aan de zuidzijde die op een rug staan zijn extra gevoelig voor verstoring van hun groeiplaats. De rug moet geheel in tact blijven. Bij de aanleg van het bloemrijk grasmengsel niet de grond mechanisch schoonmaken. Een betere oplossing zou zijn in plaats van een bloemrijk grasmengsel is een lage struikbeplanting.
- Alle bomen in plantvakken en gras moet het maaiveld van de groeiplaats niet verhoogd of verlaagd worden.
- Na uitvoeren van de werkzaamheden een nieuwe controle van alle bomen.

4.10.3 Conclusie

In het bovenstaande zijn adviezen gegeven betreffende de mogelijkheden tot behoud en duurzame instandhouding van de bomen binnen het plangebied. Tijdens de verdere planuitwerking zal rekening worden gehouden met deze adviezen.

4.11 Flora en fauna

4.11.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb is een Nederlandse wet die de bescherming regelt van gebieden in het kader van de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn, waaronder de Natura 2000-gebieden. Natura 2000-gebieden maken onderdeel uit van het Europese netwerk van natuurgebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten

mogelijkerwijs negatieve effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

4.11.2 Onderzoek

Storix heeft een quickscan natuurwaarden uitgevoerd. Het doel van deze quickscan was om te bepalen of de locatie mogelijk beschermde soorten, gebieden of houtopstanden bevat die negatieve gevolgen zouden kunnen ondervinden van de geplande nieuwbouw.

Toetsing aan gebiedsbescherming

De onderzoekslocatie ligt niet binnen of direct nabij een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden, de Regte Heide & Riels Laag, en Kampina & Oisterwijkse vennen bevinden zich respectievelijk op circa 3,7 kilometer afstand en 10,2 kilometer afstand. Vanwege de stikstofgevoeligheid van deze gebieden en de aard van de plannen is een AERI-EUS stikstof onderzoek uitgevoerd, zie paragraaf 4.7.

Natuurnetwerk Nederland

De onderzoekslocatie maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland, noch ligt het direct naast een dergelijk gebied. De plannen hebben daarom geen invloed op het Natuurnetwerk Nederland, en vervolgonderzoek is niet vereist.

Houtopstanden

De onderzoekslocatie bevat geen houtopstanden zoals gedefinieerd in de Omgevingswet (bossen groter dan 10 are of bomenrijen met meer dan 21 bomen buiten de bebouwde kom). Daarom zijn meldings- of herplantplichten niet van toepassing.

Belangrijke conclusies zijn:

- Broedvogels: Ongebruikte nestgelegenheden van algemene vogelsoorten buiten het broedseizoen verwijderen voorkomt overtredingen.

- Vleermuizen: De bomen met hollen blijven volgens de plannen behouden en kunnen als verblijfplaats voor vleermuizen dienen. Om de impact van de werkzaamheden op deze verblijfplaatsen en het foeraageergebied te verminderen wordt geadviseerd vleermuisvriendelijke verlichting toe te passen.
- Andere zoogdieren: Verdiepend onderzoek tussen juni tot half november is nodig om de aanwezigheid van boomarter, steenarter, buning, wezel en hermelijn uit te sluiten. Dit onderzoek duurt minimaal acht weken en wordt uitgevoerd met cameravallen en sporenbuizen.
- Amfibieën: Naar alle waarschijnlijkheid niet aanwezig op onderzoekslocatie en de directe omgeving, zorgplicht voorbijtrekkende soorten volstaat om risico's te beperken.

Zolang de hierboven genoemde conclusies worden toegepast en voldaan zal worden aan de algemene zorgplicht, worden er geen overtredingen van de Omgevingswet verwacht.

4.11.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling vanuit het aspect 'flora en fauna'.

4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.12.1 Toetsingskader

In artikel 7.2, lid 1 van de Wet milieubeheer is bepaald dat bij algemene maatregel van bestuur de activiteiten worden aangewezen:

- a. die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu;
- b. ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

In het Besluit milieueffectrapportage zijn in artikel 2, lid 1 als activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus de verplichting geldt om

een milieueffectrapportage op te stellen), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie. In lid 2 van hetzelfde artikel zijn als activiteiten ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie. In artikel 2, lid 5, aanhef en onder b. van het Besluit milieueffectrapportage, is vastgelegd dat de m.e.r.-beoordelingsplicht ook geldt voor plannen die weliswaar vallen onder een van de in onderdeel D genoemde activiteiten maar waarbij het project valt onder de drempelwaarden zoals genoemd in onderdeel D, indien: 'op grond van selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben'.

In de bijlage bij het Besluit m.e.r. wordt onder D.11.2 als activiteit de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject genoemd. Onderhavige ontwikkeling wordt op basis hiervan aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject. Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De aanmeldingsnotitie met vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als separate bijlage.

Uit de aanmeldingsnotitie kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken

5 Afweging van belangen

5.1 Algemeen

De ontwikkeling is strijdig met het geldende bestemmingsplan 'Bedrijven-terrein Het Laar 2008'. Dit bestemmingsplan biedt geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden waarmee het project wel gerealiseerd kan worden. Door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, kan de ontwikkeling, bestaande uit de tijdelijke vestiging van circa 450 arbeidsmigranten in nieuwe bebouwing aan de Dr. Hub van Doorneweg 101 mogelijk worden gemaakt.

5.2 Noodzaak

Wanneer de regio niet direct investeert in voldoende verblijfsplaatsen voor arbeidsmigranten, dreigt de economische groei tot stilstand te komen en worden de inkomsten van arbeidsmigranten elders uitgegeven, waardoor de regio een fors bedrag aan consumptieve bestedingen misloopt en nauwelijks profiteert. Het niet kunnen voorzien in voldoende geschikte huisvesting creëert op haar beurt weer nieuwe problemen; zo heeft het een negatief effect op het vestigingsklimaat voor nieuwe bedrijven en omzet voor in de regio gevestigde bedrijven. Daarnaast zorgt het gebrek aan fatsoenlijke huisvesting dat sommige arbeidsmigranten onder onmenselijke omstandigheden worden gehuisvest of wordt hen huisvesting aangeboden ver weg van de werklocatie, wat onnodig woon-werk verkeer creëert.

5.3 Maatschappelijk impact

Als er in een dorp of wijk opeens honderden nieuwkomers komen wonen zoals tijdelijke arbeidsmigranten, is dat voor de inwoners van het dorp of de wijk wennen. Uit ervaringen van wijk- en dorpsraden en supermarktmangers in bijvoorbeeld Overloon, Budel, Breda en Eindhoven, waar sprake is van vergelijkbare voorzieningen, is gebleken dat bewoners en ondernemers weinig veranderingen hebben ervaren. Problemen waren over het algemeen klein en gemakkelijk op te lossen. In de supermarkten is gebleken

dat ook tijdelijke arbeidsmigranten moeiteloos opgaan in de bestaande klantenkring. In plaatsen waar veel verloop is onder arbeidsmigranten, zoals in Overloon, probeert de 'oude garde' de nieuwe lichterding wegwijs te maken. Dorps- en wijkraden houden ook goed in de gaten of er problemen zijn.

Een huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten in of bij een dorp of wijk kan ook positieve gevolgen hebben. Zo zijn er voorbeelden bekend van dorpen met initiatieven om arbeidsmigranten die langere tijd verblijven of vaker terugkomen naar dezelfde plaats/werkgever, bij het verenigingsleven te betrekken, waarmee een kans wordt gezien om de leefbaarheid en de voorzieningen op peil te houden.

5.4 Veiligheid

Bij de komst van een huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten kan er bij omwonenden/dorpsbewoners een gevoel van onveiligheid ontstaan.

Incidenten die de veiligheid in het geding brengen, kunnen nooit volledig worden uitgesloten. Wel is het van belang dat zij zoveel mogelijk worden voorkomen en dat er adequaat wordt gehandeld, indien zij plaatsvinden. Veiligheid en leefbaarheid zijn de basisvoorwaarden voor een omgeving waarin mensen met elkaar samenleven. Zeker wanneer die mensen uit allerlei verschillende culturen komen. Ten behoeve van de huisvestingsvoorziening wordt een professionele begeleider aangesteld die zorgt voor ondersteuning, registratie en begeleiding van bewoners bij aankomst, tijdens en bij vertrek van hun verblijf, en die oog heeft voor het bovenstaande. Daarmee wordt zoveel mogelijk getracht eventuele spanningen weg te nemen en incidenten te voorkomen. Tevens is er een huishoudelijk reglement dat ondertekend dient te worden door de bewoners en op zichtlocaties bij individuele en gezamenlijke ruimtes beschikbaar te zijn.

Uit de paragraaf verkeer en parkeren in onderhavige motivering blijkt, dat er geen extra risico bestaat op verkeersonveilige situaties.

5.5 Klankbordgroep

Ten behoeve van de beoogde huisvesting ter plaatse is er een eerste algemene informatieavond georganiseerd op 12 maart 2019.

Er zijn in 2019 drie klankbordbijeenkomsten (16 april, 7 mei, 3 juni) gehouden met de omgeving.

Op 18 juni 2019 is de omgevingsdialoog gevoerd met de omgeving waarin de plannen zijn gepresenteerd aan de omgeving.

Vervolgens zijn er vier klankbordbijeenkomsten geweest: 9 juli 2020, 21 oktober 2021, 7 december 2023 en 24 maart 2025. Om de klankbordgroep tussentijds te informeren over de laatste ontwikkelingen, de stand van zaken en de huidige planning is een memo opgesteld (december 2022).

De presentaties, verslagen en de memo zijn opgenomen in de bijlage.

5.6 Conclusie

1. Aan de voorwaarden, die zowel het Rijks-, provinciaal als gemeentelijk beleid stellen, wordt met de ontwikkeling voldaan, zoals blijkt uit hoofdstuk 3 van deze ruimtelijke onderbouwing.
2. Benodigde voorzieningen, zoals riolering en overige kabels en leidingen, zijn reeds in de nabijheid van het plangebied aanwezig. Bovendien zal geen schade worden toegebracht aan de omringende natuur- of landschapselementen en -structuren.
3. Daarnaast wordt de ontwikkeling niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten.
4. Tegen het gewenste initiatief bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. De ontwikkeling past, mede gezien de bestaande situatie en juridisch-planologische mogelijkheden, ruimtelijk-functioneel in het gebied.
5. Qua maatschappelijke impact en veiligheid worden afdoende preventieve maatregelen getroffen door zorg te dragen voor adequaat toezicht door de beheerder en handhavingsinstanties en door goede

communicatie door voornoemde partijen richting de lokale gemeenschap en directe omgeving. Ook in geval van mogelijke overlast of calamiteiten veroorzaakt door arbeidsmigranten zal door voornoemde partijen in nauw overleg samengewerkt worden. Hierbij geldt dat de maatregelen zoals genoemd in de beleidsnotitie uitgangspunten grootschalige huisvesting van de gemeente Tilburg zullen worden toegepast, zie paragraaf 3.4.2.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat het tijdelijk gebruik van de nieuwe bebouwing ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten niet bezwaarlijk is en dat met het initiatief sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, dan kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar het kostenverhaal minimaal is, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2, lid 1 Bro).

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;

- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten, voor een periode van 10 jaar in nieuw bebouwing aan de Dr. Hub van Doorneweg 101. Uit artikel 6.12 lid 2 Wro kan worden afgeleid dat bij verlening van een omgevingsvergunning voor het tijdelijk afwijken, geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld. Wel zal een planschadeverhaalsovereenkomst worden afgesloten met de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er is een omgevingsdialoog gevoerd. De verslagen van de klankbordgroep zijn in de bijlage opgenomen.

6.3 Procedure

Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet van het planologische regime worden afgeweken. De ontwikkeling kan door middel van een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure op basis van art. 2.12 lid 1 onder a, sub 3 Wabo mogelijk gemaakt worden. Onderdeel van deze procedure is een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze goede ruimtelijke onderbouwing motiveert waarom een bepaalde nieuwe ontwikkeling, die in strijd is met het bestemmingsplan, toch kan worden toegestaan. Hiertoe dienen verschillende onderzoeken te worden uitgevoerd. Onderhavig document voorziet hierin.

In het kader van deze afwijkingsprocedure onder de reguliere Wabo procedure behoeft formeel geen vooroverleg te worden gevoerd.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Ladder huisvesting

Bijlage 2: Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek

Bijlage 3: Bodemonderzoek

Bijlage 4: Waterparagraaf

Bijlage 5: Externe veiligheid

Bijlage 6: Akoestisch onderzoek

Bijlage 7: Stikstofonderzoek

Bijlage 8: Quickscan flora en fauna

Bijlage 9: Boom effect analyse en taxatie bomen

Bijlage 10: Aanmeldingsnotitie m.e.r.

Bijlage 11: Milieuhygiënisch haalbaarheidsonderzoek

Bijlage 12: Verslagen van de informatie- en klankbordgroep
bijeenkomsten

Bijlage 13: Tekening

Bijlage 14: Verkeersonderzoek

Bijlage 15: Verslagen Omgevingscommissie

Bijlage 16: Huishoudelijk reglement

Bijlage 17: Klachtendocument

Bijlage 18: Uitgangspunten

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Nachtwachtlaan 20
1058 EA Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

's-Hertogenbosch

Willemssplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

