

Memo – Omgevingstoets bedrijven en milieuzonering

Datum : 5 mei 2021

Bestemd voor : V.O.F. Spaendonck

Van : ing. J. Sips

Projectnummer : 20200278

Betreft : **Bouwplan Enschootsestraat 238 – 250-03 te Tilburg**

Paraaf :

1 Inleiding

Op het adres Enschootsestraat 238 – 250-03 te Tilburg is op dit moment een groot bedrijfspand aanwezig waarin verschillende bedrijven zijn gevestigd. Het voornemen is om de bebouwing te slopen en op deze locatie in totaal 143 woningen te realiseren. Het beoogde bouwplan past niet in het vigerend bestemmingsplan 'Theresia-Loven-Besterd 2016'. Middels een bestemmingsplan wordt het bouwplan juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

Op basis van het vigerend bestemmingsplan is langs de Enschootsestraat nabij het bouwplan de bestemming 'Gemengd - Lint' aanwezig. V.O.F. Spaendonck heeft AGEL adviseurs opdracht gegeven voor het uitvoeren van een omgevingstoets naar de bedrijvigheid in de omgeving van het bouwplan aan de Enschootsestraat 238 – 250-03.

Het doel van deze toets is om na te gaan of ter plaatse van de nieuwe woningen belemmeringen zijn te verwachten vanwege de bedrijvigheid van bestaande milieubelastende bedrijven/inrichtingen/activiteiten in de omgeving van het bouwplan en/of een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Tevens is bepaald of de nieuwe woningen de bestaande bedrijven belemmert in hun bedrijfsvoering.

2 Voorgenomen ontwikkeling

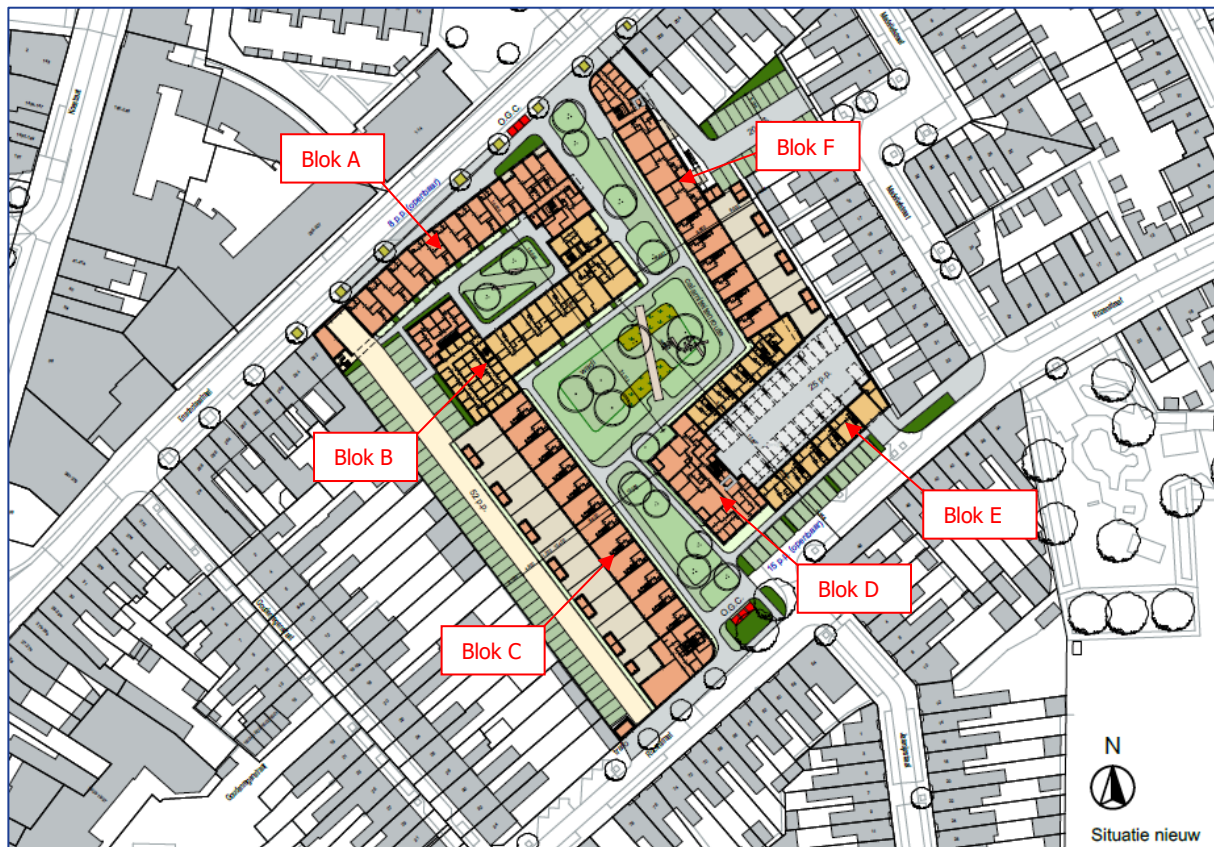
Door DR+ Architecten is voor de locatie een bouwplan ontwikkeld. Het bouwplan bestaat uit de realisatie van 143 woningen, verdeeld over 6 verschillende bouwblokken. In tabel 1 zijn de verschillende bouwblokken nader beschreven en is het aantal woningen aangegeven.

Tabel 1: Overzicht aantallen woningen per bouwblokken

Blok	Aantal woningen
A	55 appartementen
B	27 appartementen
C	3 beneden-bovenwoningen 12 grondgebonden woningen
D	14 appartementen
E	12 stadswoningen
F	14 appartementen 6 grondgebonden woningen
Totaal	143 woningen - 110 appartementen - 33 woningen



Afbeelding 1 geeft het beoogde bouwplan en de directe omgeving weer. Op deze afbeelding zijn de hiervoor aangegeven bouwblokken weergegeven.



Afbeelding 1: Situatietekening bouwplan Enschtsestraat 235 – 250-03

3 Toetsingskader

Voor de uitvoering van het onderzoek is gebruik gemaakt van de planregels van het vigerend bestemmingsplan 'Theresia-Loven-Besterd 2016' en de bij dat bestemmingsplan behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging'. In het kader hieronder zijn de functies aangegeven die behoren bij de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Gemengd - Lint'.

De voor 'Gemengd - Lint' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven voor zover het voorzieningen en de categorie betreft die genoemd zijn in [Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging](#), met uitzondering van:
 1. bedrijven als bedoeld in artikel 41 Wet geluidhinder jo. onderdeel D van Bijlage 1 van het Besluit omgevingsrecht;
 2. risicovolle inrichtingen;
- b. de op het tijdstip van ter visie legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan bestaande bedrijven die vallen in een hogere dan de in het bestemmingsvlak maximaal toelaatbaar geachte categorie zoals vermeld in Bijlage 3 Overzicht bedrijven met afwijkende milieucategorie, met dien verstande dat deze bedrijven alleen als bestaand zijn toegestaan;
- c. kantoren tot maximaal 250m² bruto vloeroppervlak per zelfstandige eenheid met een maximum van 700m² bruto vloeroppervlak per bestemmingsvlak, voor zover het voorzieningen en de categorie betreft die zijn genoemd in [Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging](#);

- d. maatschappelijke voorzieningen met dien verstande dat in dit geval tot maatschappelijke voorzieningen niet worden gerekend de zogenaamde 'andere gezondheidszorggebouwen' (blijkens hun constructie en inrichting bestemd voor doeleinden van medische verpleging, verzorging of behandeling dan wel van medisch onderzoek) zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en de daarop gebaseerde uitvoeringsregelingen en voor zover het voorzieningen en de categorie betreft die zijn genoemd in [Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging](#) , met uitzondering van geluidgevoelige objecten;
 - e. recreatie, voor zover het voorzieningen en de categorie betreft die zijn genoemd in [Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging](#);
 - f. sport, voor zover het voorzieningen en de categorie betreft die zijn genoemd in [Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging](#) ;
 - g. dienstverlening, voor zover het voorzieningen en de categorie betreft die zijn genoemd in [Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging](#) ;
 - h. wonen, gestapeld en grondgebonden woningen;
 - i. bed & breakfast tot maximaal 2 kamers;
 - j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - k. bouwwerken van algemeen nut,
- met dien verstande dat de maximale omvang per functionele eenheid, niet zijn de kantoren, 1000m² bruto vloeroppervlak bedraagt.

De Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging waarnaar in het kader wordt verwezen is als bijlage bij deze memo gevoegd.

In de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging' is gekozen voor een andere categorieaanduiding dan bij een gewone lijst. Ze bestaat uit de categorieën A, B. De betekenis hiervan is als volgt:

Categorie A

Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijf zijn daarbij toereikend.

Categorie B

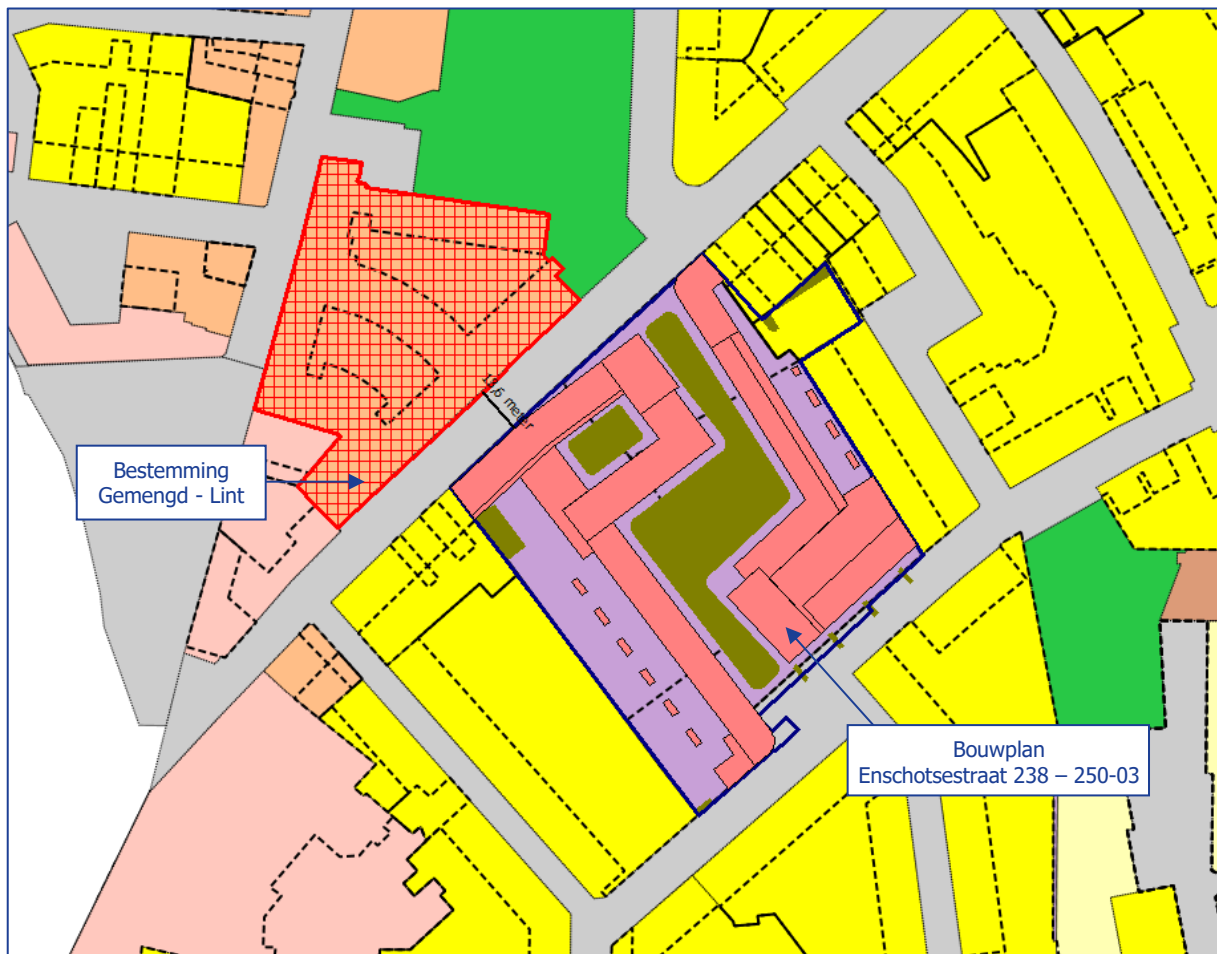
Activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

1. het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
2. productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
3. de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig.

Op de adressen Enschtsestraat 265 t/m 327 en Park de Horion 1 t/m 14 rust volgens het vigerend bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd - Lint'. Deze gemengde bestemming bevindt zich aan de overzijde van de Enschtsestraat ter hoogte van het bouwplan Enschtsestraat 238 – 250-03. De afstand tussen deze gemengde bestemming en het plangebied van het bouwplan is ongeveer 13,6 meter.

Afbeelding 2 geeft de ligging van de bestemming 'Gemengd - Lint' ten opzichte van het bouwplan weer.



Afbeelding 2: Ligging bestemming 'Gemengd - Lint' t.o.v. het bouwplan Enschtsestraat 238 – 250-03

In de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Gemengd - Lint' zijn de toegestane functies hierbinnen aangegeven. Het gaat om verschillende bedrijfsmatige functies (welke in een centrumgebied kunnen voorkomen), maar ook woonfuncties. Binnen deze bestemming is het dus mogelijk om bedrijfsmatige functies naast of onder woonfuncties toe te staan.

De nieuwe woningen in het bouwplan worden op ongeveer 13,6 meter van de bestemming 'Gemengd - Lint' gerealiseerd. Deze afstand is groter dan binnen de bestemming zelf mogelijk is. Daarmee wordt gesteld dat het bouwplan geen belemmeringen ondervindt van de omliggende bedrijvigheid. Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering is dan ook een goed woon- en leefklimaat te verwachten bij de nieuwe woningen in het bouwplan Enschtsestraat 238 – 250-03. Daarnaast wordt ook geconcludeerd dat de nieuwe woningen de bedrijfsvoering van de bestaande bedrijvigheid niet belemmert.

4 Conclusie

Op het adres Enschtsestraat 238 – 250-03 te Tilburg is op dit moment een groot bedrijfspand aanwezig waarin verschillende bedrijven zijn gevestigd. Het voornemen is om de bebouwing te slopen en op deze locatie in totaal 146 woningen te realiseren.

In het vigerend bestemmingsplan 'Theresia-Loven-Besterd 2016' is ter hoogte van het bouwplan, ten noorden van de Enschtsestraat, de bestemming 'Gemengd - Lint' aanwezig. Binnen deze bestemming is functiemenging tussen lichte bedrijvigheid en woonfuncties naast en boven elkaar toegestaan.

De bestemming 'Gemengd - Lint' en het bouwplan Enschootsestraat 238 – 250-03 ligt ongeveer 13,6 meter uit elkaar. Gelet op de toegestane functies binnen de bestemming 'Gemengd - Lint' en de afstand tussen de bestemming en het bouwplan wordt gesteld dat de bedrijvigheid geen belemmering oplevert voor het bouwplan. Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering is dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen in het bouwplan.

Bijlage

Bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging

Bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging

Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging

SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	CATEGORIE
	nummer		
13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
139		Vervaardiging van textielwaren	B
139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B
14	-		
14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
141		Vervaardiging kleding van leer	B
16	-		
16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
162	1	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	B
162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	B
58	-		
58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
581		Uitgeverijen (kantoren)	A
18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B
1814	A	Grafische afwerking	A
1814	B	Binderijen	B
1813		Grafische reproductie en zetten	B
1814		Overige grafische activiteiten	B
182		Reproductiebedrijven opgenomen media	A
20	-		
25	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	B
255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	B
2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	B
259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	B
26, 28, 33	-		
26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
26, 28, 33	A	Kantoomachines- en computerfabrieken incl. reparatie	B
26, 32, 33	-		
26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	B
31	-		
31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	A
321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	B

Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging

SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	CATEGORIE
	nummer		
322		Muziekinstrumentenfabrieken	B
32991		Sociale werkvoorziening	B
35	-		
35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
35	C1	- < 10 MVA	B
35	D0	Gasdistributiebedrijven:	
35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	A
35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	B
35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
35	E2	- blokverwarming	B
36	-		
36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
36	B1	- < 1 MW	B
41, 42, 43	-		
41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID	
41, 42, 43	3	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m ²	B
45, 47	-		
45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B
45204	B	Autobeklederijen	A
45205		Autowasserijen	B
453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B
46	-		
46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
461		Handelsbemiddeling (kantoren)	A
46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:	
4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
4673	2	- indien b.o. =< 2000 m ²	B
5153.4	4	zand en grind:	
46735	6	- indien b.o. =< 200 m ²	B
4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
4674	2	- indien b.o. =<2.000 m ²	B
47	-		

Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging

SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	CATEGORIE
	nummer		
47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	A
55	-		
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5629		Kantines	A
562		Cateringbedrijven	B
49	-		
49	-	VERVOER OVER LAND	
493		Taxibedrijven	B
495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B
50, 51	-		
50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A
52	-		
52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A
791		Reisorganisaties	A
5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	A
53	-		
53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
61	A	Telecommunicatiebedrijven	A
61	B0	zendinstallaties:	
61	B2	- FM en TV	B
64, 65, 66	-		
64, 65, 66	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN	
64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	B
41, 68	-		
41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	A
71	-		
77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
7711		Personenautoverhuurbedrijven	B
62	-		
62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A

Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging

SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	CATEGORIE
	nummer		
58, 63	B	Datacentra	B
72	-		
72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74	-		
63, 69t/m71, 73, 74, 77, 78, 80t/m82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
63, 69t/m71, 73, 74, 77, 78, 80t/m82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A
82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A
84	-		
84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A
85	-		
85	-	ONDERWIJS	
852, 8531		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	B
8532, 854, 855		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	B
86	-		
86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	A
8691, 8692		Consultatiebureaus	A
871	1	Verpleeghuizen	B
8891	2	Kinderopvang	B
37, 38, 39	-		
37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING	
3700	B	rioolgemalen	B
94	-		
94	-	DIVERSE ORGANISATIES	
941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	A
9491		Kerkgebouwen e.d.	B
94991	A	Buurt- en clubhuizen	B
59	-		
59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	

Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging

SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	
	nummer		CATEGORIE
8552		Muziek- en balletscholen	B
85521		Dansscholen	B
9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	A
931	A	Sporthallen	B
931	B	Bowlingcentra	B
931	0	Schietinrichtingen:	
931	2	- binnenbanen: boogbanen	A
931	F	Sportscholen, gymnastiekhallen	B
92009		Amusementshallen	B
96	-		
96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
96013	A	Wasverzendinrichtingen	B
96013	B	Wasserettes, wassalons	A
9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A
9603	0	Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra	A
9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	B
9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A