

Notitie 20111360-06
Magazijnkwartier te Tilburg.
Quicksan invloed bedrijven op plandeel A en B.

Datum	Referentie	Behandeld door
23 september 2011	20111360-06	M. van Wijngaarden/CVr

1 Inleiding

In opdracht van en in samenwerking met Ordito B.V. is door Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV onderzoek uitgevoerd naar de invloed van de nabijgelegen bestaande bedrijven op plandeel A en B van het bestemmingsplan Magazijnkwartier te Tilburg.

Het plan voorziet onder andere in de bouw van circa 275 studentwooneenheden (plandeel A) en circa 80 woningen op een plint van commerciële ruimten (plandeel B) op het terrein van de ZLTO aan de westzijde van de Magazijnstraat.

2 Aanwezige bedrijven

Door de gemeente Tilburg is een lijst aangeleverd met de bedrijven die volgens het registratiesysteem van de gemeente binnen het plangebied aanwezig zijn. Daarnaast zijn op deze lijst de bedrijven vermeld die weliswaar buiten het plangebied gelegen zijn, maar waarvan een of meer richtafstanden tot over het plangebied reiken. Op de lijst zijn ruim 50 bedrijven vermeld. Deze lijst is als eerste uitgangspunt voor het onderzoek gehanteerd.

Uit nader onderzoek van Ordito is gebleken dat een drietal bedrijven resteert, waarvan de richtafstanden voor een van de milieu-aspecten (geur, stof, geluid en/of gevaar) van het desbetreffende bedrijf over het plandeel is gelegen. Voor deze bedrijven is nader onderzoek uitgevoerd.

3 Onderzochte bedrijven

Zuidelijke land- en tuinbouworganisatie (Spoorlaan 350)

Het kantoorgebouw aan de Spoorlaan 350 was voorheen in gebruik bij de Zuidelijke land- en tuinbouworganisatie. Uit het digitale milieuarchief van de gemeente Tilburg blijkt dat op 24 april 1996 een melding is gedaan in het kader van het "Besluit woon- of kantoorgebouwen Hinderwet". Dit besluit is inmiddels vervangen door het "Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer" (het Activiteitenbesluit).

Het pand maakt onderdeel uit van de voorgenomen ontwikkeling. De uitbouw aan de zuidzijde van het pand zal geamoveerd worden, om plaats te maken voor de nieuw te realiseren woningen. Het gedeelte aan de Spoorlaan zal blijven staan en (opnieuw) als kantoor verhuurd worden.

De relevante geluiduitstraling van het kantoor zal worden veroorzaakt door de aanwezige toestellen en installaties. Uit overleg met Libre Vastgoed is gebleken dat de huidige installaties zich in het te amoveren deel bevinden en niet meer in werking zijn. De nieuwe installaties zullen in het resterende kantoorgedeelte geplaatst worden. Deze installaties dienen zodanig gedimensioneerd te worden dat ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen aan de gestelde grenswaarden wordt voldaan.

Café Kandinsky (Telegraafstraat 56/58)

Café Kandinsky is gevestigd op de hoek van de Telegraafstraat en de IJzerstraat. Het café is aan te merken als een inrichting type B zoals bedoeld in het "Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer" (het Activiteitenbesluit). Uit het digitale milieuarchief van de gemeente Tilburg blijkt dat op 18 januari 1993 een melding is gedaan in het kader van het "Besluit horecabedrijven Hinderwet". Op 21 augustus 1998 is een melding gedaan in het kader van het "Besluit horecabedrijven milieubeheer". Deze besluiten zijn inmiddels vervangen door het Activiteitenbesluit.

Voor Café Kandinsky zijn dan ook de standaard geluidvoorschriften uit het Activiteitenbesluit van toepassing. Dit betekent dat ter plaatse van de gevels van de omliggende woningen voldaan moet worden aan de grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.

In de directe omgeving van Café Kandinsky zijn diverse woningen gesitueerd:

- De woning aan de Telegraafstraat 60 (op de andere hoek van de Telegraafstraat en de IJzerstraat op circa 6 meter afstand).
- De woning aan de Telegraafstraat 54 (aanpandig).
- De woning aan de Telegraafstraat 33 (tegenover Kandinsky op circa 10 meter afstand).

De nieuw te bouwen woningen zullen achter de Telegraafstraat 33 gerealiseerd worden. Gezien de situering van de bestaande woningen, zullen deze maatgevend zijn voor de geluiduitstraling van Café Kandinsky. Ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen zal dan ook zeker aan de grenswaarden kunnen worden voldaan en zal daarmee sprake zijn van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat. Omdat de bestaande woningen maatgevend zijn en blijven voor de geluiduitstraling, zal Café Kandinsky niet in haar activiteiten worden belemmerd door de nieuw te bouwen woningen.

Kantoorpand (Sporlaan 346)

Het kantoorgebouw aan de Spoorlaan 346 was voorheen in gebruik bij de ABN AMRO Bank N.V. Uit het digitale milieuarhief van de gemeente Tilburg blijkt dat op 28 april 1998 een melding is gedaan in het kader van het "Besluit woon- of kantoorgebouwen milieubeheer". Nadien zijn voor dit adres geen meldingen meer gedaan. De ABN AMRO bank is thans niet meer in dit pand gevestigd.

Tot voorkort was in een gedeelte van het pand Stichting Restaurant van de Wereld restaurant (h.o.d.n. Blend) gevestigd. Dit restaurant is op 7 juli 2011 door de rechtbank Breda failliet verklaard (insolventiekenmerk bre.11.413.F.1300.1.11) en derhalve niet meer in bedrijf. Daarbij wordt opgemerkt dat volgens het vigerende bestemmingsplan "Centrum 1^e herziening" het perceel de bestemming "Centrumdoeleinden III" heeft, waarbij geen horeca is toegestaan.

Volgens het handelsregister van de kamer van koophandel zijn nog wel diverse andere stichtingen op dit adres ingeschreven en is het gebouw in gebruik als kantoor.

Uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering", versie 2009 kan worden opgemaakt dat een kantoor valt onder SBI-code 941, 942 "Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)". Volgens bijlage 1 van de VNG-publicatie bedraagt de richtafstand voor wat betreft geluid 10 m in geval van omgevingstype "rustige woonwijk". In geval van omgevingstype "gemengd gebied" kan de afstand van 10 m met één afstandsstap worden verlaagd tot 0 m (tabel op pagina 30 van de VNG-publicatie). Voor het plangebied geldt onze inziens het omgevingstype "gemengd gebied". Derhalve vormt de nieuwbouw geen belemmering.

Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV



ir. R.T. van der Hoeven,
projectleider