



Behoort bij zaak:

reg.nr.: Z-HZ_WABO-2023-03631

GEMEENTE
TILBURG



Ruimtelijke onderbouwing splitsing langgevelboerderij Berkel- Enschot

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

projectnummer 0487885.100
revisie 4.1
13 augustus 2024

www.anteagroup.nl

Ruimtelijke onderbouwing splitsing langgevelboerderij Berkel-Enschot

projectnummer 0487885.100

revisie 4.1

13 augustus 2024

Auteur(s)

Jeroen Meesters

Gilbert La Fors

Opdrachtgever

Dhr. Ludo Pompen

Gerard de Bondtstraat 11

5017 GS Tilburg

Gecontroleerd

Ties Peelen

datum

13 augustus 2024

beschrijving

Definitief (rev. 4.1)

vrijgave

Gilbert la Fors



Inhoudsopgave

1.	Inleiding en doel	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Projectgebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan en beheersverordening	5
1.3.1	Beheersverordening Enschtsebaan en omgeving	5
1.3.2	Bestemmingsplan Tilburg, parkeerregeling 2017	5
1.3.3	Bestemmingsplan parapluplan waterberging & grondwaterbescherming (ontwerp).....	5
1.4	Strijdigheid	5
1.5	Leeswijzer	6
2.	Projectbeschrijving en motivatie	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Beoogde situatie	8
3.	Beleidskader	11
3.1	Nationaal beleid	11
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.2.1	Brabantse omgevingsvisie.....	12
3.2.2	Interim omgevingsverordening.....	13
4.	Milieu- en omgevingsaspecten	15
4.1	Water	15
4.2	Natuur en ecologie	16
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	16
4.3.1	Archeologie en monumenten	16
4.3.2	Cultuurhistorie	17
4.3.3	Conclusie	17
4.4	Geluid	17
4.5	Luchtkwaliteit	18
4.6	Externe veiligheid	19
4.7	Bedrijven en milieuzonering	22
4.8	Geitenmoratorium	23
4.9	Kabels en leidingen	24
4.10	Bodem	24
4.11	Landschap en groen	25
5.	Uitvoerbaarheid	26
5.1	Ruimtelijke uitvoerbaarheid	26
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
5.3	Economische uitvoerbaarheid	26

1. Inleiding en doel

1.1 Aanleiding en doel

De heer Pompen en mevrouw Kruf (hierna: de initiatiefnemers), zijn sinds 2 oktober 2023 eigenaar van de langgevelboerderij gelegen aan de Enschootsebaan 6 te Berkel-Enschot. De langgevelboerderij bestaat uit een stal- en een woongedeelte en maakt onderdeel uit van een voormalig agrarisch bedrijf. Het betreffende pand is een gemeentelijk monument. Het voormalig agrarische bedrijfsperceel is in 2006 gesplitst. Op het achterterrein is in 2022/2023 een viertal woningen gerealiseerd in het pand van de voormalige sportschool. De langgevelboerderij heeft zelf een woonfunctie (niet zijnde bedrijfswoning). Op basis van de huidige planologische regeling is één wooneenheid toegestaan. Onderhavig initiatief heeft het doel om een tweede zelfstandige wooneenheid te creëren in het pand.

Op 29 januari 2021 is het splitsingsvoornemen voorgelegd aan de gemeente Tilburg. Op 8 september 2021 heeft de gemeente positief geantwoord en aangegeven medewerking te willen verlenen aan het voornemen door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de beheersverordening, onder de voorwaarde dat parkeren uit het zicht op de langgevelboerderij en in groen zou worden opgelost (kenmerk Z-WABO_VO-2021-00450/1555084). Daarnaast moet het plan voldoen aan het advies van de Omgevingscommissie (monumenten). Mede vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet is in afstemming met de gemeente gekozen om een omgevingsvergunningsprocedure voor het afwijken van de regels van de beheersverordening te doorlopen. Uiteraard wordt rekening gehouden met de voorwaarden die destijds zijn gesteld.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied bevindt zich aan de Enschootsebaan 6 te Berkel-Enschot. In afbeelding 1.1 staat de projectlocatie afgebeeld.



Afbeelding 1.1: Grenzen projectlocatie [bron: gisconnect.anteagroup.nl]

1.3 Vigerend bestemmingsplan en beheersverordening

1.3.1 Beheersverordening Enschtotsebaan en omgeving

Het vigerende planologisch kader is de 'Beheersverordening Enschtotsebaan en omgeving', vastgesteld op 24 juni 2013 (verder: beheersverordening). Volgens de verbeelding behorende bij de beheersverordening gelden de regels voor het besluitvlak 'Feitelijke situatie' binnen de projectlocatie. Op basis van deze regels mogen de gronden en bestaande gebouwen enkel worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik. De toelichting behorende bij de beheersverordening licht het bestaande gebruik toe:

- **Enschotsebaan 6 en 6a**

Op het perceel aan de Enschtotsebaan 6 was in het verleden een veehouderij gevestigd. Inmiddels is deze veehouderij verdwenen en is de milieuvergunning in 2001 ingetrokken. Op huisnummer 6 is thans een bestaande woonboerderij gesitueerd. Het betreft hier een gemeentelijk monument. Op de Enschtotsebaan 6a bevindt zich een fitnessclub welke in 2005 als zodanig is vergund.

1.3.2 Bestemmingsplan Tilburg, parkeerregeling 2017

Daarnaast is het bestemmingsplan 'Tilburg, parkeerregeling 2017', vastgesteld op 11 juni 2018. Op basis van de verbeelding heeft de projectlocatie de dubbelbestemming 'Waarde – parkeren'. Kortgezegd koppelt dit bestemmingsplan parkeernormen aan het parkeerbeleid van de gemeente Tilburg. In het plan is voorzien in 2 parkeerplaatsen per woning. Daarmee wordt voldaan aan de eisen van de gemeente Tilburg. Op 1 januari 2024 is de nieuwe parkeernota van de gemeente Tilburg in werking getreden. In deze nota is een overgangsregeling opgenomen waarbij is aangegeven dat aanvragen omgevingsvergunningen die vóór de inwerkingtreding van de nieuwe nota zijn ingediend, getoetst worden aan de nota parkeernormen 2017.

1.3.3 Bestemmingsplan parapluplan waterberging & grondwaterbescherming (ontwerp)

Ten tijde van indiening is het bestemmingsplan Parapluplan waterberging & grondwaterbescherming nog niet vastgesteld. Het bestemmingsplan bevat de planologische verankering voor onder andere het Programma Water en Riolerings 2024 – 2027. Het ontwerp heeft ter inzage gelegen. Aangezien het bestemmingsplan nog niet is vastgesteld, is het nog niet in werking getreden. Hierdoor is de inhoud niet juridisch bindend. Daarbij geldt dat als het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld, dit geen effect heeft op het project. Voor de projectlocatie betekent dit dat de gebiedsaanduiding 'overige zone – waterbergingseis' wordt toegevoegd. Deze gebiedsaanduiding regelt de verplichting dat voor vergunningsplichtige bouwwerken van een oppervlakte van 50 m² of meer een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter verhard oppervlak (60 mm) wordt gecreëerd.

Bij de linkerwoning wordt 59 m² aan bebouwd oppervlak toegevoegd en bij de rechterwoning 29 m² aan bebouwd oppervlak. Alle toevoegingen van bouwwerken zijn vergunningsplichtig in verband met het feit dat het een gemeentelijk monument betreft. De parkeerplaats naast de boerderij wordt vervangen door groen en de bestaande verharding achter de boerderij wordt vervangen door een tuin. Daarmee neemt het totale oppervlakte aan verharding af. Er is geen voorbereidingsbesluit in de zin van artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening genomen. Dat zorgt ervoor dat het nu nog geen vastgesteld beleid is. De regels ten aanzien van regenwaterberging in dit paraplubestemmingsplan vloeien voort uit de gemeentelijke Uitvoeringsagenda Klimaatadaptatie Koel Tilburg en het Programma Water en Riolerings 2024 – 2027, vastgesteld op 20 november 2023.

1.4 Strijdigheid

Het voornemen is in strijd met de regels uit de beheersverordening. Het toevoegen van een tweede zelfstandige wooneenheid is niet conform het bestaande gebruik. Op basis van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) is het verboden om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een beheersverordening. Op basis van artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3° Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke

onderbouwing bevat. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet in de onderbouwing. Het voornemen betreft geen functiewijziging.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de huidige en toekomstige situatie van het projectgebied beschreven. In hoofdstuk 3 is het relevante beleidskader geschetst. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de betreffende milieu- en omgevingsaspecten aan bod. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de haalbaarheid beschreven.

2. Projectbeschrijving en motivatie

2.1 Bestaande situatie

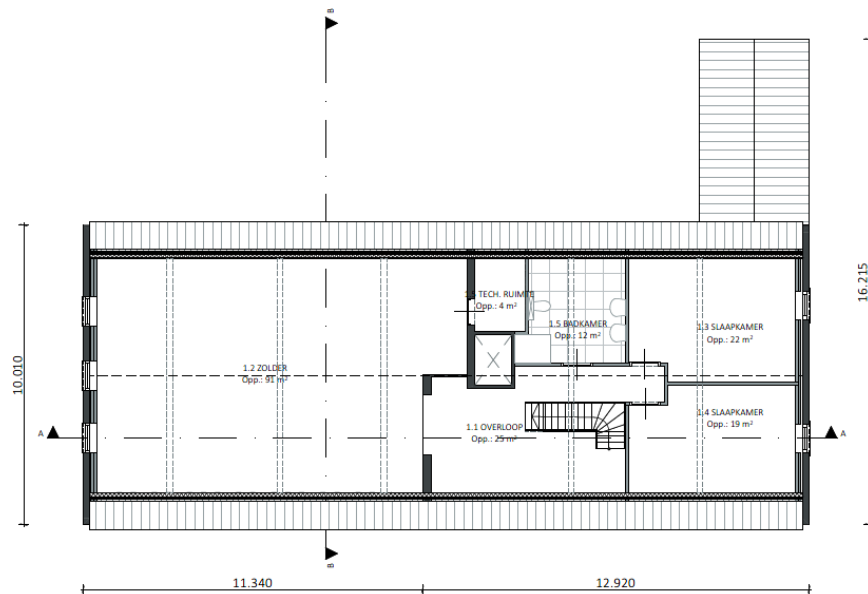
De langgevelboerderij maakt deel uit van een voormalig agrarisch bedrijf. Tot eind jaren '60 is het betreffende pand inclusief bijgebouw op het achterterrein in gebruik geweest als agrarisch bedrijf. In 2006 is het woongedeelte van het betreffende pand verbouwd en verduurzaamd. Het stalgedeelte is daarbij intact gebleven. Inmiddels zijn de percelen in de afgelopen jaren gesplitst. Op het achterterrein was in het verleden een sportschool gevestigd. Dit pand is echter in 2022 getransformeerd tot 4 zelfstandige woningen. Hier was in 2022 een omgevingsvergunning voor verleend.

Momenteel wordt het betreffende pand gebruikt voor een zelfstandige wooneenheid. In het voormalig stalgedeelte van de langgevelboerderij bevindt zich bergingsruimte. Op de volgende afbeelding treft u de huidige situatie aan. Het pand is aangewezen als gemeentelijk monument. Daardoor heeft het betreffende pand een beschermde status.

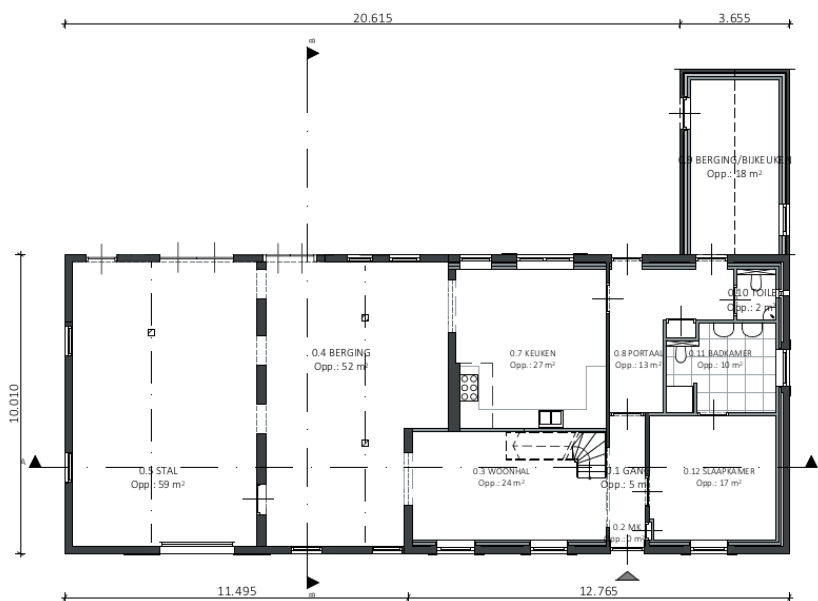


Afbeelding 2.1: Obliquefoto langgevelboerderij bestaand [bron: Cyclomedia, 2022]

Op de volgende pagina staan de plattegronden van de bestaande indeling van het pand afgebeeld.



Afbeelding 2.2: Plattegrond 1^e verdieping bestaand [bron: Aerde Borgert Architecten 2023]



Afbeelding 2.3: Plattegrond begane grond bestaand [bron: Haalbaarheidsstudie splitsing langgevelboerderij BE, Aerde Borgert Architecten 2023]

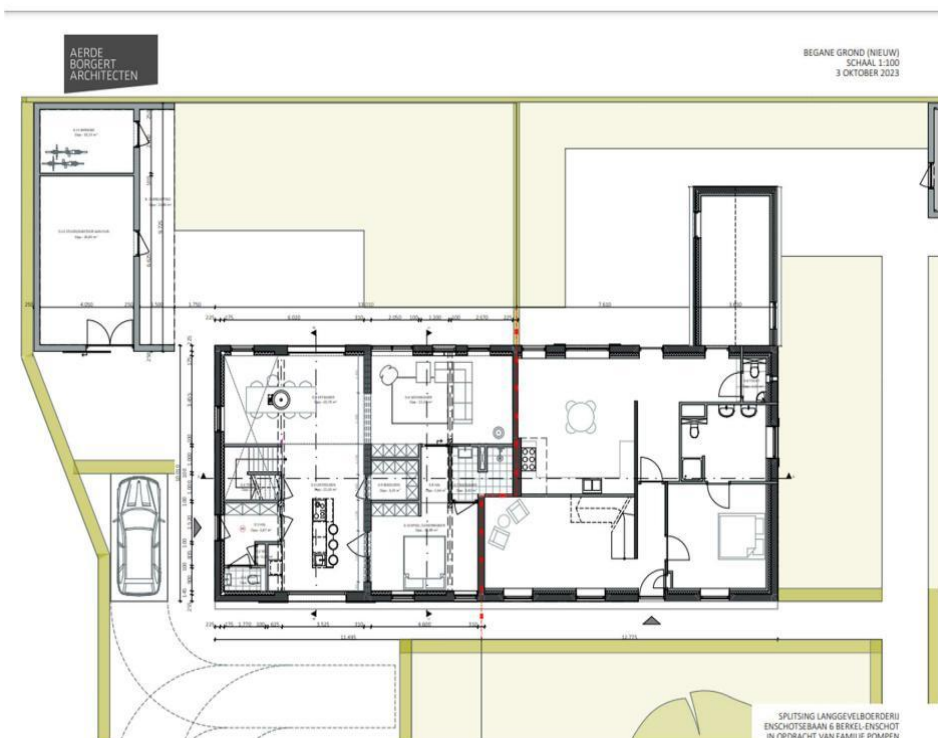
2.2 Beoogde situatie

Het voornemen bestaat uit het splitsen van de langgevelboerderij waarbij het bestaande woongedeelte blijft gehandhaafd. De functie van het pand blijft derhalve wonen. Er worden met betrekking tot dit deel geen verbouwwerkzaamheden verricht anders dan de noodzakelijke splitsingswerkzaamheden. Het voormalig stalgedeelte van het pand wordt geheel (begane grond en de eerste verdieping) verbouwd tot zelfstandige wooneenheid. De bouwwerkzaamheden vinden voornamelijk in het pand plaats. Aan de buitenzijde worden de kozijnen vervangen (met behoud van het monumentale karakter/uitstraling), worden dakramen en zonnepanelen toegevoegd. Hierna volgt een impressie van de beoogde situatie.

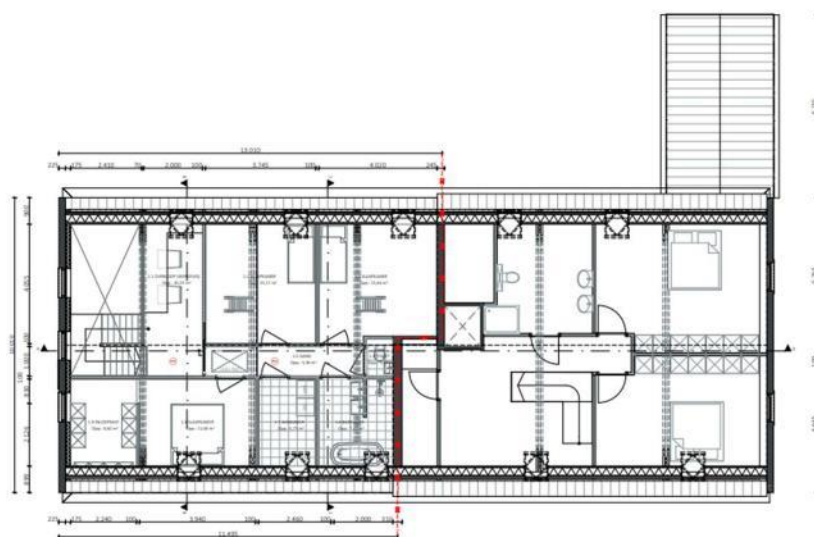


Afbeelding 2.4: impressie nieuw [bron: Haalbaarheidsstudie splitsing langgevelboerderij BE, Aerde Borgert Architecten 2023]

In de onderstaande afbeeldingen zijn de plattegronden van de nieuwe situatie opgenomen. Per woning is voorzien in twee parkeerplaatsen.



Afbeelding 2.5: Plattegrond begane grond nieuwe situatie [bron: Haalbaarheidsstudie splitsing langgevelboerderij BE, Aerde Borgert Architecten 2023]



Afbeelding 2.6: Plattegrond begane grond nieuwe situatie [bron: Haalbaarheidsstudie splitsing langgevelboerderij BE, Aerde Borgert Architecten 2023]

3. Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Dit is een structuurvisie in de zin van de Wro, en vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012. De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving, waarbij wordt ingespeeld op de grote uitdagingen in de komende jaren. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want de ruimte, zowel boven- als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

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

Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe het Rijk samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering geeft aan de NOVI. In de Uitvoeringsagenda staat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI. Het Rijk werkt de NOVI uit in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling en werkt gebiedsgericht met Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden.

Doorwerking initiatief

Een van de opgaves die de NOVI heeft is het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. De beoogde ontwikkeling van de extra zelfstandige wooneenheid voorziet niet alleen in de behoefte in de zin van de toevoeging van een extra wooneenheid, maar ook aan de wens om duurzame woningen toe te voegen. De NOVI heeft geen directe gevolgen voor deze ontwikkeling.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling van een tweede zelfstandige wooneenheid is in lijn met de ambities en maatregelen zoals gesteld in de NOVI.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (verder: 'de ladder') als motiveringseis opgenomen. Doel van de ladder is het bereiken van een goede ruimtelijke ordening door optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Sinds 1 juli 2017 is de 'nieuwe' ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De traditionele drie opeenvolgende treden van 'de ladder' zijn hierbij komen te vervallen. De belangrijkste wijzigingen van de voorgaande regeling betreffen:

- de begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt.
- de nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.

- voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.
- er is een nieuw artikellid toegevoegd voor de Laddertoets bij uitwerkings- en wijzigingsplannen. De Laddertoets kan dan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.
- de huidige definities worden niet gewijzigd. De uitgezette lijn in de jurisprudentie blijft hiermee in stand.

Deze wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een functie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Concreet betekent dit dat met betrekking tot de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of economische gevolgen van die vestiging ruimtelijke effecten (bijv. leegstand) relevant zijn. Artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro luidt als volgt:

“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.”

Dat betekent: eerst bepalen of een nieuwe ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, vervolgens kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, en daarna analyseren of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt.

Relevantie

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het gaat hierbij zowel om fysiek ruimtebeslag als de wijziging of toevoeging van functies. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling is ingevolge jurisprudentie bepaald dat vanaf 12 woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst dient te worden aan de Ladder.

Conclusie

Voorliggend initiatief betreft het mogelijk maken van één extra woning, waardoor toetsing aan de Ladder niet aan de orde is. De Ladder voor duurzame verstedelijking staat de uitvoerbaarheid van het voornemen niet in de weg.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse omgevingsvisie

Net als het Rijk beschikt de provincie Noord-Brabant vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet over een omgevingsvisie: de Brabantse Omgevingsvisie. Deze visie is in december 2018 vastgesteld door provinciale staten van Noord-Brabant. De Brabantse Omgevingsvisie bevat de ambities van de provincie Noord-Brabant voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in de periode tot 2050. De omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen, die doelen zijn nog steeds opgenomen in bijvoorbeeld de SVRO. Bij een eventuele strijdigheid tussen de SVRO en de omgevingsvisie is de omgevingsvisie leidend.

1. De Brabantse Omgevingsvisie zet in op behouden en verdere ontwikkeling van een veilige, gezonde en duurzame fysieke leefomgeving. De provincie richt zich met de Brabantse Omgevingsvisie op vier hoofdogaven: de energietransitie;
2. ontwikkeling van een Noord-Brabant dat om kan gaan met klimaatverandering;
3. Noord-Brabant als slimme netwerkstad;
4. behouden en verder ontwikkelen van een concurrerende en duurzame economie.

Net als het Rijk streeft de provincie met de Brabantse Omgevingsvisie naar een manier van het benaderen van initiatieven in de fysieke leefomgeving die uitgaat van vertrouwen en het gezamenlijk met publieke en private partijen zoeken naar mogelijkheden om een initiatief te realiseren. Daarbij moeten initiatieven een bijdrage leveren aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

Doorwerking initiatief

Voor de provincie Noord-Brabant ligt de voorkeur voor woningbouw bij herbestemmings- en transformatieopgaven. Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. De beoogde ontwikkeling betreft de toevoeging van één extra zelfstandige wooneenheid binnen de contouren van het bestaand stedelijk gebied. De verantwoordelijkheid voor de aanpak van de integrale verstedelijkingsopgave is een samenspel tussen gemeenten, marktpartijen, burgers en provincie. De provincie wil een actieve rol spelen in dit samenspel door de regionale afspraken te bevorderen en te sturen op zorgvuldig ruimtegebruik. De Brabantse Omgevingsvisie heeft een doorwerking in de regels met de interim omgevingsverordening.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de Brabantse omgevingsvisie.

3.2.2 Interim omgevingsverordening

De Interim omgevingsverordening is op 5 november 2019 in werking getreden. De omgevingsverordening bevat regelgeving die ook anticipeert op de komst van de Omgevingswet en kan gezien worden als een uitwerking van de ambities uit de Brabantse Omgevingsvisie in regels (net als dat de Verordening ruimte Noord-Brabant een uitwerking is van de SVRO). De omgevingsverordening integreert regels uit zes provinciale verordeningen (waaronder de Verordening ruimte Noord-Brabant).

De omgevingsverordening heeft een beleidsneutraal karakter. Dat houdt in dat de omgevingsverordening geen nieuwe beleidswijzigingen doorvoert tenzij dit nieuwe beleid reeds opgenomen is in vastgestelde beleidsdocumenten. De omgevingsverordening is een interimdocument en daarmee een tussenstap naar een definitieve provinciale omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor ruimtelijke procedures.

Rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven

In hoofdstuk 2 van de Interim omgevingsverordening staan rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven. Er gelden onder andere rechtstreeks werkende regels voor activiteiten in grondwaterbeschermingsgebieden en stiltegebieden, voor activiteiten rond provinciale wegen, voor ontgrondingen en voor handelingen die te maken hebben met bepaalde beschermde dier- en plantensoorten. Ook voor het kappen van houtopstanden buiten de bebouwde kom en voor veehouderijen gelden rechtstreeks werkende regels.

Instructieregels voor gemeenten

In hoofdstuk 3 van de Interim omgevingsverordening zijn instructieregels voor gemeenten opgenomen. De instructieregels zijn overgenomen uit de Verordening ruimte Noord-Brabant en gelden voor bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen waarmee van het bestemmingsplan wordt afgeweken. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Bij een evenwichtige toedeling van functies dient invulling gegeven te worden aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. De zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit is in deze verordening opgenomen om een bijdrage te leveren aan een juiste balans tussen beschermen en benutten.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Met zorgvuldig ruimtegebruik wordt bedoeld dat het plan of project bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid.

Doorwerking initiatief

De woning valt binnen stedelijk gebied. Het betreft een duurzame stedelijke ontwikkeling die past binnen de regionale afspraken. Het plan bevordert een goede omgevingskwaliteit door de bestaande inrichting rondom de langgevelboerderij om te zetten naar een inrichting die goed aansluit op de bestaande monumentale kwaliteit van de langgevelboerderij in aansluiting op zijn directe omgeving. Er is sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik omdat de bestaande boerderij wordt omgezet van 1 wooneenheid met schuur naar twee wooneenheden met respectering van de bestaande monumentale kwaliteiten van de langgevelboerderij. Het plan laat beperkt nieuwe bebouwing toe. Bestaande verharding wordt vervangen door een passende groene inrichting van de ruimte om de langgevelboerderij. Op de langgevelboerderij wordt ruimte gemaakt voor het plaatsen van zonnepanelen. Daarmee wordt invulling gegeven aan de mogelijkheden voor de productie en gebruik van duurzame energie

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de interim omgevingsverordening.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Water

Algemeen

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening dient het watertoetsproces doorlopen te worden. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. De rioolsituatie is op tekeningen die onderdeel uitmaken van de aanvraag meegestuurd. Op de tekeningen is eveneens de waterbergingsvoorzieningen ingetekend.

Onderzoek

Op basis van het Programma water en riolering 2024 – 2027 van de gemeente Tilburg dient een initiatief gepaard te gaan met een regenwaterbergingsopgave. Volgens het beleid geldt bij vergunningplichtige activiteiten een waterbergingsopgave van 60 mm bij vervanging of toename van verharding op een perceel met een verhard oppervlak vanaf 200 m². Dit komt neer op 60 liter per m².

Bij de linker woning wordt 59 m² aan bebouwd oppervlak toegevoegd en bij de rechter woning 29 m² aan bebouwd oppervlak. Alle toevoegingen van bouwwerken zijn vergunningplichtig in verband met het feit dat het een gemeentelijk monument betreft. Bij de linkerwoning wordt circa 93 m² aan bestaande verharding verwijderd en groen ingericht en bij de rechter woning wordt circa 237 m² aan bestaande verharding (huidige parkeerplaatsen) verwijderd en groen ingericht. Op een kleine oppervlakte wordt ongeveer 70 m² grind weggelegd ten behoeve van nieuwe parkeerplaatsen. Waterdoorlatende verharding is uitgezonderd van de waterbergingsopgave. Voor het overige blijft de bestaande verharding gehandhaafd. De totale oppervlakte aan verharding neemt dus af ten opzichte van de bestaande situatie. Herbestrating van de elementenverharding is uitgezonderd van de waterbergingsopgave, omdat de bestaande onderbouw gehandhaafd blijft.

Voor de regenwaterbergingsopgave is het relevant dat wordt gekeken naar de toename van verharding. Uit het Programma water en riolering 2024 – 2027 blijkt dat bij nieuwbouw niet wordt gekeken naar de bestaande verharding. Ook daar waar nieuwe verharding plaatsvindt, wordt niet gecompenseerd met de afname van verharding op het terrein elders. Dit heeft tot gevolg dat er in de zin van het zojuist aangehaalde programma een toename van 88 m² aan verharding plaatsvindt (oppervlakte maat bijgebouwen). Op basis van de beleidsregels geldt in dat geval een waterbergingsopgave van 60 mm per vierkante meter. In totaal geldt een waterbergingsopgave van 5,28 m³.



Afbeelding 4.1 bestaande en toekomstige inrichting projectgebied

Invulling waterbergingsopgave

Deze waterbergingsopgave wordt ingevuld door diverse maatregelen. Zo worden er regentonnen bij beide bijgebouwen twee regentonnen à 650 liter geplaatst wat goed is voor de opvang van 2,6 m³ hemelwater. De rest van het hemelwater wordt middels een overloop via buizen naar twee waterbergingsvoorzieningen geleid

(wadi/vijver). In het inrichtingsplan van de tuin wordt rekening gehouden met de voorzieningen die nodig zijn om aan de waterbergingsopgave te voldoen. Aan de waterbergingsopgave, zoals gesteld in het Programma water en riolering 2024 – 2027 van de gemeente Tilburg, wordt voldaan.

Conclusie

Het aspect water heeft geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voornemen.

4.2 Natuur en ecologie

Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen vooraf de effecten op beschermde gebieden (Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Brabant (NNB)) en effecten op beschermde dier- en plantensoorten beoordeeld te worden.

Onderzoek

Soortenbescherming

Het project voorziet in interne verbouwwerkzaamheden en de oprichting van twee bijgebouwen. Volgens de Wet Natuurbescherming mogen voorkomende soorten niet worden verstoord of vernietigd. Het project ziet toe op het splitsen van een woonboerderij in twee wooneenheden en het plaatsen van een tweetal bergingen. De bergingen worden geplaatst op een terrein dat nu verhard is. Uit opgave van de gemeente bleek dat er mogelijk een huismus gevestigd zou zitten in het pand. Naar aanleiding hiervan is een quickscan ecologie opgesteld door Ecolybrum, met kenmerk 24-1677 en datum 1 mei 2024. Uit de quickscan blijkt dat de afwezigheid van beschermde soorten of broedvogels die mogelijk kunnen worden verstoord door de inpandige verbouwing. De quickscan is een bijlage bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

Gebiedsbescherming

Voor het onderdeel stikstof heeft initiatiefnemer stikstofberekeningen laten uitvoeren. Op basis van de bijgevoegde berekeningen d.d. 5 mei 2024, met kenmerken *RULDYsLwjTue* (bouwphase) en *RmgqZcE2SGb* (gebruiksphase) blijkt dat de bijdrage niet groter is dan 0,00 mol/jaar/hectare. De bouwphase vindt plaats in 2024 en de gebruiksfase in 2025. Er kan worden gesteld dat de ontwikkeling geen significant negatieve gevolgen heeft voor het naastgelegen natuurgebied. De berekening wordt als bijlage meegestuurd van de ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie

Het aspect natuur en ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voornemen.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Archeologie en monumenten

Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De zorg voor het bodemarchief is door deze wet bij gemeenten komen te liggen. De gemeente is verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie.

Onderzoek

Het besluitgebied heeft een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant en de Archeologische Waarschuwingskaart Tilburg (provincie Noord-Brabant, 2005; gemeente Tilburg, 2003). Er heeft archeologisch veldonderzoek plaatsgevonden in het besluitgebied. Ten noorden van de Enschootsebaan is een groot deel van de bodem reeds verstoord. Slechts bij twee boringen zijn relevante archeologische indicatoren gevonden. Voor het initiatief worden geen ingrijpende

bodemverstoringen voorzien. De gemeente adviseert dat een archeologisch onderzoek voor het initiatief niet nodig is.

4.3.2 Cultuurhistorie

Algemeen

Op 1 januari 2012 is de wet Modernisering monumentenzorg (Momo) in werking getreden. Een belangrijke doelstelling van de Modernisering van de Monumentenzorg is het versterken van de koppeling tussen erfgoed en ruimte. In het kader van de Momo dient in de toelichting van elk bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing beschreven te worden op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Onderzoek

Het gebied Enschootsebaan en omgeving De Enschootsebaan is een cultuurhistorisch waardevolle drager van het gebied. Het geeft de identiteit van het gebied weer. Het gehele profiel van deze weg, inclusief bomenrijen en berm sloten, en de bebouwing speelt daarbij een rol. Het pand aan de Enschootsebaan 6 is een gemeentelijk monument. Er bevindt zich in het gebied geen rijksmonument.

In de eerdere reactie van de gemeente Tilburg op het ingediende plan is aangegeven dat het parkeren niet recht voor de langgevelboerderij mag plaatsvinden in verband met de monumentale waarde van de langgevelboerderij en voor zover mogelijk een groen inpassing moet krijgen. Daarnaast is opgemerkt dat in de voorgelegde plannen de nieuwe gevelopeningen niet pasten binnen de opzet van het gemeentelijk monument. In het ingediende plan is daarom deze gevelopening komen te vervallen. In de uiteindelijke opzet van het plan zijn de opmerkingen van de gemeente verwerkt in het plan zodat voldoende recht is gedaan aan de monumentale waarden van de langgevelboerderij.

4.3.3 Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie heeft geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voornemen.

4.4 Geluid

Algemeen

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaai, vliegtuiglawaai en/of spoorweglawaaai. Ook indien een locatie ligt binnen de geluidzone van een geluidgezoneerd industrieterrein conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht. Een uitzondering hierop geldt voor wegen in een 30 km-zone.

Onderzoek

Het perceel ligt binnen de zone van de N261, de Zwartrijt en de Knipperven. In de nabijheid van het perceel bevinden zich een aantal 30 kilometerwegen, de Enschootsebaan, de Jonagold en de Meikers. Het ligt ook in de zone van de spoorlijn van Den Bosch naar Tilburg. Voor de verbouw van de vier woningen aan de Enschootsebaan 6a, gelegen aansluitend aan het terrein van de langevelboerderij, heeft een akoestisch onderzoek plaatsgevonden (1 december 2021).

Uit dit onderzoek komt naar voren toe dat er geen akoestische belemmeringen zijn voor dit plan. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden voor zowel de gezoneerde wegen. Voor de Enschootsebaan geldt dat de voorkeursgrenswaarde licht wordt overschreden. Conform het hoge waardebeleid van de gemeente Tilburg sluit dit aan bij een acceptabel woon- en leefklimaat. Daar dit een niet gezoneerde weg is een hogere waarde niet aan de orde.

Als gevolg van het railverkeer zijn er ook geen akoestische belemmeringen aanwezig. De geluidsbelasting op de onderzochte woningen komt uit op 49 dB en blijft daarmee onder de voorkeursgrenswaarde van 55 dB die geldt voor woningen ten gevolge van railverkeer.

Aangezien de langgevelboerderij met zijn gevels op grotere afstand ligt van de onderzochte gezoneerde wegen en spoorwegen kan worden gesteld dat er voor dit project ook geen akoestische belemmeringen te verwachten zijn. Voor de Enschtsebaan geldt dat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai wordt overschreden. Deze overschrijding past echter binnen het gemeentelijk hoge waarden beleid. Daarmee is ook voor deze woning sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect geluid heeft geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voornemen.

4.5 Luchtkwaliteit

Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Niet in betekenende mate

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Onderzoek

Voor de ontwikkeling is een "Niet in betekende mate" berekening uitgevoerd. Hieruit komt naar voren dat er geen nader onderzoek nodig is. Bij deze berekening is uitgegaan van een 7 vervoersbewegingen per dag per woning. (CROW publicatie 381: verkeersgeneratie voor een dure woning (zeer sterk stedelijk, rest bebouwde kom: 6,4 tot 7,2 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag). Omdat in de nieuwe situatie één extra woning wordt gerealiseerd in de langgevelboerderij is gerekend met 7 extra voertuigbewegingen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		7
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Conclusie

Omdat de bijdrage extra verkeer niet boven de grens voor "Niet in betekende mate" uitkomt is geen nader onderzoek nodig. Het aspect luchtkwaliteit heeft geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voornemen.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

1. Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren.
2. Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatie-waarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag wordt gemotiveerd.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (onder de Omgevingswet: kwetsbare gebouwen of functies) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basis-netten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Verantwoordingsplicht

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet worden beschreven of een ontwikkeling in het invloedsgebied van een risicobron ligt. Per risicobron (transportas, buisleiding of inrichting) is in een besluit vastgelegd wanneer de verantwoordingsplicht moet worden ingevuld en is de inhoud van de verantwoording bepaald.

Onderzoek

Voor dit project is aangesloten op het onderzoek dat heeft plaatsgevonden voor de verbouw van de naastgelegen sportschool naar 4 woningen aan de Enschootsebaan 6a. Dit onderzoek is van 11 november 2021. In de directe nabijheid van de te splitsen woning bevinden zich geen risicovolle inrichtingen. Er bevinden zich geen buisleidingen die onder de werkingssfeer van het Bevb vallen. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt voldaan de grens en richtwaarde van het plaatsgebonden risico omdat de PR 10-6 contour van de relevante transportroutes op of direct rond de betreffende transportroute is gelegen.

Het plasbrandaandachtsgebied voor de spoorweg reikt niet tot het projectgebied en is daarmee niet relevant. Het bepalen van het groepsrisico is niet nodig omdat het projectgebied zich op meer dan 200 meter afstand bevindt van de relevante transportroutes.

Het verantwoorden van het groepsrisico is wel verplicht omdat het binnen het invloedsgebied van meerdere transportroutes is gelegen. Een beperkte verantwoording van het groepsrisico is van toepassing voor het onderdeel algemene beschouwing veiligheidssituatie, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Tilburg

In de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Tilburg wordt het plangebied is gelegen aangemerkt als 'luw gebied'. Binnen een luw gebied gelden de volgende voorwaarden:

- Kwetsbare objecten (thans: kwetsbare gebouwen of functies) zijn overal mogelijk;
- Geschikt voor bijzonder kwetsbare objecten;
- Bestaande risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten zijn onder voorwaarden mogelijk;
- Beheersbaarheid gericht op effecten van mogelijke calamiteiten op orde.

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de in de beleidsvisie genoemde randvoorwaarden. Het voornemen is daarmee in lijn met het gemeentelijk externe veiligheidsbeleid.

Beperkte verantwoording het groepsrisico

De te transformeren bebouwing ligt binnen het invloedsgebied van verschillende transportroutes gevaarlijke stoffen (spoor en weg). Gelet op de afstand tussen de meest nabijgelegen transportroute (Burgemeester Bechtweg) en de bebouwing (circa 250 meter) zijn zowel een explosie als het toxisch scenario relevant, echter gezien de afstand van meer dan 200 meter is het toxisch scenario toonaangevend. Het explosie scenario geldt namelijk tot 200 meter van de bron. In deze paragraaf worden deze scenario's verduidelijkt.

BLEVE-scenario (explosie)

Een koude BLEVE ontstaat wanneer de tankwagen met brandbaar gas bezwijkt waardoor er plotseling gas kan ontsnappen, dat na ontsteking ontploft. Een warme BLEVE ontstaat door een (plas)brand in de nabijheid van een tankwagen met bijvoorbeeld LPG. Door de hitte van de brand loopt de druk in een tankwagen hoog op, terwijl de sterkte van de metalen wand afneemt. Hierdoor kan de wand het begeven en de tank ontploffen.

Met de 'Safety Deal hittewerende bekleding op LPG-autogastankwagens' zijn tankauto's in principe voorzien van een hittewerende bekleding die de kans op een warme BLEVE gedurende ten minste 75 minuten voorkomt. De brandweer is daardoor in staat de tank tijdig te koelen.

Toxisch scenario

Bij (zeer) toxische vloeistoffen is het scenario dat ten gevolge van een ongeval de tankwagen lek raakt en een vloeistofplas vormt. Vervolgens verdampen deze toxische vloeistoffen waardoor een gaswolk ontstaat (met dezelfde gevolgen als een gaswolk van toxisch gas). Bij een ongeval met een toxisch gas ontstaat direct een toxische gaswolk. Bij een percentage aanwezige personen zal letaal letsel optreden door blootstelling aan de gaswolk. Bij de toxische scenario's zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. De omvang, verplaatsingsrichting en verstrooiing van de gaswolk is mede afhankelijk van de weersgesteldheid op dat moment.

Hoogte groepsrisico

De hoogte van het groepsrisico van de transportroutes is niet nader beschouwd (conform het Besluit externe veiligheid transportroutes) vanwege de afstand tussen de transportroutes en het projectgebied.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is de mate waarin personen in staat zijn zichzelf (zonder hulp van buitenaf) in geval van een calamiteit in veiligheid te brengen. Het gewenste handelingsperspectief in geval van een calamiteit (schuilen en/of vluchten) is afhankelijk van het scenario.

Gerichte risicocommunicatie met aanwezigen op de sportaccommodatie (bijvoorbeeld via NL-Alert) kan ertoe bijdragen dat alarmering van een gebied sneller verloopt. Hierbij dient aan te worden gegeven wat het gewenste handelingsperspectief is (schuilen of vluchten) en op welke wijze hieraan invulling kan worden gegeven. Op de website van Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant staan onder 'Gevaarlijke stoffen' instructies over wat te doen bij een ongeval met gevaarlijke stoffen.¹

Mogelijkheden van zelfredzaamheid bij een BLEVE

In het geval van een 'koude' BLEVE is er geen tijd om te vluchten en zullen alle personen (die zich buiten onbeschermd bevinden) in de directe omgeving slachtoffer worden. Buiten de 150 meter is schuilen in een gebouw of woning in beginsel de beste manier om de calamiteit te overleven. Echter, een koude BLEVE kan plaatsvinden zonder enige aankondiging vooraf. De omgeving zal dus verrast worden door het incident en zelfredzaamheid is niet aan de orde. Bij een warme BLEVE is er in principe tijd om te vluchten tot buiten het invloedsgebied van de weg.

Mogelijkheden van zelfredzaamheid bij een toxisch scenario

Bij een calamiteit met toxische stoffen zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. Snel reageren, naar binnen vluchten en ramen en deuren sluiten is bij dit scenario dus van belang. In geval van een calamiteit met toxische stoffen op de weg of het spoor is het van belang dat (ruimtes in) de bebouwing bescherming biedt. De woningen worden geventileerd middels natuurlijke toevoer en mechanische afvoer (mechanische ventilatie). Iedere woning krijgt een separaat systeem dat uit te schakelen is bij een incident met gevaarlijke stoffen. Dit voorkomt dat bij het optreden van een incident de ramen en deuren gesloten zijn, maar toch toxische stoffen via de ventilatie (versneld) tot het gebouw toetreden. Onder de Omgevingswet dient een mechanisch ventilatiesysteem overigens standaard te beschikken over een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit (artikel 4.124 Besluit bouwwerken leefomgeving).

Bestrijdbaarheid

Bestrijdbaarheid is de mate waarin een rampscenario door de brandweer te bestrijden is. De verschillende scenario's vragen allen een ander aanvalsplan. De mate waarin uitvoering aan deze aanvalsstrategieën kan worden gegeven hangt af van de capaciteit van de brandweer (opkomsttijd en beschikbare blusmiddelen) en de bereikbaarheid van het projectgebied (opstelplaatsen).

De brandweer heeft reeds een advies gegeven op het initiatief. Daarbij is het volgende in overweging genomen. De volgende uitgangspunten zijn aangehouden voor de bepaling van de bestrijdbaarheid:

- De opkomsttijd van de brandweer bedraagt vanaf de brandweerkazerne 6 minuten en 30 seconde, wat binnen de zorgnorm valt;
- Meerdere brandkranen zijn aanwezig rondom de locatie, voldoende voor de bestrijding van een woningband;
- De locatie ligt binnen het bereik van WAS-paal 612;
- De locatie is vanuit meerdere richtingen goed bereikbaar.

¹ <https://www.vrmwb.nl/wat-te-doen-bij/ongeval-met-gevaarlijke-stoffen>

BLEVE-scenario

Het ontstaan van een koude BLEVE is niet te bestrijden, omdat de tank meteen explodeert. De branden die door de explosie ontstaan kunnen wel bestreden worden. De brandweer is in principe toegerust om de gevolgen van een warme BLEVE te bestrijden (en een explosie te voorkomen).

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.

Conclusie

De Enschtotsebaan 6 bevindt zich binnen het invloedsgebied van verschillende transportroutes gevaarlijke stoffen (weg en spoor). Gezien de afstand van meer dan 200 meter is het toxisch scenario is toonaangevend. Een beperkte verantwoording van het groepsrisico is conform het Besluit externe veiligheid transportroutes van toepassing. Hierboven zijn de verplichte elementen voor de verantwoording van het groepsrisico beschouwd: zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Mogelijkheden om de externe veiligheid te optimaliseren zijn beschreven. Het bevoegd gezag (de gemeente Tilburg) kan deze elementen betrekken bij het besluit in het kader van de ruimtelijke procedure (omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan). Het aspect externe veiligheid heeft geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voornemen.

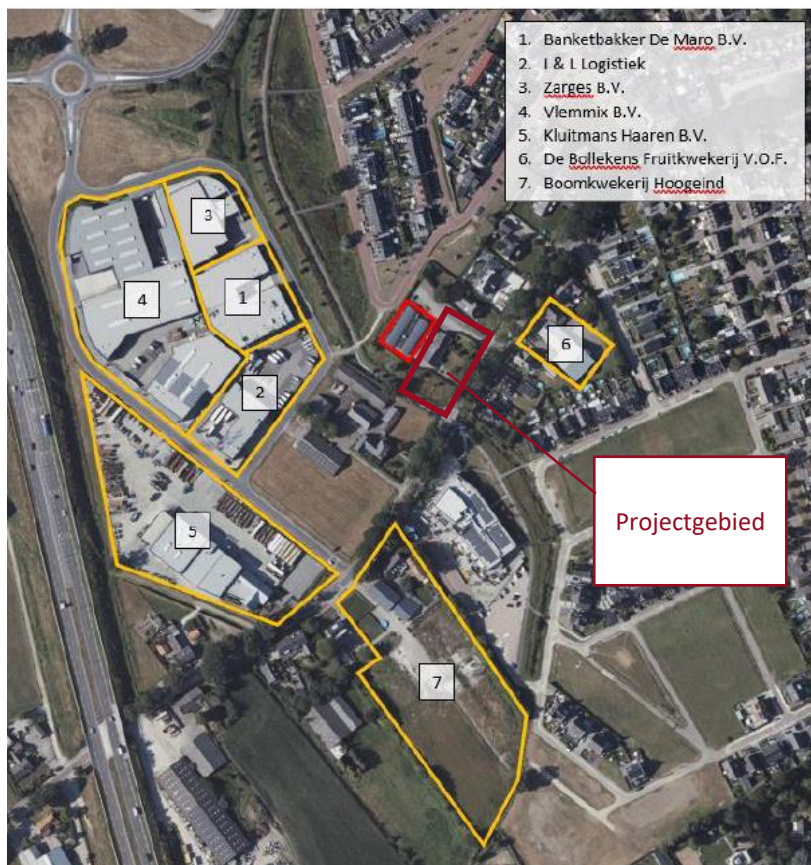
4.7 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Bij het beoordelen van de (binnen het projectgebied of elders gelegen) bedrijven welke invloed hebben op het projectgebied, is gebruik gemaakt de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering. De VNG brochure is een richtlijn en vormt geen wettelijk kader. In de VNG-uitgave staan richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar die gebaseerd zijn op een “gemiddeld” modern bedrijf. Deze richtafstanden gelden vanaf de perceelgrens (of de opslagvoorziening of installatie) tot aan de gevel van woningen in een ‘rustige woonwijk’. Indien het bedrijf afwijkt door grootte, technische voorzieningen et cetera is het mogelijk om gemotiveerd af te wijken van de (indicatieve) afstanden. Voor woningen in een ‘gemengd gebied’ mag de indicatieve afstand worden gecorrigeerd en kan de afstand met één trede worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Onderzoek

Voor de verbouw van een sportschool naar een viertal woningen aan de Enschtotsebaan 6a direct aansluitend aan deze locatie eerder een onderzoek gedaan naar bedrijven en milieuzonering (Antea Group, 2 december 2021). Aan de hand van de resultaten van dit onderzoek is de omliggende bedrijvigheid van het projectgebied inzichtelijk gemaakt.



Afbeelding 4.2 Ligging bedrijven

Door de aanwezigheid van verschillende soorten functies in de omgeving van het ontwikkelingsgebied kan beargumenteerd worden dat er sprake is van een gemengd gebied. De afstanden nemen in dat geval af van 100 naar 50 meter (uitgaande van de bedrijfsfuncties milieucategorie 3 die op grond van het vigerende bestemmingsplan mogelijk zijn). In dat geval wordt het projectgebied niet doorsneden door de hindercontouren van De Maro B.V.

Voor de overige bedrijven geldt dat ook zonder deze correctie al voldoende afstand wordt aangehouden tot de langgevelboerderij.

Bedrijfsnaam	Richtafstand (gemengd gebied)	Feitelijke afstand
Banketbakkerij De Maro B.V.	50 m	62 m
I&L Logistiek	30 m	95 m
Zarges B.V.	10 m	135 m
Vlemmix B.V.	10 m	135 m
Kluitmans Haaren B.V.	50 m	160 m
De Bollekes Fruitkwekerij V.O.F.	10 m	80 m
Boomkwekerij Hoogeind	10 m	170 m

Conclusie

Daarmee is voldoende inzichtelijk gemaakt dat er geen milieuzonering over het projectgebied heen vallen waarmee rekening moet worden gehouden.

4.8 Geitenmoratorium

Algemeen

In juni 2017 heeft de provincie Noord-Brabant een geitenmoratorium (voor geitenhouderijen met meer dan 50 geiten) opgenomen in de Verordening ruimte. Dit betekent dat geitenhouderijen hun dierenverblijven niet mogen uitbreiden en er geen nieuwe geitenhouderijen mogen worden opgericht. De omgekeerde werking, een

verbod op nieuwbouw binnen 2 km van geitenhouderijen, is niet geregeld in de provinciale verordening. Voor projecten waar een bestemmingsplanprocedure (of het afwijken van het bestemmingsplan) doorlopen moet worden dient de gemeente in dat geval een afweging te maken met betrekking tot de gezondheidsrisico's.

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Tilburg heeft op 14 mei 2019 de Beleidslijn geitenmoratorium in ruimtelijke plannen vastgesteld. Deze beleidslijn geeft invulling aan de zorgvuldige omgang met de gezondheid van de inwoners van Tilburg in relatie tot de gezondheidsrisico's van de geitenhouderij.

Onderzoek

Het projectgebied ligt binnen een straal van 2 kilometer van een actieve geitenhouderij aan de Baaneind 8 in Heukelom en dient daarom getoetst te worden aan de voornoemde beleidslijn. De beleidslijn van de gemeente Tilburg bevat enkele overwegingen voor verschillende scenario's.

De eerste overweging betreft: 'wooninitiatieven binnen stedelijk gebied (zgn. inbreidingslocaties) staan we zonder meer toe.' Het projectgebied bevindt zich binnen de bebouwde kom van Berkel-Enschot en beoogt het realiseren van een extra woning.

Conclusie

Met de ligging van de projectlocatie binnen de bebouwde kom wordt voldaan aan het eerste criterium van de beleidslijn. Daarmee vormt het geitenmoratorium geen belemmeringen voor het projectgebied en is een nadere beschouwing niet nodig. Het aspect geitenmoratorium heeft geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voornemen.

4.9 Kabels en leidingen

Algemeen

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer.

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

Onderzoek

In of nabij het projectgebied liggen geen planologisch relevante buisleidingen waarop een veiligheidszone van toepassing is en lopen tevens geen relevante straalpaden.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen heeft geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voornemen.

4.10 Bodem

In het belang van de bescherming van het milieu waren, teneinde de bodem te beschermen, regels gesteld in de Wet bodembescherming (Wbb). De wet was van toepassing op bestemmingsplannen die nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken zoals bijvoorbeeld stedelijke uitleggebieden, stedelijke herstructurering of herontwikkelingsopgaven, waarbij het gebruikelijk is om in de toelichting nader in te gaan op eventuele verontreinigingsituaties op basis van een uitvoerig bodemonderzoek.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 zijn de bepalingen van de Wet bodembescherming (Wbb) overgegaan naar de Omgevingswet. De Wbb is daarmee komen te vervallen. De nieuwe regels voor het graven en saneren van de bodem zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Dit betekent dat de regels voor bodembescherming nu onderdeel zijn van een breder kader dat alle aspecten van de leefomgeving reguleert.

Het voorliggende plan maakt geen significante nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Er wordt immers enkel een bestaande langgevelboerderij planologisch gesplitst in twee woningen, waarbij twee bijgebouwen worden gerealiseerd. In het verleden heeft bij beëindiging van het agrarisch bedrijf op de locatie bodemonderzoek plaatsgevonden. Vervolgens is een nader bodemonderzoek uitgevoerd om een geconstateerde potentiële olieverontreiniging in kaart te brengen (Milec; kenmerk: 06118/B06032/AO2/GV; d.d. 12 juni 2006). Uit dit vervolgonderzoek kon worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een 'niet noemenswaardige' verontreiniging.

De bodemkwaliteit komt vervolgens pas aan de orde bij eventuele bouwaanvragen, projectbesluiten en planherzieningen.

4.11 Landschap en groen

Met betrekking tot de beoogde ontwikkeling dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing, zeker nu de biodiversiteit steeds meer onder druk staat. Biodiversiteit is een belangrijk beleidspunt voor de gemeente Tilburg. Dit is vastgelegd met onder andere de recent geactualiseerde Nota biodiversiteit 2024 en Bomenverordening 2024.

Binnen het planvoornemen wordt gezorgd voor een goede landschappelijke en groene inpassing, zoals voor enkele aspecten van het plan reeds is beschreven, passend bij het biodiversiteits- en bomenbeleid van de gemeente Tilburg. Het plan bevordert een goede omgevingskwaliteit door de bestaande inrichting rondom de langgevelboerderij om te zetten naar een inrichting die goed aansluit op de bestaande monumentale kwaliteit van de langgevelboerderij in aansluiting op zijn directe omgeving. Parkeergelegenheid wordt immers buiten het zicht gerealiseerd waarbij bestaande verharding wordt vervangen door een passende groene inrichting van de ruimte rondom het pand. Eventueel reeds aanwezige groenaspecten worden gehandhaafd.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Ruimtelijke uitvoerbaarheid

In de vorige hoofdstukken is beschreven hoe de splitsing van de langgevelboerderij past in het overheidsbeleid. Ook zijn er geen milieukundige belemmeringen voor de ontwikkeling op de projectlocatie. De voorgenomen ontwikkeling is daardoor uitvoerbaar.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Conform het beleid van de gemeente Tilburg bij nieuwe initiatieven zal een omgevingsdialoog worden gehouden met betrokkenen uit de omgeving. In dit kader moet de omgeving tijdig worden geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling. Zij zijn in de gelegenheid worden gesteld om een reactie kenbaar te maken. Er is een reactietermijn van 14 dagen aangehouden. Hiervan is een verslag opgesteld. In dit verslag wordt de omgevingsdialoog die is gehouden toegelicht. Er zijn vier mondelinge en drie schriftelijke reacties van omwonenden ontvangen. Uit de gehouden omgevingsdialoog blijkt dat geen principiële bezwaren aanwezig zijn voor de realisatie van het project. De enkele aanpassing op het eerdere plan is dat de locatie van het kantoor op 0,5 m van de erfgrans wordt gebouwd. Gelet op de reacties vanuit de omgeving is er begrip ontstaan voor het initiatief om de woonboerderij te splitsen en worden er geen principiële bezwaren verwacht tegen de ruimtelijke ontwikkeling.

Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning wordt op grond van artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) ter inzage gelegd. Gedurende deze periode is het mogelijk om zienswijzen in te dienen bij de gemeente. De resultaten van deze procedure worden te zijner tijd in deze ruimtelijke onderbouwing verwerkt.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Er wordt een planschadeovereenkomst afgesloten. De kosten voor de planologische procedure worden via leges in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. De ontwikkeling is een privaat initiatief en komt geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Er hoeven vanuit de gemeente geen kosten te worden gemaakt voor het realiseren van het bouwplan. Daarop gelet is er geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twijfelen.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1700 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
Postbus 40
4900 AA Oosterhout

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct een melding te maken bij security@antegroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontlelen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

www.anteagroup.nl