



QUICKSCAN BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING
C/PARK BATA BEST

De Roever Omgevingsadvies

Rembrandtlaan 4
5462 CH Veghel
T 073 594 10 11
E info@deroever.nl
W www.deroever.nl

NL97 RABO 0122 6903 11
Advies- en ingenieursbureau
J.G. de Roever B.V.
KvK 16068733
BTW NL 8015.63.136.B.01

Titel document:	Quicksan bedrijven en milieuzonering C'Park Bata Best
Referentie:	20230626.v05
Datum:	13 november 2023
Opdrachtgever:	Rho Adviseurs

INHOUDSOPGAVE

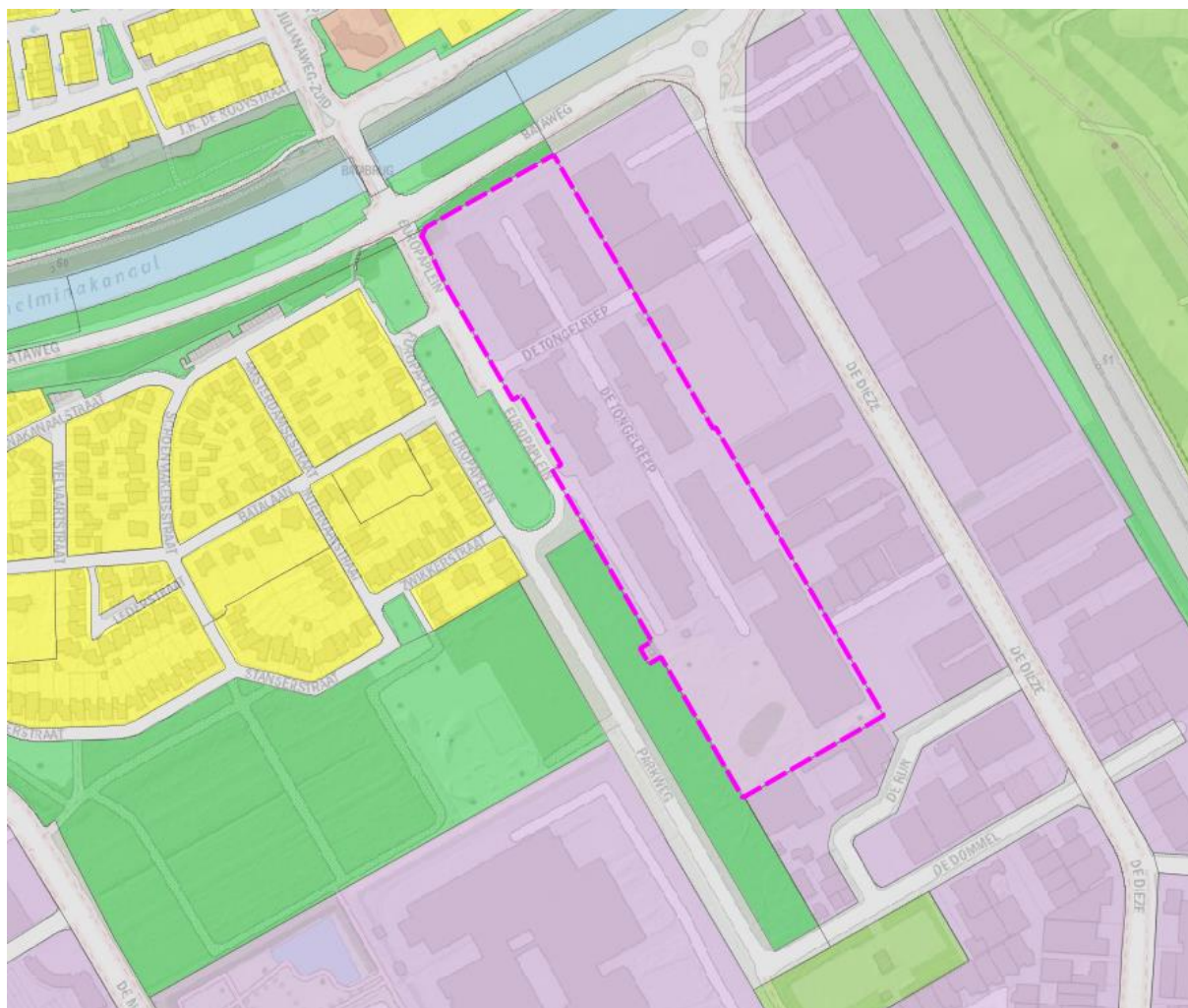
1. INLEIDING.....	4
2. UITGANGSPUNTEN.....	6
2.1. Onderzoeksvragen	6
2.2. Uitwaartse of inwaartse milieuzonering	6
2.3. Omgevingstypen.....	6
2.4. Richtafstanden.....	6
2.5. Gebied met functiemenging.....	7
3. ONDERZOEK BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	8
3.1. Omgevingstype	8
3.2. Uitwaartse milieuzonering bestaande planologische situatie	8
3.3. Uitwaartse milieuzonering feitelijke situatie	10
3.4. Uitwaartse milieuzonering beoogde situatie	12
3.5. Inwaartse milieuzonering	15
4. CONCLUSIE.....	20
KAART 1. BESTAAND PLANOLOGISCH.....	21
KAART 2. FEITELIJK	22
KAART 3. BEOOGD	23
KAART 4. OMGEVING	24

1. INLEIDING

De initiatiefnemer heeft het voornemen om het Batacomplex (C'Park Bata Best) te herontwikkelen. In de huidige situatie is het terrein in het vigerende bestemmingsplan Batadorp bestemd als 'Bedrijventerrein - Cultuurhistorisch waardevol', waarbinnen functieaanduidingen zijn opgenomen voor bedrijven van milieucategorie 3.1, 3.2 en 4.1.

In de beoogde situatie is sprake van een mix van bedrijfsmatige functies, zoals beschreven in hoofdstuk 3. De wens bestaat om de planologische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke en beoogde situatie en een verdere verkleuring binnen het concept 'Work, Stay, Enjoy' mogelijk te maken.

Het plangebied is aangegeven op afbeelding 1.



Afbeelding 1. Plangebied

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies

(zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het anderzijds bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Dit wordt milieuzonering genoemd. In dit rapport wordt de milieuzonering ten aanzien van het ruimtelijk plan beschreven. Hierbij is gebruik gemaakt van de handreiking Bedrijven en milieuzonering¹. In hoofdstuk 2 worden de uitgangspunten toegelicht. In hoofdstuk 3 beschrijven wij richtafstanden ten aanzien van de verschillende functies in de omgeving. Ten slotte volgen in hoofdstuk 4 de conclusies.

¹ Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), 2009

2. UITGANGSPUNTEN

2.1. Onderzoeksvragen

Bij het beoordelen van een ruimtelijk plan spelen standaard de volgende vragen:

- is ter plaatse van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd?
- worden omliggende bedrijven (onevenredig) in hun belangen geschaad?

Om een antwoord te geven op deze vragen is een inventarisatie gemaakt van de milieubelastende en milieugevoelige functies in de omgeving.

2.2. Uitwaartse of inwaartse milieuzonering

Ruimtelijke scheiding kan tot stand komen door uitwaartse of inwaartse milieuzonering. Bij uitwaartse milieuzonering wordt uitgegaan van de milieubelastende functies. In een zone rondom de milieubelastende functies worden woningen geweerd. Bij inwaartse milieuzonering wordt uitgegaan van de milieugevoelige functies. In een zone rondom de milieugevoelige functies zijn bepaalde milieubelastende functies niet toelaatbaar.

2.3. Omgevingstypen

In de handreiking Bedrijven en milieuzonering worden twee omgevingstypen beschreven:

Omgevingstype rustige woonwijk en 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 of kantoren) voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer.

Omgevingstype 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 een lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied.

2.4. Richtafstanden

Voor alle typen bedrijven zijn in bijlage 1 van de handreiking Bedrijven en milieuzonering richtafstanden opgenomen. Het betreft de richtafstanden voor de vier ruimtelijke relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn onder andere de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- a. het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- b. de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.

De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk en rustig buitengebied. Ten opzichte van een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verkleind (behalve voor het aspect gevaar). Dit is toegelicht in tabel 1.

Tabel 1. Richtafstanden

Milieucategorie	afstand tot rustige woonwijk / buitengebied	afstand tot gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

2.5. Gebied met functiemenging

Het begrip 'gemengd gebied' wordt gebruikt om de richtafstanden *tussen* milieubelastende functies (bedrijven) en een gebied met een variatie aan functies (zoals wonen, horeca en kleine bedrijvigheid) aan te geven. Het begrip 'gebied met functiemenging' wordt gebruikt om aan te geven welke functies *binnen* een gebied met functiemenging toelaatbaar zijn. Binnen een gebied met functiemenging zijn milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar gesitueerd. De richtafstanden uit tabel 1 zijn dan niet toepasbaar.

In bijlage 4 van de handreiking Bedrijven en milieuzonering zijn bedrijfsactiviteiten opgenomen waarvan geacht wordt dat deze toelaatbaar zijn binnen een gebied met functiemenging. Voor deze activiteiten gelden geen richtafstanden, maar wordt de toelaatbaarheid beoordeeld aan de hand van de volgende categorieën:

- categorie A: toelaatbaar aanpandig aan woningen, de eisen uit het Bouwbesluit voor de scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies zijn toereikend;
- categorie B: toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen, vanwege de iets grotere milieubelasting dan categorie A;
- categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd aan een hoofdweg, vanwege de grotere verkeersaantrekkende werking dan categorieën A en B.

Daarnaast gelden voor de toelaatbaarheid de volgende randvoorwaarden:

- het gaat om kleinschalige bedrijvigheid;
- productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
- de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
- activiteiten uit categorie C beschikken over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

3. ONDERZOEK BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

3.1. Omgevingstype

Het plangebied zelf wordt aangemerkt als gelegen in gemengd gebied, vanwege de ligging op een bedrijventerrein. De woonwijken ten westen en noorden van het plangebied worden aangemerkt als 'rustige woonwijk', aangezien daar geen sprake is van milieubelastende functies op korte afstand van woningen.

Binnen het plangebied zelf worden geluidgevoelige objecten expliciet uitgesloten. Het aspect geluid vanwege bedrijven in de omgeving hoeft ter plaatse van het plangebied niet te worden getoetst.

3.2. Uitwaartse milieuzonering bestaande planologische situatie

Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Batadorp' is ter plaatse van het gehele plangebied sprake van de bestemming 'Bedrijventerrein – Cultuurhistorisch waardevol' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 1' waarbinnen een 'Groothandel in metalen en -halfabrikaten' van milieucategorie 3.2 is toegestaan. Daarnaast zijn ook andere bedrijven tot en milieucategorie 3.1, 3.2 en 4.1 toegestaan binnen de daartoe opgenomen functieaanduidingen, zie afbeelding 2. Ten slotte zijn risicovolle inrichtingen toegestaan. De richtafstanden behorende bij de binnen het plangebied toegestane milieubelastende functies die zijn toegestaan binnen het plangebied zijn toegelicht in tabel 2. Het gaat dan om de richtafstanden tot een rustige woonwijk.

Tabel 2. Richtafstanden binnen het plangebied toegestane milieubelastende functies

Inrichting, bestemming	SBI Omschrijving	Richtafstand rustige woonwijk			
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Gehele terrein	SBI 5152.3 Grth in metalen en -halfabrikaten	0	10	100	10 *
Functieaanduiding t/m milieucategorie 3.1	SBI divers	50	50	50	50 *
Functieaanduiding t/m milieucategorie 3.2	SBI divers	100	100	100	100 *
Functieaanduiding t/m milieucategorie 4.1	SBI divers	200	200	200	200 *

* op het gehele terrein zijn risicovolle (Bevi-) inrichtingen toegestaan

De milieubelastende functies en de bijbehorende richtafstanden zijn weergegeven op afbeelding 2 en op de Kaart 1 in de bijlagen.

De omliggende woonwijken vormen een rustige woonwijk. In de bestaande planologische situatie overlapt alleen de richtafstand voor het aspect geluid behorende bij de 'Groothandel in metalen en -halffabrikaten' met de woonwijken in de omgeving. De aspecten geur, stof en gevaar vormen geen knelpunt. Voor het aspect geluid vormt de geluidzone voldoende bescherming voor de woningen voor de mogelijke milieubelastende functies binnen het plangebied.

- Bedrijfsgebouwen op het omliggende bedrijventerrein worden niet beschermd voor de aspecten stof (geen beoordelingslocatie lucht) en geluid (geen geluidgevoelig object). Bedrijfsgebouwen kunnen wel geurgevoelige objecten of (beperkt) kwetsbare objecten zijn. Mochten binnen het plangebied bedrijven van milieucategorie 3.2 of 4.1 binnen de daartoe opgenomen functieaanduidingen worden opgericht, dan moet in het milieuspoor rekening worden gehouden met de aspecten geur en gevaar ten

opzichte van geurgevoelige objecten of (beperkt) kwetsbare objecten op het bedrijventerrein:

- o Geur: in de feitelijke en beoogde situatie is geen sprake van het oprichten van nieuwe functies met een (relevante) geurbelasting.
- o Gevaar: in de feitelijke en beoogde situatie is geen sprake van het oprichten van inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), zie paragraaf 3.3 en 3.4.
- Bedrijfswoningen op het omliggende bedrijventerrein worden beschermd voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. In de bestaande planologische situatie is al rekening gehouden met de aanwezigheid van de woningen op het bedrijventerrein. De maximaal mogelijke milieucategorieën binnen het plangebied zijn gebaseerd op de aanwezigheid van die bedrijfswoningen.

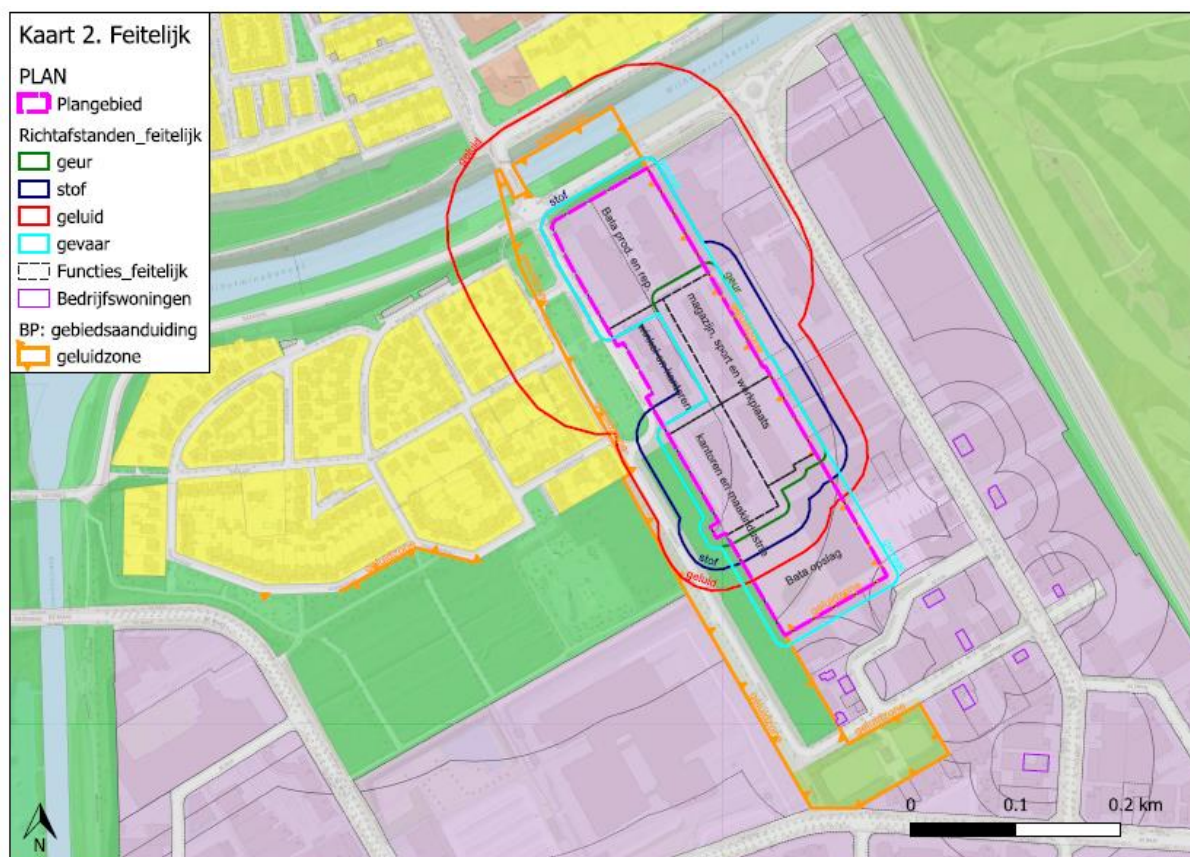
3.3. Uitwaartse milieuzonering feitelijke situatie

In de feitelijke situatie is een deel van het terrein niet langer in gebruik als onderdeel van de 'Groothandel in metalen en -halffabrikaten'. De leegstaande gebouwen zijn voor een deel in gebruik genomen voor andere functies. De functies zijn aangegeven op afbeelding 3. De richtafstanden behorende bij de binnen het plangebied feitelijk aanwezige functies zijn toegelicht in tabel 3. Het gaat dan om de richtafstanden tot een rustige woonwijk.

Tabel 3. Richtafstanden binnen het plangebied feitelijk aanwezige milieubelastende functies

Inrichting, bestemming	SBI Omschrijving	Richtafstand rustige woonwijk			
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Bata productie en reparatie	SBI 5152.3 Grth in metalen en -halffabrikaten	0	10	100	10
Winkel en kantoren, (ondersteunende) horeca	SBI 47 Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0
	SBI 63 e.a. Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0
	SBI 561 Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons e.d.	10	0	10	10
Magazijn sport en werkplaats	SBI 52109 Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	10
	SBI 9313, 9604 Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30	0
	SBI 41, 42, 43 Aannemersbedr. met werkplaats > 1000 m²	10	30	50	10
Kantoren en maakindustrie	SBI 63 e.a. Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0
	SBI 41, 42, 43 Aannemersbedr. met werkplaats > 1000 m²	10	30	50	10
Maakindustrie en ambacht	SBI 41, 42, 43 Aannemersbedr. met werkplaats > 1000 m²	10	30	50	10
Bata opslag	SBI 52109 Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	10

De milieubelastende functies en de bijbehorende richtafstanden zijn weergegeven op afbeelding 3 en op de Kaart 2 in de bijlagen.



Afbeelding 3. Richtafstanden binnen het plangebied feitelijk aanwezige milieubelastende functies

De omliggende woonwijken vormen een rustige woonwijk. In de bestaande planologische situatie overlapt alleen de richtafstand voor het aspect geluid behorende bij de 'Groothandel in metalen en -halffabrikaten' met de woonwijken in de omgeving. De aspecten geur, stof en gevaar vormen geen knelpunt. Voor het aspect geluid vormt de geluidzone voldoende bescherming voor de woningen voor de mogelijke milieubelastende functies binnen het plangebied. Er wordt een nader akoestisch onderzoek uitgevoerd vanwege de beoogde functies op het C'Park Bata Best ten aanzien van geluidgevoelige objecten in de omgeving en de geluidzone.

Het omliggende bedrijventerrein vormt een gemengd gebied. In de feitelijke situatie overlappen de richtafstanden van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar met het omliggende bedrijventerrein. Op het bedrijventerrein is sprake van bedrijfsgebouwen en enkele bedrijfswoningen. De bedrijfswoningen zijn paars omlijnd op afbeelding 3 en op de Kaart 2 in de bijlagen. De beoordeling voor de bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoningen functies is als volgt:

- Bedrijfsgebouwen op het omliggende bedrijventerrein worden niet beschermd voor de aspecten stof (geen beoordelingslocatie lucht) en geluid (geen geluidgevoelig object mogelijk). Bedrijfsgebouwen kunnen wel geurgevoelige objecten of (beperkt) kwetsbare objecten zijn. Mochten binnen het plangebied bedrijven van milieucategorie 3.2 of 4.1 binnen de daartoe opgenomen functieaanduidingen worden opgericht, dan moet in het milieuspoor rekening worden gehouden met de aspecten

geur en gevaar ten opzichte van geurgevoelige objecten of (beperkt) kwetsbare objecten op het bedrijventerrein:

- o Geur: in de feitelijke situatie zijn er geen relevante geurbronnen. De enige mogelijke geurbron is de afzuiging van de (ondersteunende) horecagelegenheid. Het voorkomen van geurhinder bij het bereiden van voedingsmiddelen is in het Activiteitenbesluit uitputtend geregeld:
 - afvoerpijp 2 meter bovendaks (alle daken binnen 25 meter), of
 - doelmatige ontgeuringsinstallatie.Het bereiden van voedingsmiddelen zal niet tot geurhinder in de omgeving leiden.
- o Gevaar: er is geen sprake van inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).
- Bedrijfswoningen op het omliggende bedrijventerrein worden beschermd voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. In de bestaande planologische situatie is al rekening gehouden met de aanwezigheid van de woningen op het bedrijventerrein. De maximaal mogelijke milieucategorieën binnen het plangebied zijn gebaseerd op de aanwezigheid van die bedrijfswoningen. In de feitelijke situatie overlappen de richtafstanden ook niet met deze bedrijfswoningen. De feitelijke situatie is inpasbaar in de omgeving.

3.4. Uitwaartse milieuzonering beoogde situatie

De beoogde situatie komt voor een deel overeen met de feitelijke situatie. Echter is het de wens om een bepaalde mate van flexibiliteit in het bestemmingsplan op te nemen, waarmee ook toekomstige ontwikkelingen planologisch ondervangen zijn. In de beoogde situatie is sprake van de volgende functies. Het programma staat nog niet vast. In dit onderzoek bedrijven en milieuzonering beoordelen we de functies in brede zin.

- Work:
 - o specifiek bedrijf, 'Bata productie en reparatie'
 - o bedrijven t/m milieucategorie 3.1 (oostelijk deel) en 3.2 (westelijk deel)
 - o werken, bedrijven t/m milieucategorie 3.2
 - o kantoren en kantoorachtige functies
 - o dienstverlening
 - o specifieke detailhandel, 'Bata superstore'
- Stay:
 - o ontmoeting
 - o congres
 - o vergaderruimte
 - o (ondersteunende) horeca
 - o kantoren en kantoorachtige functies
- Enjoy:
 - o vrije tijd
 - o recreatie
 - o maatschappelijk
 - o cultuur
 - o sport

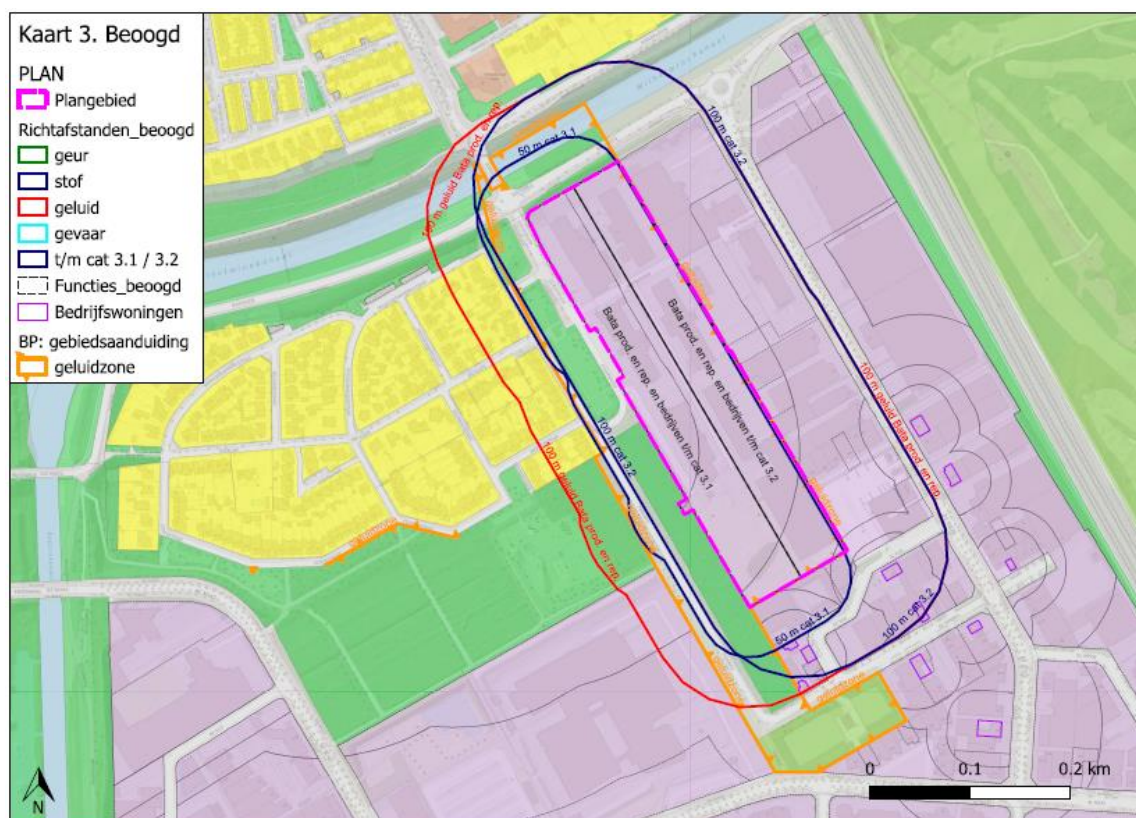
De functies zijn aangegeven op afbeelding 4. De richtafstanden behorende bij de binnen het plangebied feitelijk aanwezige functies zijn toegelicht in tabel 4. Het gaat dan om de richtafstanden tot een rustige woonwijk.

Tabel 4. Richtafstanden binnen het plangebied beoogde milieubelastende functies

Inrichting, bestemming	SBI Omschrijving	Richtafstand rustige woonwijk			
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Bata productie en reparatie	SBI 5152.3 Grth in metalen en -halfabrikaten	0	10	100	10
Bedrijf t/m milieucat. 3.1	SBI divers	50	50	50	50
Bedrijf t/m milieucat. 3.2	SBI divers	100	100	100	100
Kantoren	SBI 63 e.a. Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0
Dienstverlening	SBI 63 e.a. Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0
Bata superstore	SBI 47 Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0
Ontmoeting	SBI 5510 Conferentie-oorden en congrescentra	10	0	10	10
Congres	SBI 5510 Conferentie-oorden en congrescentra	10	0	10	10
Vergaderruimte	SBI 5510 Conferentie-oorden en congrescentra	10	0	10	10
(Ondersteunende) horeca	SBI 561 Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons e.d.	10	0	10	10
Vrije tijd	SBI 5914 e.a. zoals Bioscopen	0	0	30	0
Recreatie	SBI 9004 e.a. zoals Theaters, schouwburgen e.d.	0	0	30	0
Cultuur	SBI 9101, 9102 e.a. zoals Bibliotheken, musea, ateliers	0	0	10	0
Sport	SBI 9313, 9604 e.a. zoals Fitnesscentra	10	0	30	0
Maatschappelijk	SBI 8621, 8622, 8623 e.a. zoals dagopvang	0	0	10	0

* dit is geen uitputtende opsomming, maar geeft een goede indicatie van de richtafstanden van de beoogde functies

De milieubelastende functies en de bijbehorende richtafstanden zijn weergegeven op afbeelding 4 en op de Kaart 3 in de bijlagen.



Afbeelding 4. Richtafstanden binnen het plangebied beoogde milieubelastende functies

De omliggende woonwijken vormen een rustige woonwijk. In de bestaande planologische situatie overlapt alleen de richtafstand voor het aspect geluid behorende bij de 'Groothandel in metalen en -halffabrikaten' met de woonwijken in de omgeving. De aspecten geur, stof en gevaar vormen geen knelpunt. Voor het aspect geluid vormt de geluidzone voldoende bescherming voor de woningen voor de mogelijke milieubelastende functies binnen het plangebied. Er wordt een nader akoestisch onderzoek uitgevoerd vanwege de beoogde functies op het C'Park Bata Best ten aanzien van geluidgevoelige objecten in de omgeving en de geluidzone.

Het omliggende bedrijventerrein vormt een gemengd gebied. In de beoogde situatie overlappen de richtafstanden van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar met het omliggende bedrijventerrein. Op het bedrijventerrein is sprake van bedrijfsgebouwen en enkele bedrijfswoningen. De bedrijfswoningen zijn paars omljnd op afbeelding 4 en op de Kaart 3 in de bijlagen. De beoordeling voor de bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoningen functies is als volgt:

- Bedrijfsgebouwen op het omliggende bedrijventerrein worden niet beschermd voor de aspecten stof (geen beoordelingslocatie lucht) en geluid (geen geluidgevoelig object). Bedrijfsgebouwen kunnen wel geurgevoelige objecten of (beperkt) kwetsbare objecten zijn. Mochten binnen het plangebied bedrijven van milieucategorie 3.2 of 4.1 binnen de daartoe opgenomen functieaanduidingen worden opgericht, dan moet in het milieuspoor rekening worden gehouden met de aspecten geur en gevaar ten opzichte van geurgevoelige objecten of (beperkt) kwetsbare objecten op het bedrijventerrein:
 - o Geur: voor veelvoorkomende situaties is het voorkomen van geurhinder in het Activiteitenbesluit uitputtend geregeld:
 - afvoerpijp 2 meter bovendaks (alle daken binnen 25 meter), of
 - doelmatige ontgeuringsinstallatie.Voor wat betreft geur biedt het beoogde bestemmingsplan geen ruimere mogelijkheden dan het vigerende bestemmingsplan. Er is zelf sprake van een afwaardering van de mogelijkheden. Omdat er in de feitelijke situatie geen relevante geurbronnen zijn, de milieuwetgeving voldoende bescherming biedt en mogelijke toekomstige bedrijven de omliggende geurgevoelige objecten kunnen meewegen in hun overwegingen zich daar te vestigen, vormt geurhinder geen belemmering voor het plan.
 - o Gevaar: in de beoogde situatie is geen sprake van inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), omdat deze worden uitgesloten in de planregels.
- Bedrijfswoningen op het omliggende bedrijventerrein worden beschermd voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. In de bestaande planologische situatie is al rekening gehouden met de aanwezigheid van de woningen op het bedrijventerrein. De maximaal mogelijke milieucategorieën binnen het plangebied zijn gebaseerd op de aanwezigheid van die bedrijfswoningen. In de beoogde situatie is sprake van een afwaardering van de mogelijkheden, maar overlappen de richtafstanden nog altijd deze bedrijfswoningen. De beoordeling van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar ten aanzien van de bedrijfswoningen is als volgt:

- o Geur: in de feitelijk situatie is geen sprake van relevante geuremissies. Tussen de bedrijfswoningen en het plangebied bevinden zich bedrijfsgebouwen, welke ook geurgevoelig zijn en hetzelfde niveau van bescherming genieten. Omdat bij deze bedrijfsgebouwen al sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat vormen de verder weg gelegen bedrijfswoningen geen extra belemmering voor het plan.
- o Stof: in de feitelijke situatie is geen sprake van relevante stofemissies. Dit aspect betreft grof stof, bijvoorbeeld door opslag van stuifgevoelig materiaal. Er zijn geen normen of grenswaarden voor grof stof. In het Activiteitenbesluit milieubeheer zijn regels opgenomen ter voorkoming van stofhinder in de omgeving (buiten de eigen inrichtingsgrenzen). Vanwege deze regels zal ook in een toekomstige situatie sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van stof.
- o Geluid: in de beoogde situatie kan sprake zijn van relevante geluidemissies. Om deze reden worden de bedrijfswoningen op het bedrijventerrein meegenomen in het bovengenoemde nader akoestisch onderzoek vanwege de beoogde functies op het C'Park Bata Best.
- o Gevaar: in de beoogde situatie is geen sprake van inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), omdat deze worden uitgesloten in de planregels.

3.5. Inwaartse milieuzonering

Objecten binnen het plangebied worden niet beschermd voor de aspecten stof (geen beoordelingslocatie lucht) en geluid (geen geluidgevoelige objecten mogelijk op geluidgezoneerd industrieterrein).

Objecten op binnen het plangebied kunnen wel geurgevoelige objecten of (beperkt) kwetsbare objecten zijn. Mocht bij verdere planvorming het plangebied niet langer tot het geluidgezoneerd industrieterrein behoren, dan is nog altijd geen sprake van geluidgevoelige objecten, omdat geluidgevoelige functies (woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven) in de planregels van het op te stellen bestemmingplan worden uitgesloten.

Volgens het vigerende bestemmingsplan " Bedrijventerreinen Best - 't Zand, Breeven en Heide' is in de omgeving van het plangebied sprake van de bestemming 'Bedrijventerrein – 3' met verscheidene functieaanduidingen voor milieucategorieën en specifieke vormen van bedrijven. Deze functieaanduidingen zijn overgenomen op afbeelding 5. Omdat voor het plangebied alleen de aspecten geur en gevaar van belang zijn, zijn alleen de inrichtingen met mogelijke geurbronnen en inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) inzichtelijk gemaakt.

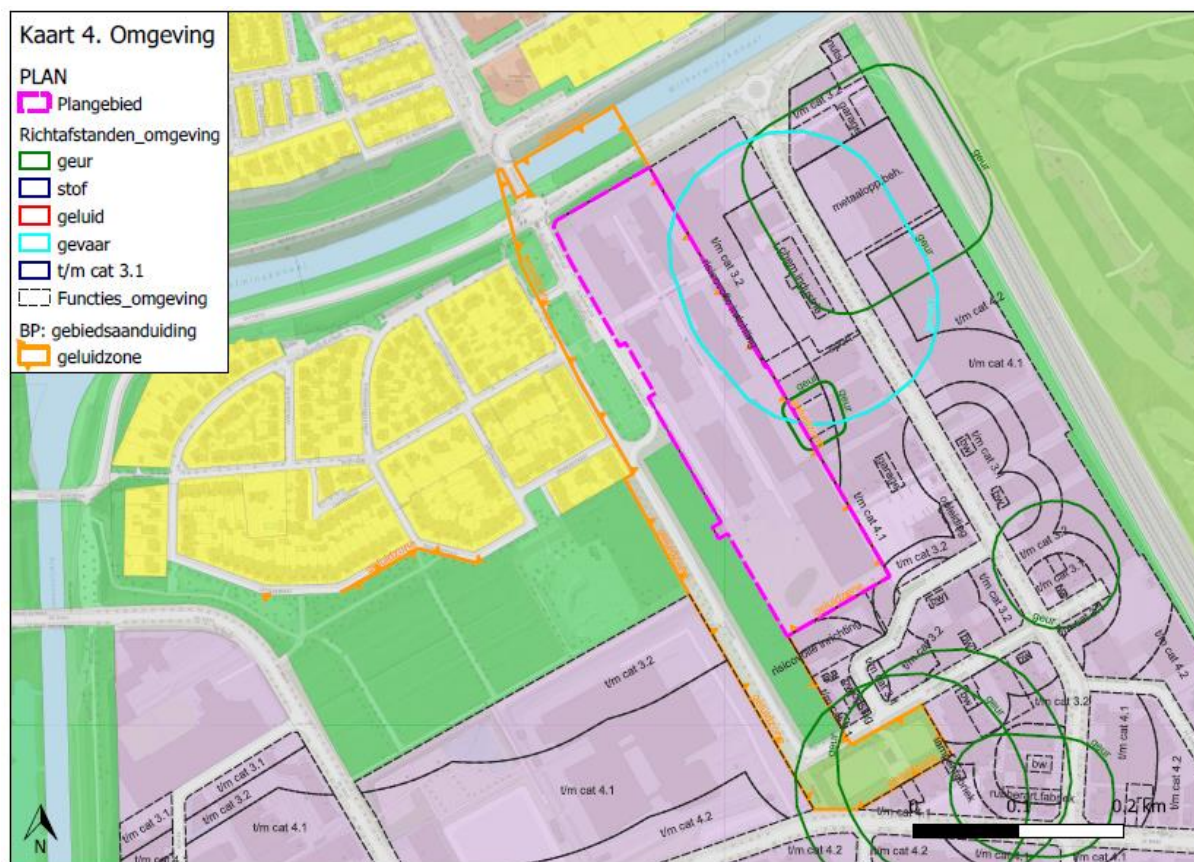
De richtafstanden zijn toegelicht in tabel 5. Het gaat dan om de richtafstanden tot een gemengd gebied en om de maximale planologische mogelijkheden per locatie. In de tabel zijn ook de afstanden tot het plangebied opgenomen.

Tabel 5. Richtafstanden in de omgeving van het plangebied aanwezige milieubelastende functies

Inrichting, bestemming	SBI Omschrijving	Richtafstand gemengd gebied / afstand tot plangebied			
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar
De Dieze 1, 1B, 1 C, 3, 5, 7, 9, 13	Max milieucategorie 3.2 of garage	50 / 116	n.v.t.	n.v.t.	50 / 116
De Dieze 17	Max milieucategorie 4.1 of metaaloppervlaktebehandeling (SBI 2561, 3311 alle vormen, geur max 100 meter, gevaar max 50 meter)	100 / 116	n.v.t.	n.v.t.	100 / 116
De Dieze 21	Max milieucategorie 4.2 (deels), feitelijk metaaloppervlaktebehandeling (SBI 2561, 3311 alle vormen, geur max 50 meter, gevaar max 30 meter)	50 / 116	n.v.t.	n.v.t.	30 / 116
De Dieze 23, 25, 27, 29 en overige oneven nummers	Max milieucategorie 3.1 tot 4.1 vanwege bedrijfswoningen	100 / 116	n.v.t.	n.v.t.	100 / 116
De Dieze 2	Max milieucategorie 3.2, feitelijk bouwbedrijf (SBI 41, 42, 43, geur max 0 meter, gevaar max 0 meter)	0 / 0	n.v.t.	n.v.t.	0 / 0
De Tongelreep 1	SBI 205903 overige chemische produktenfabrieken n.e.g.	100 / 0	n.v.t.	n.v.t.	100 / 0
De Tongelreep 2	Max milieucategorie 3.2, feitelijk groothandel metalen en halffabrikaten (SBI 46722, 46723 geur max 0 meter, gevaar max 0 meter)	0 / 0	n.v.t.	n.v.t.	0 / 0
De Dieze 18 en 20	Max milieucategorie 3.2 tot 4.1, feitelijk groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur: (SBI 4674 geur max 0 meter, gevaar max 0 meter)	0 / 0	n.v.t.	n.v.t.	0 / 0
De Dieze 22	Max milieucategorie 3.2 tot 4.1, feitelijk groothandel in boeken, tijdschriften en overig drukwerk (SBI 464 geur max 0 meter, gevaar max 0 meter)	0 / 0	n.v.t.	n.v.t.	0 / 0
De Dieze 24	Max milieucategorie 3.2 tot 4.1, feitelijk groothandel in banden (SBI 464 geur max 0 meter, gevaar max 0 meter)	0 / 0	n.v.t.	n.v.t.	0 / 0
De Dieze 24A	Max milieucategorie 4.1, feitelijk autobedrijf (SBI 451, 452, 454 geur max 0 meter, gevaar max 0 meter)	0 / 0	n.v.t.	n.v.t.	0 / 0
De Dieze 24B	Max milieucategorie 4.1, feitelijk drukkerij (SBI 18129 geur max 0 meter, gevaar max 0 meter)	0 / 0	n.v.t.	n.v.t.	0 / 0
De Dieze 24C	Max milieucategorie 4.1, feitelijk drukkerij (SBI 18129 geur max 0 meter, gevaar max 0 meter)	0 / 0	n.v.t.	n.v.t.	0 / 0
De Dieze 24D	Max milieucategorie 4.1, feitelijk internetwinkel kleding (SBI 479 geur max 0 meter, gevaar max 0 meter)	0 / 0	n.v.t.	n.v.t.	0 / 0
De Dieze 24E	Max milieucategorie 4.1, feitelijk autobedrijf (SBI 451, 452, 454 geur max 0 meter, gevaar max 0 meter)	0 / 0	n.v.t.	n.v.t.	0 / 0
De Dieze 24F	Max milieucategorie 4.1, feitelijk meubelstofeerderij (SBI 9524 geur max 0 meter, gevaar max 0 meter)	0 / 0	n.v.t.	n.v.t.	0 / 0
De Dieze 24H	Max milieucategorie 4.1, feitelijk verhuurbedrijf roerende goederen (SBI 772 geur max 0 meter, gevaar max 0 meter)	0 / 0	n.v.t.	n.v.t.	0 / 0
De Dieze 26	Max milieucategorie 4.1, feitelijk milieustraat (SBI 381 geur max 10 meter, gevaar max 10 meter)	10 / 0	n.v.t.	n.v.t.	10 / 0
De Dieze 28	Max milieucategorie 4.1, feitelijk brood- en banketbakkerij (SBI 1071 geur max 10 meter, gevaar max 0 meter)	50 / 72	n.v.t.	n.v.t.	10 / 72
De Dieze 30	Max milieucategorie 4.1, feitelijk ICT (SBI 62 geur max 0 meter, gevaar max 0 meter)	0 / 72	n.v.t.	n.v.t.	0 / 72
De Run 17	Max milieucategorie 4.1, feitelijk internetwinkel elektronica (SBI 479 geur max 0 meter, gevaar max 0 meter)	0 / 36	n.v.t.	n.v.t.	0 / 36
De Run 21	Max milieucategorie 4.1, feitelijk catering (SBI 562 geur max 0 meter, gevaar max 0 meter)	0 / 36	n.v.t.	n.v.t.	0 / 36
De Run 25	Max milieucategorie 4.1, feitelijk zakelijke dienstverlening (SBI 62 geur max 0 meter, gevaar max 0 meter)	0 / 36	n.v.t.	n.v.t.	0 / 36
De Run 27	Max milieucategorie 4.1, feitelijk groothandel in machines en apparaten (SBI 466 geur max 0 meter, gevaar max 0 meter)	0 / 36	n.v.t.	n.v.t.	0 / 36

De Run 29	Max milieucategorie 4.1, feitelijk goederenwegvervoerbedrijf (geen tanks) (SBI 494 geur max 0 meter, gevaar max 30 meter)	0 / 36	n.v.t.	n.v.t.	30 / 36
De Run 11	Max milieucategorie 3.1 tot 4.1, feitelijk zakelijke dienstverlening (SBI 62 geur max 0 meter, gevaar max 0 meter)	0 / 0	n.v.t.	n.v.t.	0 / 0
De Run 5	Max milieucategorie 3.1 tot 4.1, feitelijk opslag (SBI 52109 geur max 0 meter, gevaar max 0 meter)	0 / 0	n.v.t.	n.v.t.	0 / 0
De Run 1, 3	Max milieucategorie 3.1 of garage	10 / 45	n.v.t.	n.v.t.	10 / 45
De Dommel 1, 3	Max milieucategorie 3.1 of garage	10 / 45	n.v.t.	n.v.t.	10 / 45
De Dommel 7, 9, 11 en De Run 8,12	Het gedeelte max milieucategorie 3.1	30 / 34	n.v.t.	n.v.t.	30 / 34
De Dommel 7, 9, 11 en De Run 8,12	Het gedeelte max milieucategorie 3.2	50 / 51	n.v.t.	n.v.t.	50 / 51
De Maas 11	Max milieucategorie 3.2 tot 4.2, feitelijk zakelijke dienstverlening (SBI 62 geur max 0 meter, gevaar max 0 meter)	0 / 61	n.v.t.	n.v.t.	0 / 61

De milieubelastende functies en de bijbehorende richtafstanden zijn weergegeven op afbeelding 5 en op de Kaart 4 in de bijlagen. Omwille van de duidelijkheid zijn alleen de met het plangebied overlappende richtafstanden weergegeven. Als om elk perceel een richtafstand wordt weergegeven is de afbeelding onleesbaar.



Afbeelding 5. Richtafstanden in de omgeving van het plangebied aanwezige milieubelastende functies

De overlappings worden hieronder toegelicht:

- De Dieze 21, De Dieze 28: de maximaal planologische richtafstand overlapt met het plangebied, maar de richtafstand behorende bij de feitelijke activiteiten niet. Feitelijk is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Aangezien er tussen het plangebied en het bedrijf al bestaande geurgevoelige en (beperkt) kwetsbare objecten zijn gelegen, vormt het plan geen extra belemmering voor de maximale planologische mogelijkheden en is ook in een toekomstige situatie een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd.
- De Dieze 2, 18, 20, 24, 24A-H, 30, De Run 17, 21, 25, 27, 29: de maximaal planologische richtafstand overlapt met het plangebied, maar de richtafstand voor de aspecten geur en gevaar behorende bij de feitelijke activiteiten niet. Feitelijk is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Aangezien de gebouwen binnen het plangebied en in de directe omgeving van het bedrijf al bestaande geurgevoelige en (beperkt) kwetsbare objecten zijn, vormt het plan geen extra belemmering voor de maximale planologische mogelijkheden.
- De Dieze 26: de maximaal planologische richtafstand overlapt met het plangebied, de richtafstand voor de aspecten geur en gevaar behorende bij de feitelijke activiteiten (milieustraat) bedragen 10 meter. Feitelijk vindt geen opslag van enige stoffen, maar ook geen groen (de geurbron bij een milieustraat) of gevaar (gasflessen, etc) binnen 10 meter van bebouwing binnen het plangebied plaats. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het bevoegd gezag beslist of sprake is van een onevenredige belemmering voor de milieustraat.
- Tongelreep 1: een deel van de bebouwing binnen het plangebied ligt binnen de richtafstand voor het aspect geur en het aspect gevaar vanwege het chemisch industriebedrijf aan Tongelreep 1. Voor het aspect geur is op basis van het milieudossier beoordeeld of daadwerkelijk sprake is van geurbronnen en of vervolgens sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Uit het milieudossier blijkt dat geen sprake is van relevante geurbronnen. Daarom is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Omdat de bebouwing binnen het plangebied sprake is van bestaande geurgevoelige objecten, wordt het chemisch industriebedrijf aan Tongelreep 1 niet in haar belangen geschaad. Voor het aspect gevaar kan worden beoordeeld dat het plangebied niet binnen de plaatsgebonden risicocontouren van de Bevi-inrichting aan Tongelreep 1 ligt, zie de uitsnede uit de Signaleringskaart EV op afbeelding 6. Uit gegevens van de Signaleringskaart EV blijkt dat geen sprake is van een relevant invloedsgebied voor wat betreft het groepsrisico door dit bedrijf. Echter ligt het plangebied wel binnen de veiligheidszone en het invloedsgebied van de aardgasleiding A-525-02 van Gasunie. Bij verder planvorming is nader onderzoek naar het aspect externe veiligheid nodig.

4. CONCLUSIE

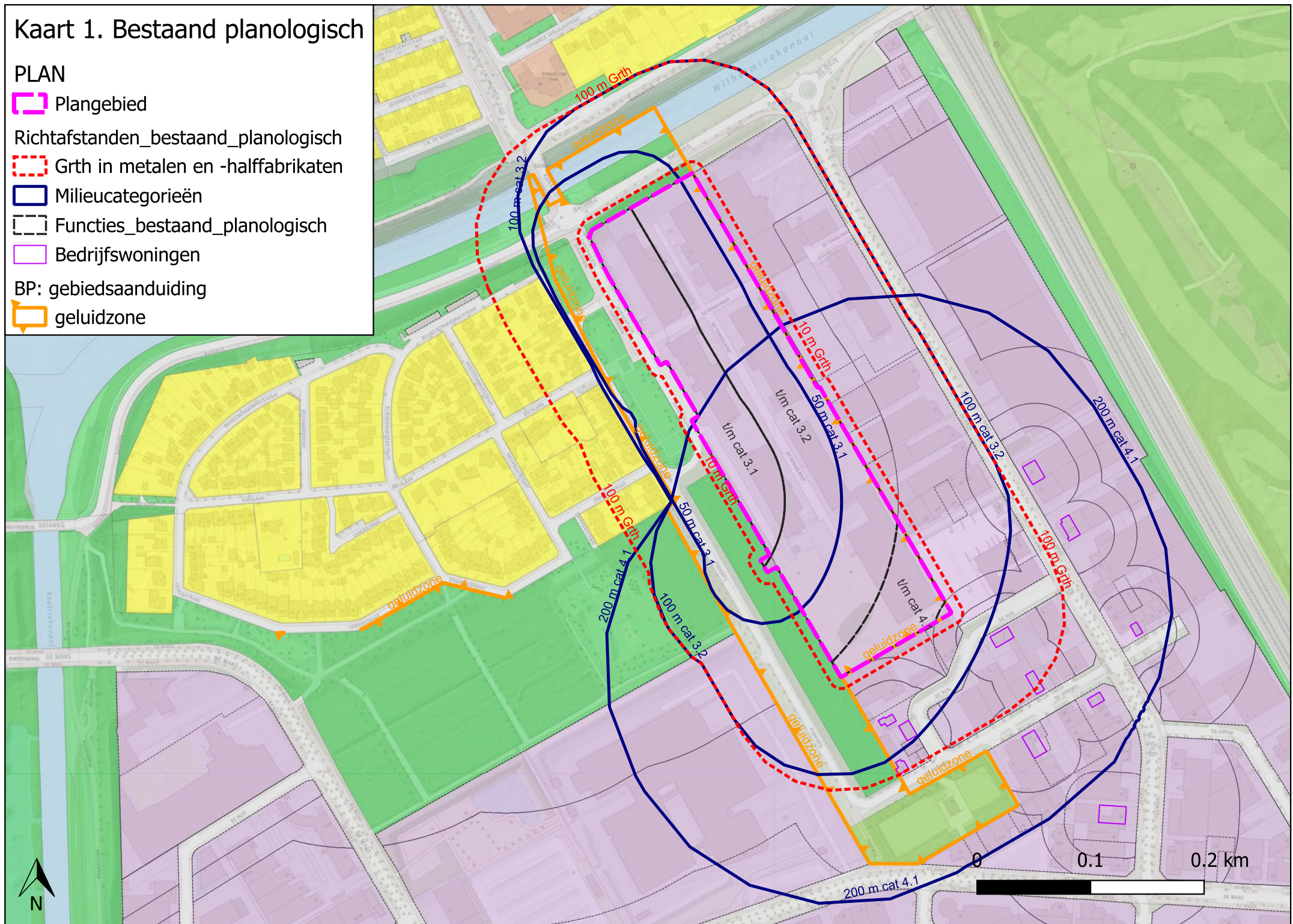
In dit onderzoek is de milieuzonering ten aanzien van de herontwikkeling van het Batacomplex (C'Park Bata Best) onderzocht.

Uit het onderzoek blijkt dat de feitelijke en beoogde situatie van het C'Park Bata Best inpasbaar zijn in de omgeving.

Enkele aandachtspunten:

- Uitwaartse milieuzonering
 - o Uit de quickscan valt dat de aspecten stof, geur en gevaar vanwege mogelijke bronnen op het C'Park Bata Best geen knelpunt vormen.
 - o Er wordt een nader akoestisch onderzoek uitgevoerd vanwege de beoogde functies op het C'Park Bata Best ten aanzien van geluidgevoelige objecten in de omgeving en de geluidzone.
- Inwaartse milieuzonering
 - o Op het C'Park Bata Best worden geluidgevoelige objecten en voor stof gevoelige objecten uitgesloten.
 - o Op het C'Park Bata Best kan wel sprake zijn van geurgevoelige objecten en (beperkt) kwetsbare objecten, maar in de quickscan is aangetoond dat deze aspecten geen knelpunt vormen. Een aandachtspunt hierbij is de milieustraat aan De Dieze 26, zie paragraaf 3.5.
- Overige aspecten
 - o Het plangebied ligt binnen de veiligheidszone en het invloedsgebied van de aardgasleiding A-525-02 van Gasunie. Bij verder planvorming is nader onderzoek naar het aspect externe veiligheid nodig.

KAART 1. BESTAAND PLANOLOGISCH



KAART 2. FEITELIJK

Kaart 2. Feitelijk

PLAN

 Plangebied

Richtafstanden_feitelijk

 geur

 stof

 geluid

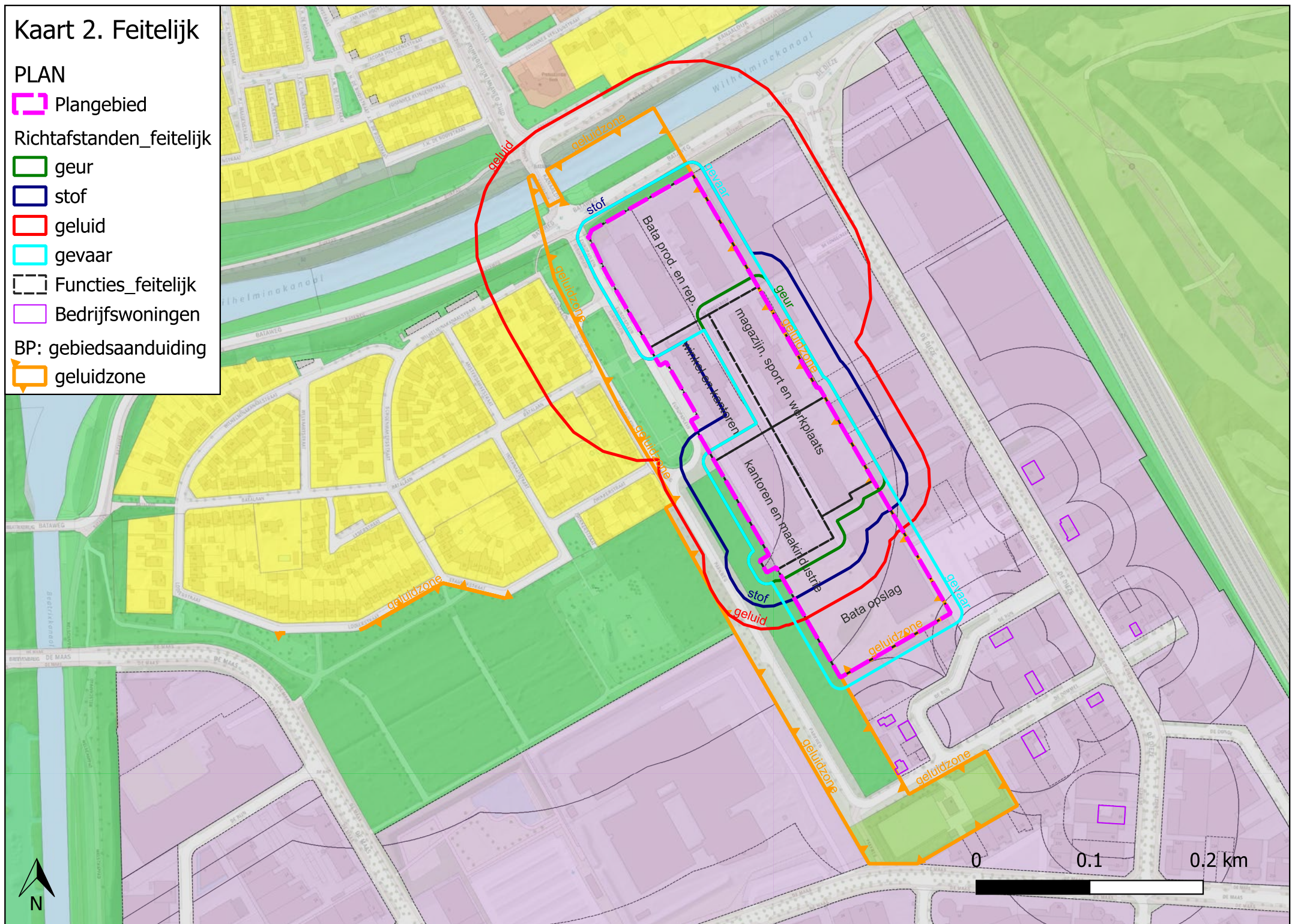
 gevaar

 Functies_feitelijk

 Bedrijfswoningen

BP: gebiedsaanduiding

 geluidzone



KAART 3. BEOOGD

Kaart 3. Beoogd

PLAN

Plangebied

Richtafstanden_beoogd

geur

stof

geluid

gevaar

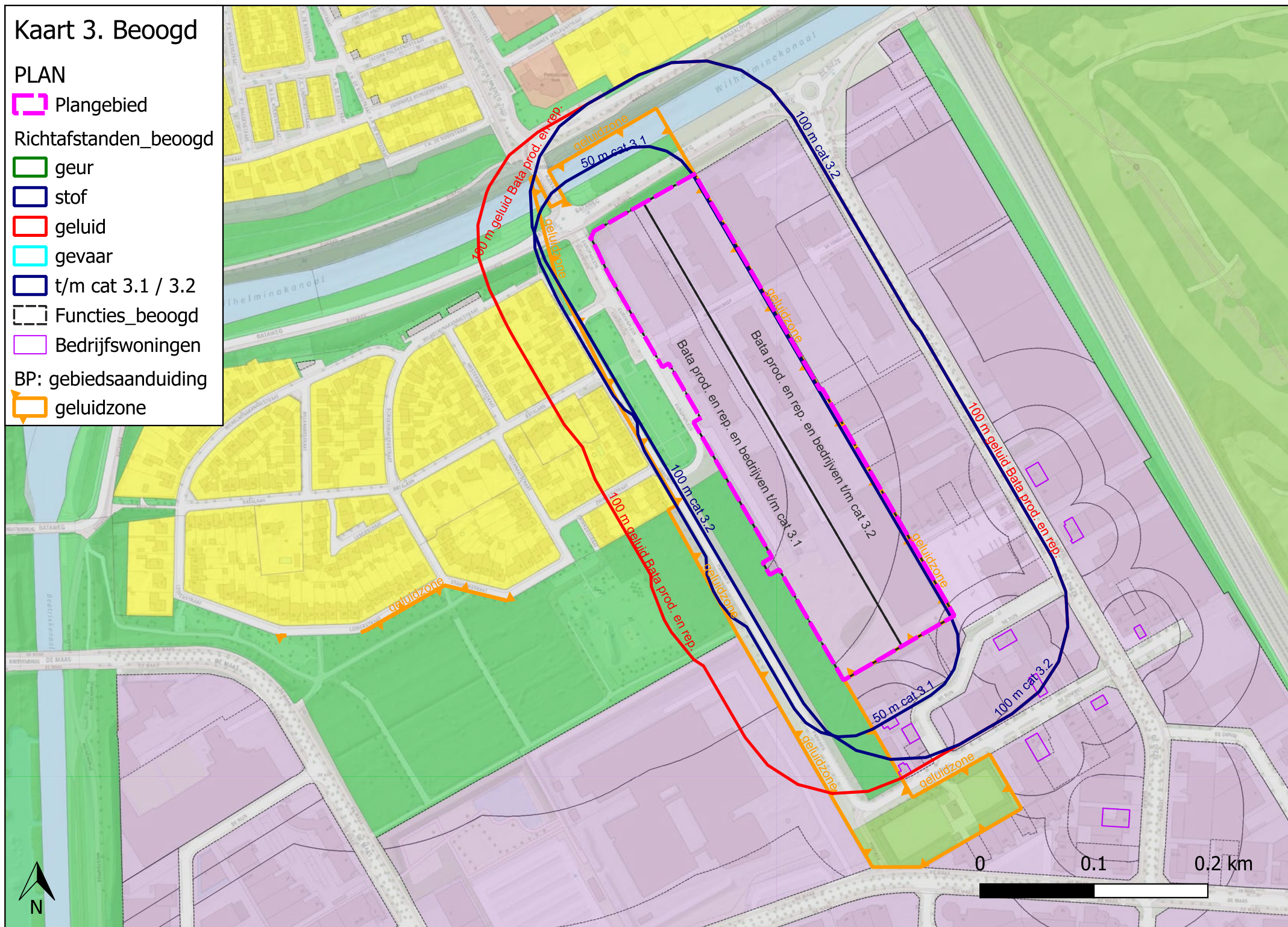
t/m cat 3.1 / 3.2

Functies_beoogd

Bedrijfswoningen

BP: gebiedsaanduiding

geluidzone



KAART 4. OMGEVING

Kaart 4. Omgeving

PLAN

 Plangebied

Richtafstanden_omgeving

 geur

 stof

 geluid

 gevaar

 t/m cat 3.1

 Functies_omgeving

BP: gebiedsaanduiding

 geluidzone

