

Memo

Ter attentie van	B.V. Wijkontwikkelingsmaatschappij Tilburg: De Werkplaats
Datum	16 september 2014
Projectnummer	14.0922
Onderwerp	Bedrijven en milieuzonering ontwikkeling Clarissenhof Tilburg

Inleiding

B.V. Wijkontwikkelingsmaatschappij Tilburg: De Werkplaats is voornemens op de locatie begrenst door de Brug, Brokxlaan, de Fraterstraat en de Lange Nieuwstraat in totaal ca. 500 woningen te realiseren. De ontwikkeling van het plangebied staat bekend als Clarissenhof. In de eerste fase van de ontwikkeling Clarissenhof zullen ca. 330 woningen gerealiseerd worden.

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling niet bij recht op grond van het vigerende bestemmingsplan gerealiseerd kan worden, dient ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling een ruimtelijke procedure gevoerd te worden. Onderdeel hiervan is de onderbouwing dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Deze notitie voorziet hierin voor wat betreft het onderdeel ‘bedrijven en milieuzonering’ aan de onderbouwing in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Deze onderbouwing geldt voor zowel de eerste fase (de ca. 330 woningen waarvoor een herziening van het bestemmingsplan opgesteld wordt) als de tweede fase (nadere uitwerking woontorens) van Clarissenhof.

Wettelijk kader

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in enerzijds de garantie van een goed woon- en leefklimaat voor milieugevoelige functies (bijv. wonen) en anderzijds het voorkomen van belemmeringen voor bedrijvigheid in het kader van hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Het gaat hierbij niet alleen om de bestaande situatie maar tevens om de planologische mogelijkheden van gronden.

Bekeken dient te worden of het planvoornemen nadelige consequenties heeft op functies buiten het plangebied (externe werking) en/of bedrijvigheid van buiten het plangebied van invloed is op bijvoorbeeld woningen binnen het plangebied (interne werking).

De VNG in samenwerking met de Ministeries van VROM en Economische Zaken hebben hiervoor in 2009 de handreiking “Bedrijven en milieuzonering” opgesteld. In deze handreiking zijn richtafstanden voor verschillende bedrijfstypen opgesteld welke aanvaardbaar worden geacht ten opzichte van woningen. Hierbij wordt voor woongebieden onderscheidt gemaakt in een rustige woonwijk, een gemengd gebied en functiemengingsgebieden.

Resultaten toets Bedrijven en milieuzonering

In het vigerende bestemmingsplan is het gehele gebied Spoorzone als een functiemengingsgebied aangewezen. In deze notitie zal ten aanzien van mogelijke belemmeringen van vanuit het gebied Spoorzone hiervan uitgegaan worden. Ten aanzien van de effecten van bedrijvigheid buiten het plangebied zal het plangebied als 'gemengd gebied' worden getoetst. Gelet op de vele (toekomstige) bedrijfsmatige functies in de omgeving van het plangebied en de geluidbelasting vanaf het spoor is dit verdedigbaar.

Bestaande situatie: externe werking

In het plangebied zullen geen milieubelemmerende functies worden toegevoegd. Bestaande woningen en/of andere milieugevoelige functies in de omgeving van het plangebied zullen niet worden belemmerd.

Bestaande situatie: intern werking

Uit een verkenning van de omgeving van het plangebied is gebleken dat de volgende bedrijvigheid in de nabijheid van het plangebied aanwezig is:

Adres	Bedrijf	SBI (2008) code	Milieucategorie	Richtafstand	Afstand tot woningen plangebied
Fraterstraat 1A	Kapperszaak 'Salon la Grande	9602	1	0 m.	Ca. 13 m.
Lange Nieuwstraat 191	Kerk "Clarissenklooster"	9491	2	10 m.	Ca. 15 m.
Burg. Brokxlaan	Kantoorpanden	941, 942	1	0 m.	> 50 m.
Lange Nieuwstraat 174	Deprez	9101, 9102	1	0 m.	Ca. 10 m.
Lange Nieuwstraat 168	50 kV station Enexis	35 C3	3.2	50 m.	Ca. 25 m.
Lange Nieuwstraat 189	Basisschool 'Tilliander'	852, 8531	2	10 m.	Ca. 40 m.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat, met uitzondering van de het elektriciteitsdistributiestation aan de Langestraat 168, de bestaande bedrijven in de omgeving van het plangebied geen belemmering vormen ten aanzien van het woon- en leefklimaat.

Ten aanzien van de feitelijke geluidbelasting op woningen vanwege het elektriciteitsdistributiestation zal nader akoestisch onderzoek moeten uitwijzen of dit bedrijf daadwerkelijk een belemmering vormt. Het plandeel waarop het elektriciteitsdistributiestation mogelijk een effect heeft zal in een later stadium uitgewerkt worden. Wanneer hiervoor een planologische procedure gevolgd zal worden, zal aan deze situatie aandacht besteed moeten worden.

Planologische gebruiksmogelijkheden

Naast de bestaande bedrijvigheid die aanwezig is, kunnen aan gronden in bestemmingsplannen ook gebruiksrechten zijn toegekend welke belemmerend kunnen worden op de voorgenomen

ontwikkeling. Het doorgaan van de voorgenomen ontwikkeling kan dan betekenen dat de gebruiksmogelijkheden van gronden beperkt worden.

Bestemmingsplan Spoorzone

Voor de gronden behorend bij het Masterplan Spoorzone is op 30 juni 2008 het bestemmingsplan Spoorzone door de raad vastgesteld. In dit bestemmingsplan is het gehele gebied Spoorzone aangemerkt als een functiemenningsgebied. Alle gebruiksmogelijkheden binnen de uit te werken bestemmingen zijn derhalve verenigbaar (direct aanpandig danwel bouwkundig van elkaar gescheiden) met woningen. Een uitzondering hierop vormt het elektriciteitsdistributiestation van Enexis aan de Lange Nieuwstraat 168. Voor dit bedrijf is een aparte regeling opgenomen in het bestemmingsplan. Een klein gedeelte van Clarissenhof is gelegen binnen de indicatieve hindercontour van het elektriciteitsdistributiestation. Bij de uitwerking van dit gedeelte van Clarissenhof zal uit akoestisch onderzoek moeten blijken of er daadwerkelijk sprake is van een belemmering.

Afwijkingsprocedure houtloods

In de voormalige houtloods aan de Burgemeester Brokxlaan zal een combinatie van dienstverlening en horeca gevestigd worden. Middels een omgevingsvergunning waarbij afgeweken wordt van het bestemmingsplan wordt hieraan medewerking verleend. Dergelijke functies zijn goed verenigbaar met woningen.

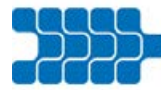
Bestemmingsplan Theresia-Love-Besterd

Voor de gronden ten noorden van het plangebied Clarissenhof vigeert het bestemmingsplan "Theresia-Loven-Besterd". Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 30 oktober 2006.

Op grond van dit bestemmingsplan gelden voor de percelen in de directe nabijheid van het plangebied de bestemmingen "Wonen", "Wonen gestapeld", "Gemengde doeleinden", "Utiliteitsvoorziening" en "Openluchtrecreatie, Sport en Groenvoorzieningen".

Op grond van de bestemmingen "Gemengde doeleinden", "Utiliteitsvoorziening" en "Openluchtrecreatie, Sport en Groenvoorzieningen" zijn bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. In het bestemmingsplan is de maximale hindercategorie voor deze bestemmingen gemaximaliseerd op 2. Deze hindercategorie staat gelijk aan een richtafstand van maximaal 10 meter ten opzichte van een gemengd gebied.

Voor het plangebied geldt dat de afstanden tot de gronden met bovengenoemde bestemmingen groter is dan 10 meter. Daarnaast geldt veelal dat bestaande woningen dicht op de deze gronden gelegen zijn. De voorgenomen ontwikkeling van Clarissenhof zal dan ook geen extra belemmeringen opleveren ten aanzien van de planologische gebruiksmogelijkheden van de gronden in de omgeving van het plangebied.



Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat vanuit milieuzonering ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat aanwezig is. Tevens is er geen sprake van een belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied. Een mogelijke uitzondering hierop vormt het elektriciteitsdistributiestation aan de Lange Nieuwstraat 168. De plannen voor de gronden in de omgeving hiervan zijn nog niet in detail uitgewerkt. Bij de uitwerking hiervan zal uit akoestisch onderzoek moeten blijken of er in de omgeving van het elektriciteitsdistributiestation sprake is van een goed woon- en leefklimaat en of de gebruiksmogelijkheden van het elektriciteitsdistributiestation door de voorgenomen ontwikkeling van Clarissenhof belemmerd worden.

Opgesteld door:

ing. J.W. (Jeroen) Hendriks
Senior Adviseur Ruimte & Milieu