

TE BEST

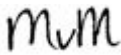


Water



Rapportage watertoets

Transformatie C'park Bata te Best

Opdrachtgever	RHO Adviseurs Torenallee 20 5617 BC Eindhoven
Rapportnummer	18347.001
Versienummer	D1
Status	Eindrapportage
Datum	9 februari 2022
Vestiging	Brabant Heinz Moormannstraat 1b 5831 AS Boxmeer 088 - 5001600 boxmeer@econsultancy.nl
Opsteller	De heer ing. R. van den Berg
Paraaf	
Kwaliteitscontrole	Mevrouw M.G. van Meijel, BSc
Paraaf	

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
2	LOCATIEGEGEVENS	2
3	WATERBELEID	3
3.1	Rijksoverheid	3
3.2	Waterschap De Dommel	4
3.3	Gemeente Best.....	5
4	OMGEVINGSASPECTEN	7
4.1	Hoogteligging	7
4.2	Bodemopbouw	7
4.3	Hydrogeologie.....	8
4.4	Grondwater	9
4.5	Oppervlaktewater.....	10
4.6	Waterveiligheid	11
4.7	Ontwatering	12
4.8	Riolering.....	13
5	TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING	14
5.1	Planvoornemen.....	14
5.2	Verhard oppervlak	14
5.3	Waterbergingsopgave	16
6	PLANUITWERKING.....	17
6.1	Hemelwater.....	17
6.2	Waterveiligheid	17
6.3	Kwaliteit	17
6.4	Riolering.....	17
7	CONCLUSIE	18

BIJLAGEN:

1. - Topografische ligging
2. - '210407 BataBest Quickscan en Uitgangspunten notitie'

1 INLEIDING

Econsultancy heeft van RHO Adviseurs opdracht gekregen voor het opstellen van een watertoets voor een de voorgenomen transformatie van het voormalige BATA fabrieksterrein te Best.

De initiatiefnemer is voornemens het voormalige fabrieksterrein door te ontwikkelen door duurzame nieuwe economische functies toe te staan. Het geldende bestemmingsplan is het onherroepelijke bestemmingsplan 'Batadorp'. Dit bestemmingsplan is door de raad van de gemeente Best vastgesteld op 30 november 2015. Op basis van het geldende bestemmingsplan kent het gehele gebied een en dezelfde enkelbestemming: 'Bedrijventerrein - Cultuurhistorisch waardevol'. Binnen deze bestemming is door middel van specifieke aanduiding aangegeven welke categorie bedrijven zijn toegestaan. Om het plan te realiseren is een bestemmingsplanwijziging nodig.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient onderzocht te worden hoe in het toekomstige plan op een duurzame wijze kan worden omgegaan met hemelwater. Hierbij speelt vasthouden, bergen en afvoeren van water in eigen gebied een belangrijke rol. Wanneer voor bouwplannen een bestemmingsplanwijziging nodig is, zal als een verplicht onderdeel van een ruimtelijk plan of besluit, een waterparagraaf opgenomen moeten worden.

De waterparagraaf beschrijft de invloed van het plan op het watersysteem en geeft aan welke eisen het watersysteem aan het besluit of plan oplegt. Daarnaast worden de waterhuishoudkundige consequenties van het plan of besluit hierin meegenomen en omvat het op basis van de gemaakte afwegingen een wateradvies.

Om invulling te kunnen geven aan de waterparagraaf en de waterbelangen te waarborgen dient in deze situatie de watertoets-procedure te worden doorlopen. De watertoets bevat een onderbouwing voor de waterparagraaf die een onderdeel vormt van de ruimtelijke onderbouwing.

De watertoets is géén aparte procedure, maar is een traject dat geïntegreerd is in de procedure van het ruimtelijk plan of besluit. Uitgangspunt hierbij is dat een ruimtelijk besluit of plan geen slechtere waterhuishoudkundige situatie oplevert dan in het bestaande beleid is vastgelegd.

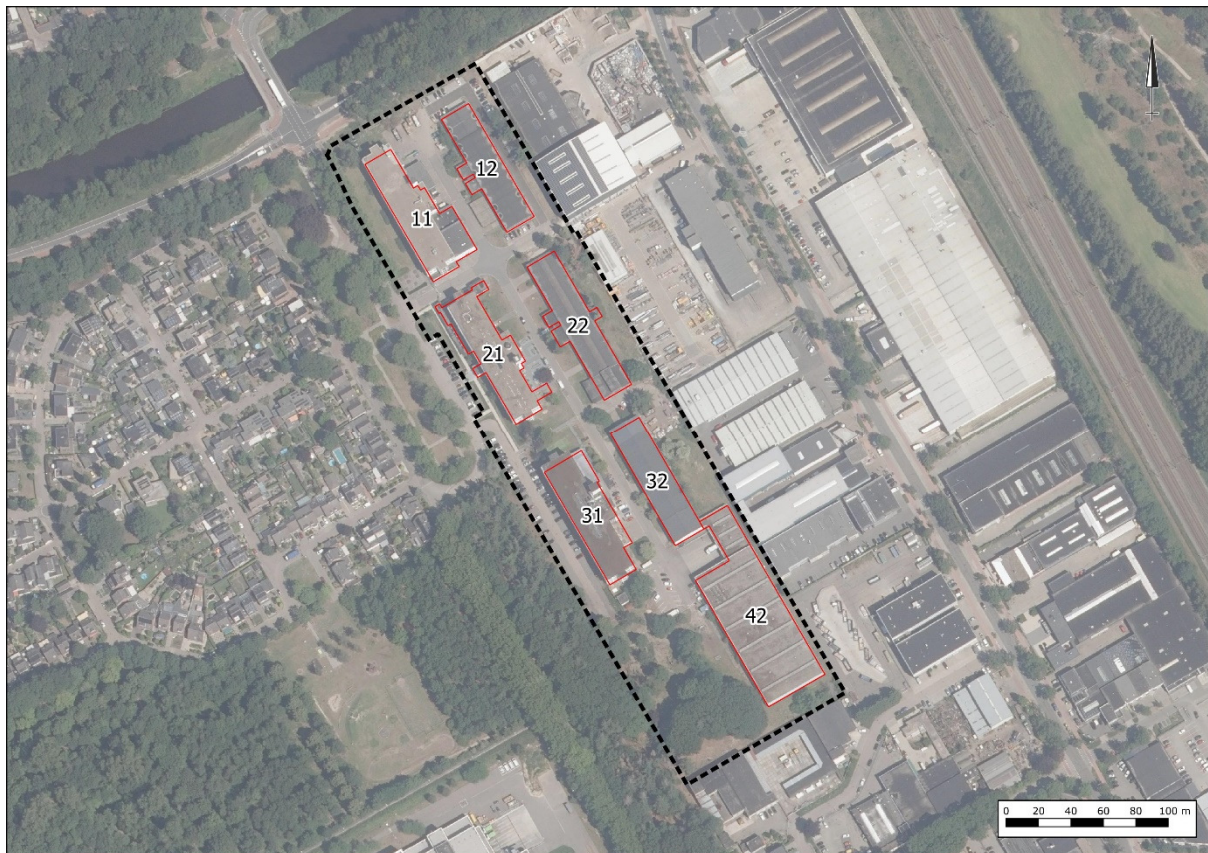
In deze rapportage is beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de waterhuishoudkundige aspecten en het beleid van de waterbeheerders (waterschap De Dommel en de gemeente Best).

De informatie over de planlocatie is onder andere gebaseerd op informatie verkregen van de opdrachtgever.

2 LOCATIEGEGEVENS

De planlocatie, bekend als het Batacomplex, ligt aan het Europaplein 1 ten zuiden van de kern van Best en is kadastraal bekend gemeente Best, sectie F, nummer 769. De coördinaten van een centraal punt zijn $X = 155.900$, $Y = 389.220$.

In figuur 1 is de begrenzing van de planlocatie weergegeven. De topografische ligging is opgenomen in bijlage 1.



Figuur 1. Ligging en begrenzing planlocatie

Op het terrein staan verschillende gebouwen die in de loop der tijd diverse functies hebben vervuld. De voorste gebouwen (11, 21 en 31) zijn Rijksmonumenten. De gebouwen achter deze monumenten (gebouw 12, 22, 32 en 42) zijn bedrijfsgebouwen. Deze zijn niet monumentaal maar zijn wel waardevol en behoudens waardig. Sloop van de waardevolle gebouwen is, met uitzondering van enkele aanbouwen en de loadingdocks bij gebouw 42, daarom niet aan de orde. De directe omgeving van de aanwezige gebouwen bestaat uit klinkerverhardingen en groen. De wegen bestaan uit een klinkerverharding en asfalt.

3 WATERBELEID

3.1 Rijksoverheid

In de Beleidsbrief regenwater en riolering (2004) staat het nationale regenwaterbeleid, dat later is verwerkt in de verschillende lozingsbesluiten (zoals het Besluit lozing afvalwater huishoudens). Duurzaamheid is hier het uitgangspunt. Het beleid steunt op vier pijlers:

- aanpak bij de bron;
- regenwater vasthouden en bergen;
- regen- en afvalwater gescheiden afvoeren;
- integrale afweging op lokaal niveau.

Aanpak bij de bron

Om verontreiniging van regenwater zo veel mogelijk te voorkomen, is aanpak bij de bron noodzakelijk. In principe mag regenwater zonder verdere technische maatregelen in bodem of oppervlaktewater worden geloosd, tenzij uit de lokale afweging blijkt dit ongewenst is. De lozingsbesluiten bieden de mogelijkheid om waar nodig op lokaal niveau preventieve maatregelen te formuleren en vast te leggen.

Vasthouden en bergen

Waar mogelijk moet regenwater ter plekke in de bodem geïnfiltreerd worden of in het oppervlaktewater worden gebracht. Van belang is om zo veel mogelijk binnen het gebied water vast te houden, te bergen en dan pas af te voeren. De primaire verantwoordelijkheid ligt bij degene bij wie het regenwater door verhard en overkappen vrijkomt (gebouw- en grondeigenaren). De overheid grijpt pas in als dat nodig is.

Tot de komst van de Beleidsbrief regenwater en riolering was er weinig aandacht voor het vastleggen van maatregelen om regenwater vast te houden en te bergen. Het stelsel van individuele vergunningen en ontheffingen ontmoedigde juist lozing in oppervlaktewater of bodem. Daarom zijn er nu integrale algemene regels. Hierbij is het uitgangspunt dat van degene bij wie afstromend regenwater vrijkomt, binnen de grenzen van redelijkheid kan worden gevraagd om het regenwater ter plaatse in de bodem of in het oppervlaktewater te brengen.

Gescheiden afvoeren

De Beleidsbrief regenwater en riolering stimuleert om regenwater en ander afvalwater gescheiden af te voeren. De transportafstand naar de rwzi is vaak lang. Door het regenwater van de vuilwaterriolering af te koppelen, kan de gemeente transportkosten besparen en regenwater op kleinere schaal inzamelen en afvoeren. Zij kan de gescheiden afvoer zelf regelen, zowel qua techniek als tijdpad. Om gescheiden afvoer te stimuleren, is de gemeentelijke afvalwaterzorgplicht opgesplitst in de zorgplicht voor stedelijk afvalwater en de zorgplichten voor regen- en grondwater.

Integrale afweging op lokaal niveau

De eerste drie pijlers geven een voorkeursvolgorde aan. De verantwoordelijkheid voor de uitvoering op lokaal niveau ligt bij de gemeente en het waterschap. Daarbij is doelmatigheid het uitgangspunt. Samen bepalen zij hoe zij op de middellange en lange termijn het meest doelmatig en tegen de laagst mogelijke maatschappelijke kosten met regenwater kunnen omgaan. Op basis van deze integrale afweging kunnen zij van de voorkeursvolgorde afwijken. De gemeente heeft in deze samenwerking een regierol.

3.2 Waterschap De Dommel

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerprogramma 2022-2027. In het Waterbeheerprogramma staat hoe het waterschap haar taken in die periode uitvoert. Het waterschap bepaalt hiermee de koers voor de komende zes jaar.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. Het waterschap toetst een ruimtelijk plan op 8 onderwerpen:

1. Voorkomen van vervuiling.
2. Wateroverlast vrij bestemmen.
3. Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO).
4. Vuil water en hemelwater scheiden.
5. Hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer.
6. Waterschapsbelangen.
7. Meervoudig ruimtegebruik.
8. Water als kans.

In de keur van het waterschap is opgenomen dat het is in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van het verhard oppervlak of door afkoppelen van de bestaande oppervlakte, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen (Artikel 3.6 'Verbod afvoer door verhard oppervlak'). De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak, en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater'. Het verbod uit artikel 3.6 van de keur is van toepassing tenzij:

- Het afkoppelen van het verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- De toename van het verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel.

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06.

- Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:
- De bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;

- De afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Bij ontwikkelingen waarbij de toename van het verhard oppervlak 500 m² of groter is, wordt vanuit het waterschap retentie geëist.

3.3 Gemeente Best

Waterplan Best

In het 'Waterplan Best, 'op naar een veerkrachtig watersysteem' wordt een visie gegeven op het watersysteem van Best. Het Waterplan Best dient als input en toetsingskader voor de diverse lopende projecten en processen binnen het gemeentelijk grondgebied. De visie is onderverdeeld naar vier thema's aan de hand waarvan de waterproblematiek beschreven en aangepakt kan worden. Deze waterthema's zijn waterkwaliteit, verdrogingsbestrijding, wateroverlast en waterbeleving. Voor onderhavig plangebied zijn met name de thema's waterkwaliteit en wateroverlast van belang.

Ten aanzien van waterkwaliteit staat het behouden en verkrijgen van schoon grondwater, schoon oppervlaktewater en schone waterbodems centraal. Dit kan worden bereikt met de trits 'voorkomen - scheiden - zuiveren'. Met het thema wateroverlast wordt bedoeld dat er een natuurlijk evenwicht bestaat tussen water en de gebruiksfunctie bebouwing. Door de grote oppervlakten verharding in de bebouwde omgeving, kan het regenwater niet meer op natuurlijke wijze in de grond infiltreren en/of afstromen naar beken. Piekafvoeren in inundaties buiten het stedelijk gebied zijn het gevolg. Binnen een veerkrachtig systeem dient water de ruimte te krijgen. Derhalve wordt ten aanzien van wateroverlast de trits 'Infiltreren - vasthouden - afvoeren' gehanteerd.

Water- en rioleringsplan

Het waterbeleid van de gemeente Best is vastgelegd in het Water- en Rioleringsplan. In het Water- en rioleringsplan wordt ingegaan op de gemeentelijke zorgplicht voor stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. Zo zijn voor deze aspecten, alsmede voor het aspect oppervlakte, een aantal opgaven en speerpunten geformuleerd:

Stedelijk afvalwater:

- Inzameling van stedelijk afvalwater.
- Transport van het stedelijk afvalwater.
- Continueren huidige rioleringszorg.

Hemelwater:

- Inzameling van hemelwater.
- Verwerken van ingezameld hemelwater.
- Inspelen op klimaatverandering.

Grondwater:

- Voorkomen van grondwateroverlast.

Oppervlaktewater:

- Waterlopen en waterpartijen als drager voor recreatie en natuur.
- Mede invulling geven aan de doelen uit de Kaderrichtlijn Water (KRW).

Ten aanzien van de inzameling van stedelijk afvalwater is aangegeven dat alle percelen waar afvalwater vrij komt, aangesloten worden op (druk)riolering. Nieuwe lozers van afvalwater dienen te voldoen aan de regels uit het betreffende lozingsbesluit. Bij kleinschalige in-/uitbreidingen kan daarbij aansluiting op het bestaande (gemengde) systeem acceptabel zijn. De aanlegkosten van een aansluiting op een voorziening zijn voor rekening van de aanvrager/initiatiefnemer.

Voor wat betreft het hemelwater wordt ingezet op de trits 'schoon houden (voorkomen) - scheiden - zuiveren' en 'Infiltreren - vasthouden - afvoeren'. Vertrekpunt daarbij is het principe dat stedelijk afval- en hemelwater gescheiden worden ingezameld. Bij de zorgplicht voor grondwater is het met name van belang dat er geen wateroverlast zal optreden als gevolg van planologische wijzigingen.

4 OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt de regionale geohydrologische situatie van de planlocatie beschreven. Hierbij wordt ingegaan op aspecten als bodemopbouw, grondwater, waterbeheer, waterveiligheid en riolering.

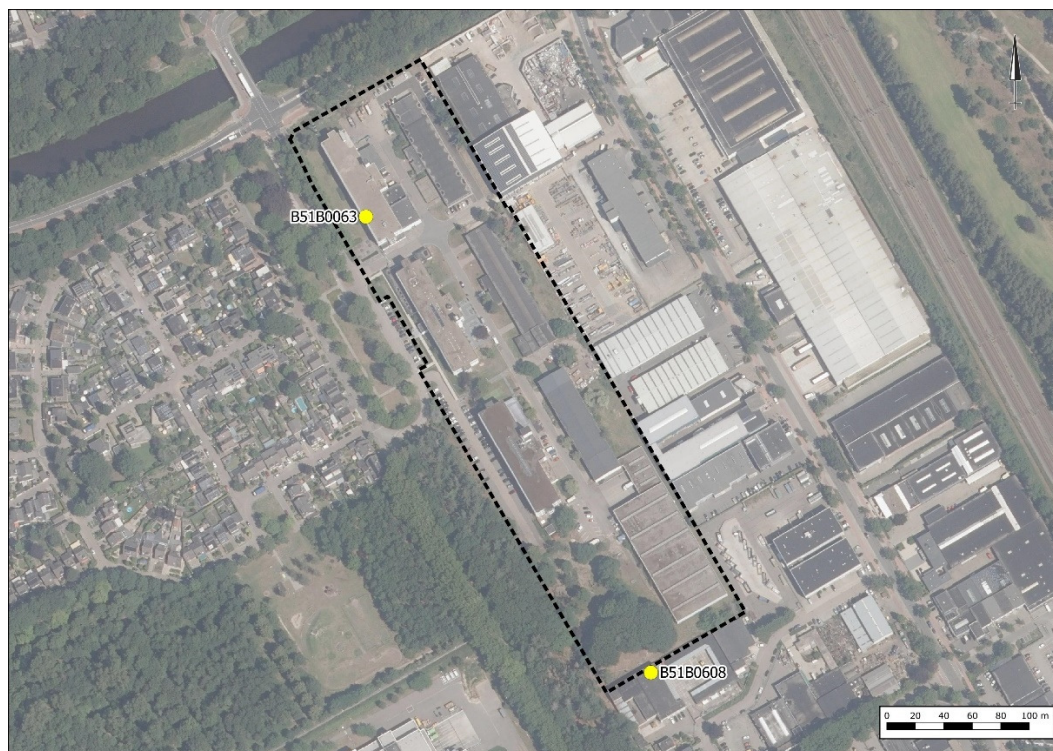
4.1 Hoogteligging

Volgens het Actueel Hoogtebestand van Nederland¹, wordt het maaiveld gekenmerkt door een hoog-teverloop in noordelijke richting. De Europalaan in het oosten van de planlocatie is het laagst gelegen en ligt op circa 17,80 m +NAP. Richting het noorden loopt het Europaplein naar de Betabrug op tot circa 21,0 m +NAP. De Betaweg ligt gemiddeld op een hoogte van 20,50 m +NAP tot 20,80 m +NAP.

4.2 Bodemopbouw

De planlocatie ligt volgens de bodemkaart van Nederland, in een niet-gekarteerd gebied. De dichtstbijzijnde kaarteenheid betreft een veldpodzolgrond (Hn21), die volgens de Stichting voor Bodemkartering voornamelijk is opgebouwd uit leemarm en zwak lemig fijn zand.

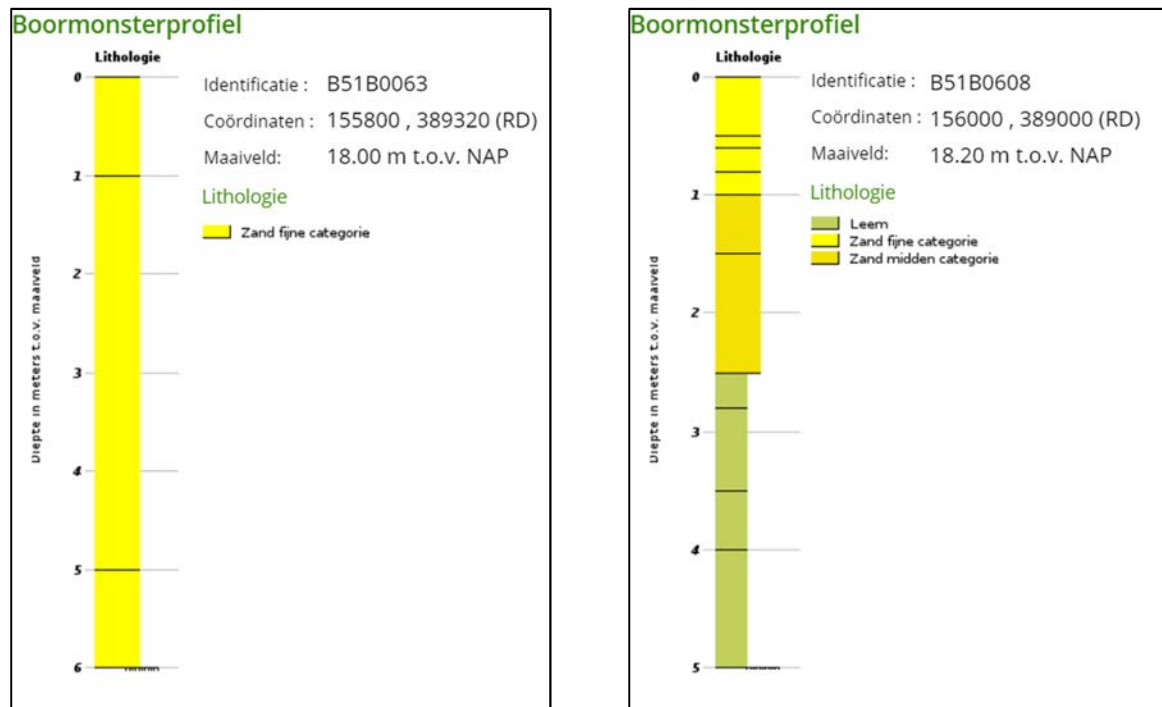
Op basis van boorprofielen uit het archief van TNO² blijkt dat de bodem nabij de planlocatie te zijn opgebouwd uit fijn tot matig fijn zand. Lokaal kunnen in de ondergrond leemlagen voorkomen. In figuur 2 is de situering van de boringen weergegeven. Figuur 3 omvat de boorprofielen van de betreffende boringen.



Figuur 2: Situering boringen TNO (bron: Dinoloket)

¹ www.ahn.nl

² www.dinoloket.nl



Figuur 3: boorprofielen boringen TNO (bron: Dinoloket)

4.3 Hydrogeologie

Om inzicht te krijgen in de gelaagdheid van goed doorlatende en slecht doorlatende lagen (hydrogeologische eenheden) van de (diepe) bodem is gebruik gemaakt van het REGIS II v2.2 en GeoTOP v1.4 model van TNO. Beide modellen geven op een schematische wijze inzicht in de hydrogeologische opbouw en doorlatendheid van de ondergrond op een regionale schaal. In tabel 1 is de hydrogeologische opbouw van de ondergrond op schematische wijze weergegeven.

Tabel 1. Hydrogeologie

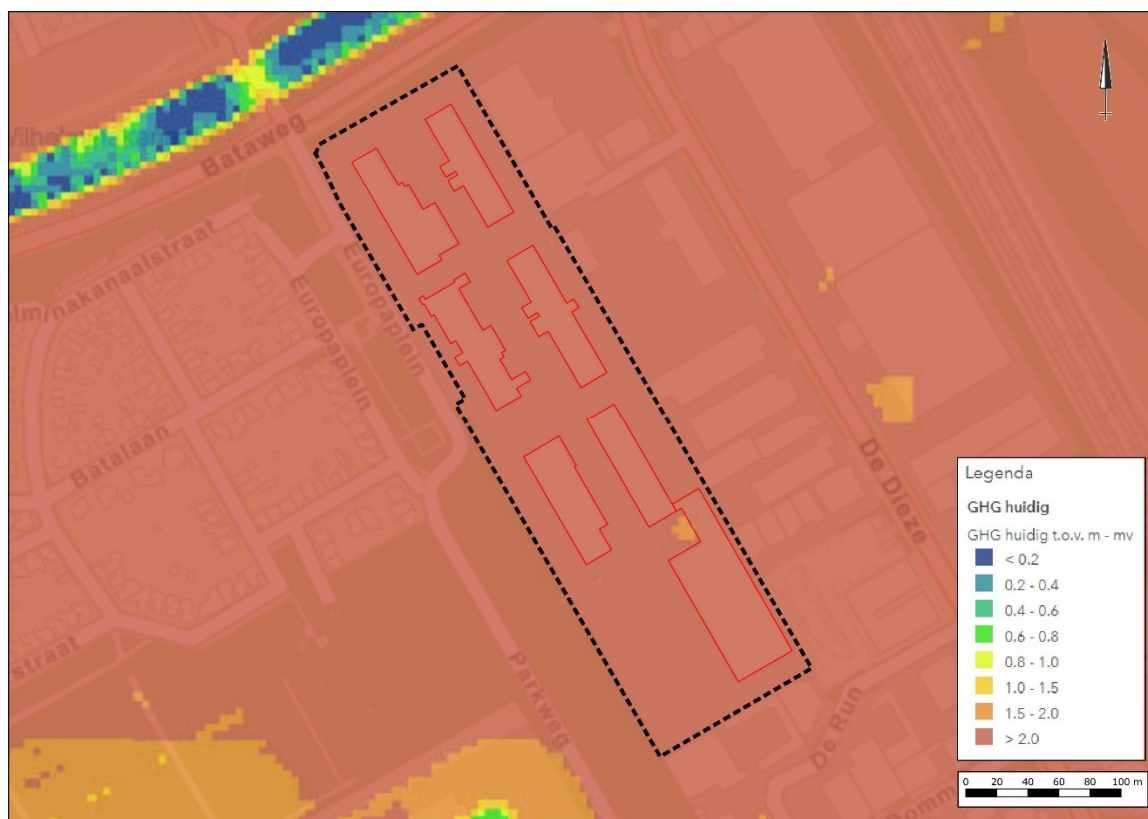
Diepte m -mv	Formatie	Typering	Bodem
0 - 1,5	Boxtel Laagpakket van Wierden Laagpakket van Kootwijk	DKL	Zand, zeer fijn tot matig grof, lokaal siltig
1,5 - 2,0	Boxtel	DKL	Zand, zeer fijn tot zeer grof, lokaal kleiig, grindig of humeus
2,0 - 4,5	Boxtel Laagpakket van Liempde	SDL	Leem, zwak tot sterk zandig, lokaal humeus
4,5 - 22,5	Boxtel	WVL	Zand, zeer fijn tot zeer grof, lokaal kleiig, grindig of humeus
22,5 - 28,5	Boxtel Laagpakket van Best	SDL	Leem, zwak tot sterk zandig, lokaal humeus
28,5 - 33	Boxtel	WVL	Zand, zeer fijn tot zeer grof, lokaal kleiig, grindig of humeus
33 - >68	Sterksel	WVL	Zand, matig fijn tot uiterst grof, lokaal grindig
DKL = deklaag WVL = watervoerende laag SDL = slecht doorlatende laag			

4.4 Grondwater

Veranderingen in de grondwaterstand (stijghoogte) worden voornamelijk veroorzaakt door neerslag en verdamping, maar ook door ingrepen in de waterhuishouding. De stijghoogte kan daardoor van dag tot dag verschillen. Voor beleid, vergunningen en ontwateringsdieptes is het belangrijk om te weten wat de actuele karakteristieken zijn, zoals de GHG en de GLG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand en Gemiddelde Laagste Grondwaterstand).

TNO-NITG voert het databeheer van in de omgeving aanwezige grondwaterpeilputten waarin de grondwaterstandstand in het eerste watervoerende pakket wordt gemonitord. Middels de interactieve grondwatertools 'Isohypsen' en 'Grondwaterdynamiek' van de Geologische Dienst Nederland worden de historische grondwatermeetreeksen uit het archief van TNO gesimuleerd met behulp van dagelijkse metingen van neerslag en verdamping uit gegevens van het KNMI. In het archief van TNO zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen bruikbare grondwaterdata beschikbaar.

Via KST Best is voor de gemeente Best een interactieve kaart 'Hoge grondwaterstanden' ontwikkeld³. Via deze kaart kan voor een bepaald gebied inzicht worden verkregen in de GHG in de huidige situatie. In figuur 4 is een uitsnede opgenomen van de interactieve kaart KST Best 'Hoge grondwaterstanden'. Op basis van de interactieve kaart is de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) dieper gelegen dan 2,0 m -mv. Het grondwater stroomt in noordelijke richting. De planlocatie ligt niet in een grondwaterbeschermings-, grondwaterwin-, attentiegebied of boringsvrijzone.



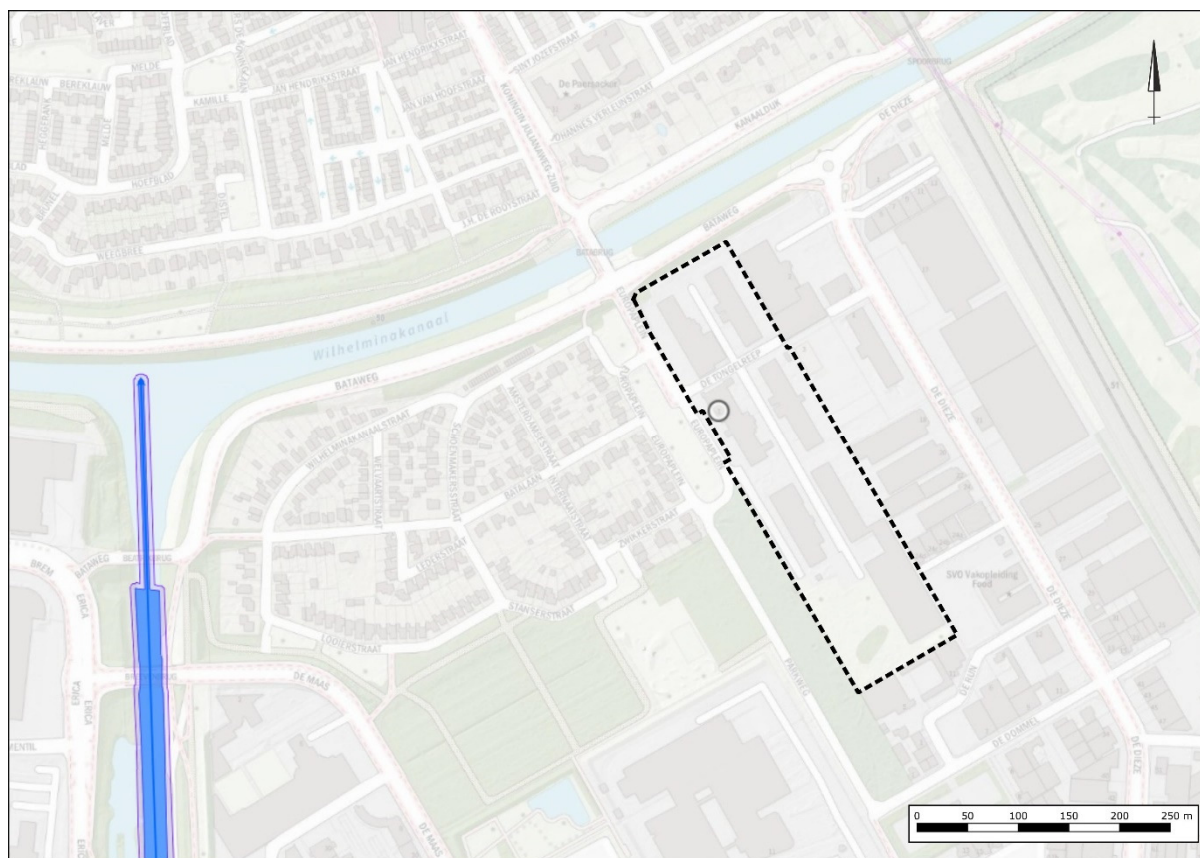
Figuur 4. Uitsnede interactieve kaart KST Best 'Hoge grondwaterstanden'

³ <https://www.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=a9a3615e3c82497c98d07264630c0c30>

4.5 Oppervlaktewater

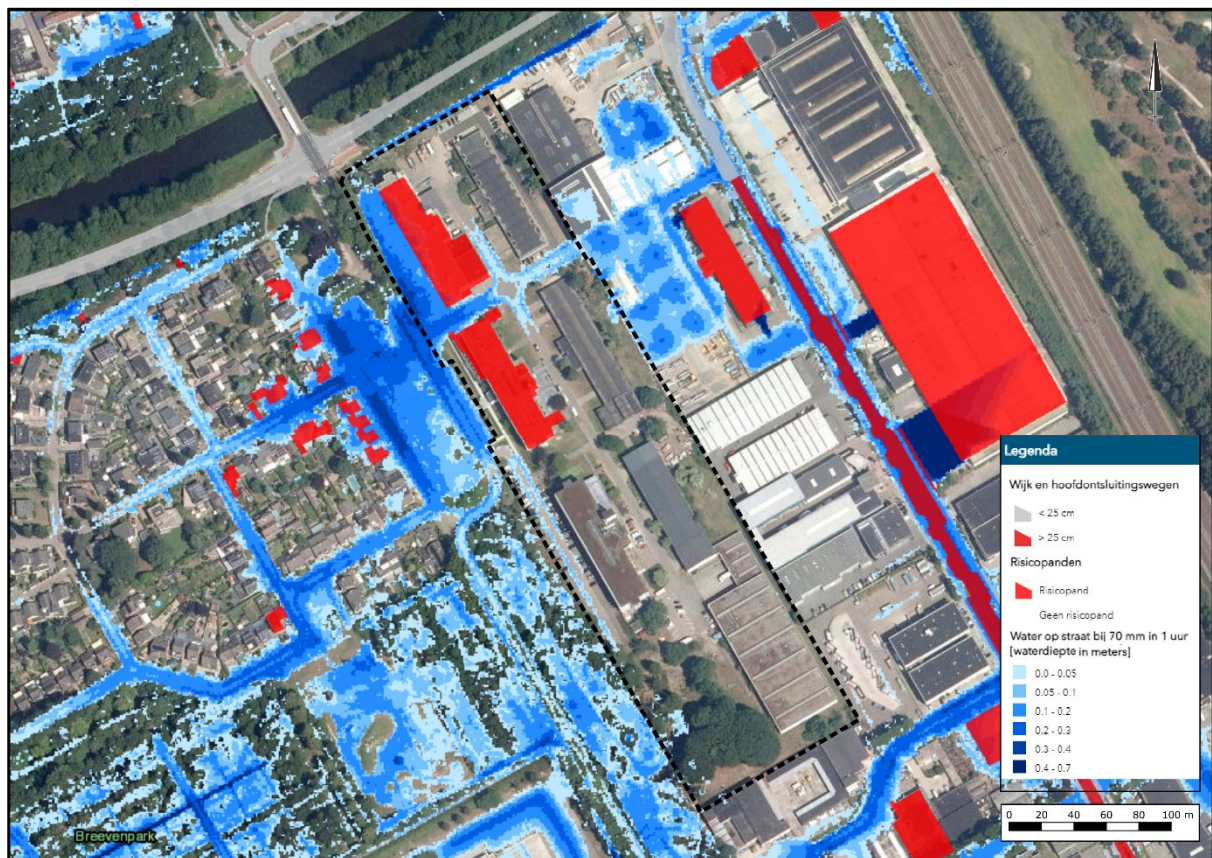
Voor het waterschap is de legger, samen met de keur, hèt instrument om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten, voldoende en schoon water. De legger bestaat uit een set van kaarten. Daarop staat welke rivieren, beken, vennen en regenwaterbuffers, lijnvormige elementen, waterkeringen en kunstwerken (stuwen, sluisdeuren en kademuuren) het waterschap in beheer heeft en waar ze liggen. De legger bevat ook een register waarin staat wie waar en waarvoor het onderhoud moet doen. Tot slot bevat de legger zones (zoneringen) voor toekomstige ontwikkelingen en bescherming van het watersysteem.

Op basis van de legger van waterschap De Dommel is in de directe omgeving van de planlocatie geen oppervlaktewater gelegen. In figuur 5 is een uitsnede van de leggerkaart van het waterschap weergegeven.



Figuur 5. Uitsnede legger oppervlaktewater waterschap De Dommel

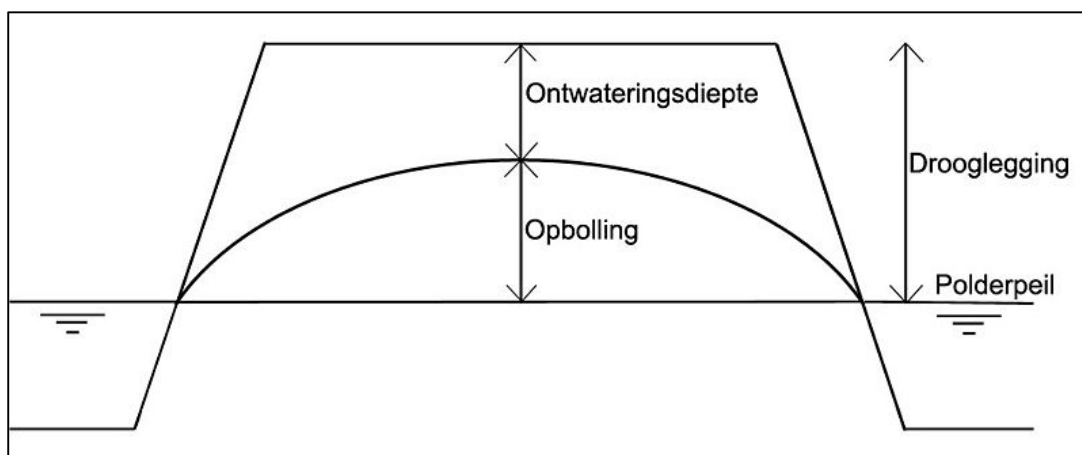
Direct ten noorden van de planlocatie aan de Bataweg ligt het Wilhelminakanaal. In figuur 6 is een uitsnede van de legger van Rijkswaterstaat weergegeven.



Figuur 7. Stresstest KST Best (Water op straat 70 mm)

4.7 Ontwatering

Om grondwateroverlast te voorkomen dient bij het ontwerp rekening gehouden te worden met minimale ontwateringsdiepten. Uitgangspunt hierbij is dat bij de inrichting van (nieuw) stedelijk gebied in principe wordt aangesloten bij de huidige grond- en oppervlaktewaterpeilen, en dat er ten gevolge van de inrichting van het betreffende gebied geen negatieve effecten op de omgeving ontstaan (verdroging of vernatting). Met andere woorden, hydrologisch neutraal ontwerpen.



Figuur 8. Ontwatering en drooglegging

De ontwateringsdiepte is het verschil in hoogte tussen het maaiveld en de maximaal optredende grondwaterstand. Gangbare normen voor de ontwateringsdiepte zijn:

- Woningen met kruipruimte: 0,7 m -mv
- Woningen zonder kruipruimte: 0,3 m -mv
(Vloerpeil van woningen 0,30 m + maaiveld)
- Tuinen en openbare groenvoorzieningen: 0,5 m -mv
- Primaire wegen: 1,0 m
- Secundaire wegen en woonstraten: 0,7 m

De GHG is dieper gelegen dan 2,0 m -mv. De ontwatering is ten aanzien van het huidige maaiveldniveau voldoende.

4.8 Riolering

In de rondom de planlocatie gelegen wegen is een gemengd rioolstelsel gelegen.

5 TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING

5.1 Planvoornemen

De initiatiefnemer is voornemens het gebied te transformeren tot een gebied waar nieuwe duurzame economische functies en bedrijvigheid een kans krijgen. In de voorbeelden van functies die eventueel toegevoegd kunnen worden op C'park Bata zijn sport, horeca, kantoren en recreatie het meest gekozen als geschikte functie. Hotel/short stay en de combi wonen/werken. Bij de herontwikkeling van het gebied zal het cultuurhistorisch waardevolle complex behouden blijven. Sloop van de waardevolle gebouwen is, met uitzondering van gebouw 42 en de loadingdocks bij gebouw 42, niet aan de orde. Binnen de groenstrook nabij gebouw 31 rust nog een bouwtitel. Hier zal te zijner tijd gebouw 41 worden gerealiseerd. De mogelijkheid voor de realisatie van gebouw 41 bestaat al in het huidige bestemmingsplan en past ook binnen de ruimtelijke structuur van C'park Bata. Het buitenterrein zal in beginsel niet veranderen. In de toekomst zal de buitenruimte minder verhard worden en is men voornemens deze te vergroenen.

5.2 Verhard oppervlak

Het huidig verhard oppervlak is bij benadering bepaald aan de hand van de Opentopokaart van de Publieke Dienstverlening Op de Kaart (PDOK), de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) en luchtfoto's.

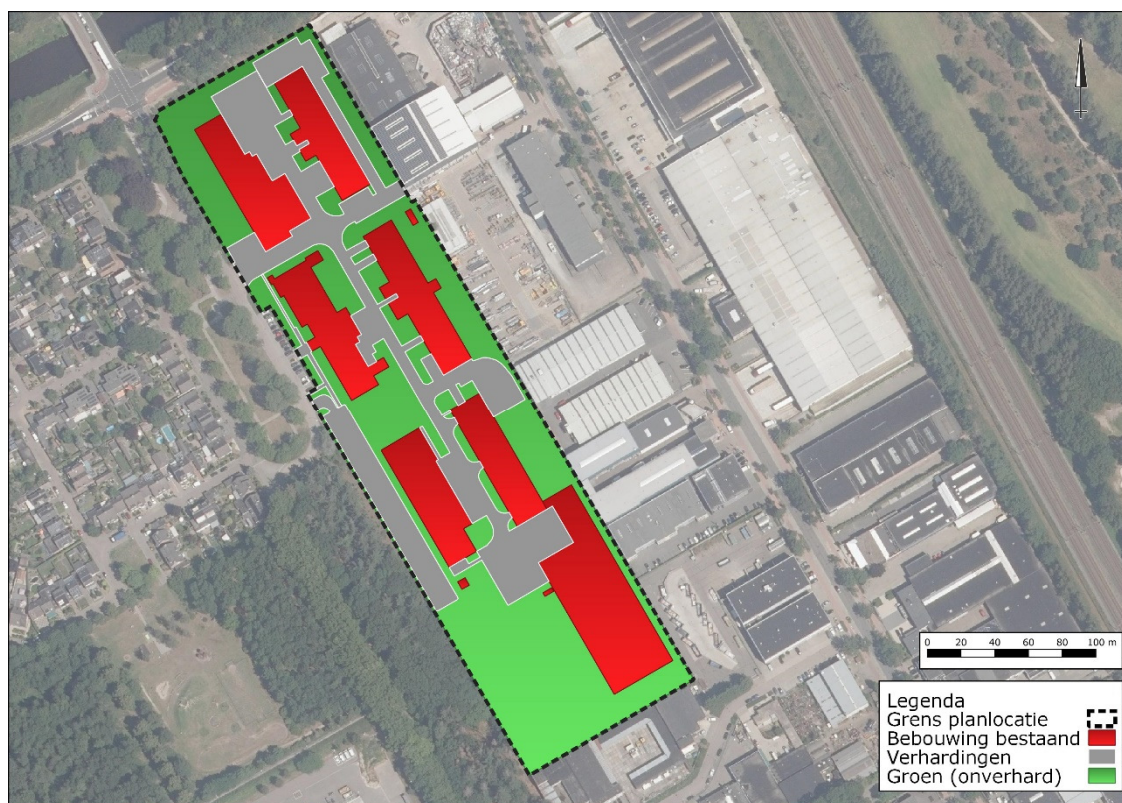
Voor de bepaling van het verhard oppervlak in de toekomstige situatie is gebruik gemaakt van de tekening 'Visie, 2e fase, ontwikkeling gebouw 11, 41 en 42' zoals bijgevoegd op pagina 15 van 44 in het document '210407 BataBest Quickscan en Uitgangspunten notitie' (zie bijlage 2). Ten aanzien van het buitenterrein zal in beginsel niets veranderen.

Ten opzichte van de huidige situatie zal ten aanzien van de ontwikkeling het verhard oppervlak afnemen met 345 m². Het verhard oppervlak in de toekomstige situatie bedraagt, bij een gelijkblijvende invulling van de buitenruimte, circa 27.850 m².

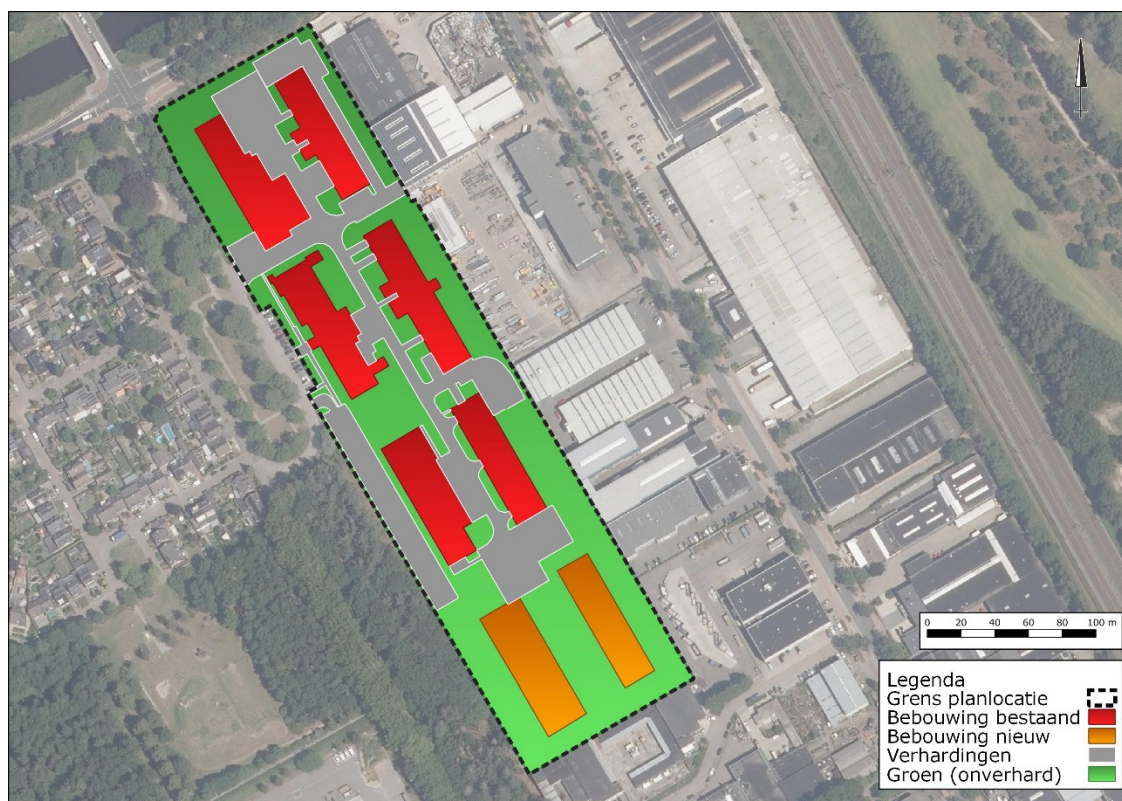
In tabel 2 staan de oppervlakten van de huidige en toekomstige bebouwing(en) en verhardingen weergegeven. In de figuren 9 en 10 is een verbeelding van de huidige en toekomstige situatie weergegeven.

Tabel 2. Gegevens huidig en toekomstig verhard oppervlak

Type verharding	Huidig (m ²)	Toekomstig (m ²)
Bebouwing	± 15.515	± 15.170
Infrastructuur en parkeren	± 12.680	± 12.680
Totaal	± 28.195	± 27.850



Figuur 9: Verbeelding oppervlakten huidige situatie



Figuur 10: Verbeelding oppervlakten toekomstige situatie

5.3 Waterbergingsopgave

Waterschap De Dommel stelt als eis dat de toename in verharding gecompenseerd dient te worden mits deze toename meer dan 500 m² bedraagt. Ten opzichte van de huidige situatie zal de transformatie van het bedrijfsterrein dan ook resulteren in een afname van het verhard oppervlak. Er is daardoor geen watercompensatie benodigd.

6 PLANUITWERKING

6.1 Hemelwater

Uitgangspunt is dat de locatie waterneutraal zal worden ontwikkeld. In de beoogde nieuwe maar nog uit te werken situatie zal meer ruimte zijn voor groen. Daar waar extra waterbuffercapaciteit moet worden toegevoegd, zal gezocht worden naar geschikte mogelijkheden. Daarbij valt te denken aan bovengrondse voorzieningen zoals een wadi of ondergrondse voorzieningen zoals infiltratiekratten maar ook de directe omgeving van de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen.

6.2 Waterveiligheid

Op basis van de gestandaardiseerde stresstest van de gemeente blijkt met name dat bij de gebouwen 11 en 21 een risico aanwezig is dat water tegen het pand kan komen te staan of zelf het pand in stroomt. Hier dient bij het toekomstig ontwerp van de buitenruimte rekening mee gehouden te worden door bijvoorbeeld lokaal aan de voorzijde van de panden te voorzien in extra groen en waterbergende voorzieningen.

6.3 Kwaliteit

Algemeen

Uitgangspunt bij elke ruimtelijke ontwikkeling is, dat de kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater niet mag verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Waar mogelijk dient een verbetering nagestreefd te worden. De waterkwaliteit wordt beïnvloed door het (veranderende) ruimtegebruik en het gebruik van bouwmaterialen.

Bouwmaterialen

Om de water- en bodemkwaliteit niet negatief te beïnvloeden dient bij voorkeur geen gebruik gemaakt te worden van uitlogende bouwmaterialen (koper, zink, lood). Dit aspect is als aanbeveling opgenomen in het Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen: Woningbouw nieuwbouw, Woningbouw beheer en Utiliteitsbouw (S/U237 en S/U444). De emissies vanuit bouwmaterialen dienen zoveel als mogelijk te worden beperkt.

Onkruidwerende middelen

Voor het gebruik van onkruidwerende middelen in groen en op verharding wordt het landelijke beleid gevolgd. Voor bestrijding op verhardingen zal gebruik, voor zover toegestaan, plaats vinden via de DOB-systematiek en wordt gezocht naar alternatieven zoals branden, heet water en/of borstelen.

6.4 Riolering

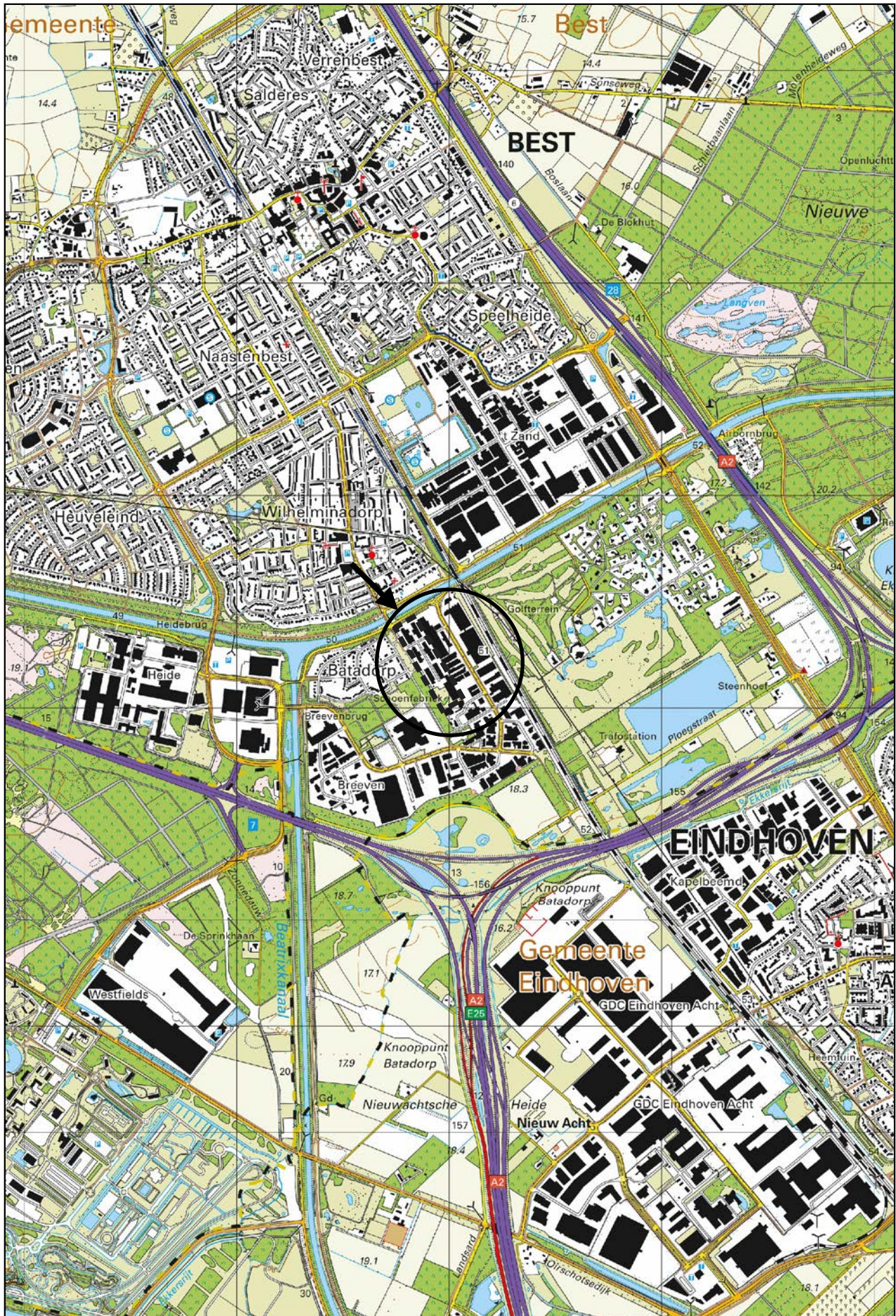
Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater mogelijk wijzigen. Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal in overleg met de gemeente besproken moeten worden.

7 CONCLUSIE

In onderhavige rapportage zijn de waterhuishoudkundige randvoorwaarden, uitgangspunten en ontwerpgrondslagen voor het plan gegeven. Deze rapportage vormt de basis voor het vastleggen van het wateraspect in de ruimtelijke onderbouwing. De aanzet tot de waterparagraaf kan aan het bestemmingsplan worden toegevoegd. Hiermee is gegarandeerd dat specifieke eisen van de waterbeheerders op een goede wijze in het ontwerp worden verwerkt. Aan de hand van de beschreven randvoorwaarden, uitgangspunten en ontwerpgrondslagen, kan op eenduidige wijze, later het waterhuishoudkundig(inrichtings)plan worden opgesteld.

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd hydrologisch positief uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de ruimtelijke procedure en de uitvoering van het plan.

Bijlage 1 Topografische ligging



Schaal 1:10.000
Deze kaart is noordgericht

Bijlage 2 '210407 BataBest Quicksan en Uitgangspunten notitie'

Bata Best

Quickscan en uitgangspuntennotitie

7-4-2021

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS



DATUM: 07-04-2021

PROJECT: Bata Best, Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte

KLANT: Heritage Properties B.V.

PROJECTNUMMER: 2020 1922035

STATUS: CONCEPT

RHO ADVISEURS - Rotterdam

Weena 505 (Delftse Poort)

3013 AL

Rotterdam

info@rho.nl

0102018555

Inhoud

1. Aanleiding herontwikkeling Batacomplex	4
2. Participatie	6
3. Visie	8
4. Stedenbouwkundige en cultuurhistorische verkenning	16
5. Programmatische verkenning	24
6. Quicksan beleid	32
7. Quicksan omgevingsaspecten	40

1. AANLEIDING HERONTWIKKELING BATACOMPLEX

Batadorp Heritage en de gemeente Best werken al een aantal jaar samen om het industriële erfgoedcomplex met haar Rijksmonumenten aan het Europaplein 1 in Best te behouden, restaureren en duurzaam te herbestemmen. Dit heeft geleid tot een visie op de gebouwen en de openbare ruimte. Vanuit de pijlers 'Work, Enjoy and Stay' is de afgelopen jaren invulling gegeven aan de vrijkomende bebouwing. Inmiddels is er een mix van bedrijven op C'park Bata Best.

Na een eerste fase van pionieren en experimenteren, wil Batadorp Heritage B.V. graag een volgende stap zetten in het behoud en duurzame ontwikkeling van dit erfgoedcomplex. Daarbij willen ze ruimte maken voor nieuwe ontwikkelingen, bijvoorbeeld op het achterste deel van het perceel of in bestaande ruimten die in de toekomst vrij zouden kunnen komen.

Om deze volgende fase richting te geven, is zowel voor de gebouwen als de openbare ruimte dit visiedocument opgesteld. Deze visie vormt het kader voor het op te stellen bestemmingsplan.

Het cultuurhistorisch waardevolle Batacomplex in Best ligt op de rand van bedrijventerrein Breeven en de woonbuurt Batadorp. Het complex omvat circa 5 hectare en er staan 3 rijksmonumenten met drie bouwlagen en daarachter gelegen 3 loodsen met 1 bouwlaag. Aan de zuidoostkant van het terrein is het magazijn van Bata gevestigd (2 bouwlagen). Het totale oppervlak in de bestaande gebouwen is circa 24.000 m² vvo. Op de groenstrook naast gebouw 31 rust nog een bouwtitel. Hier kan gebouw 41 worden gerealiseerd in maximaal dezelfde hoogte als de naastgelegen panden (drie bouwlagen). Hier is een toevoeging van circa 5.000/6000 m² vvo mogelijk.

Het terrein was vroeger groter, maar een gedeelte is afgestoten en regulier bedrijventerrein geworden. De entree liep vroeger verder naar het oosten door. Met de transformatie naar regulier bedrijventerrein bestaat deze route niet meer. In de loop van de jaren heeft schoenenfabrikant Bata ook steeds minder ruimte op het huidige complex in gebruik. Inmiddels zijn gebouw 21, 22, 31 en 32 vrijgekomen, met uitzondering van de schoenenwinkel in gebouw 21 en heeft daarnaast nog gebouw 11, 12 en 42 in gebruik.

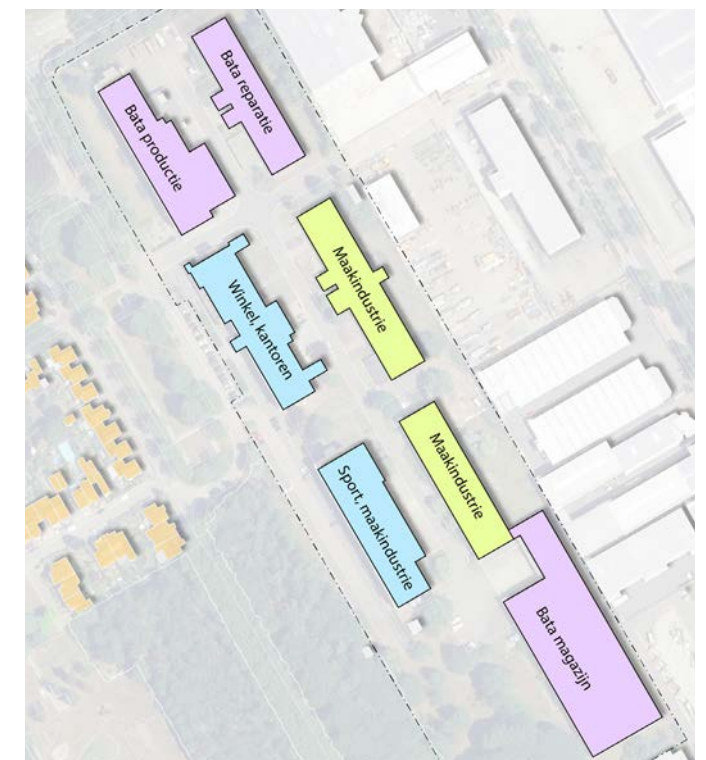
De voorste gebouwen (11, 21 en 31) zijn Rijksmonumenten. De gebouwen achter deze monumenten (gebouw 12, 22, 32 en 42) zijn bedrijfsgebouwen. Deze zijn niet monumentaal maar het ensemble is wel waardevol en behoudenswaardig. Sloop van de waardevolle gebouwen is daarom wat de eigenaar betreft niet aan de orde (met uitzondering van enkele aanbouwen en de loadingdocks bij gebouw 42).

Voor behoud van het cultuurhistorisch waardevolle ensemble en de drie rijksmonumenten daarin, is een duurzame

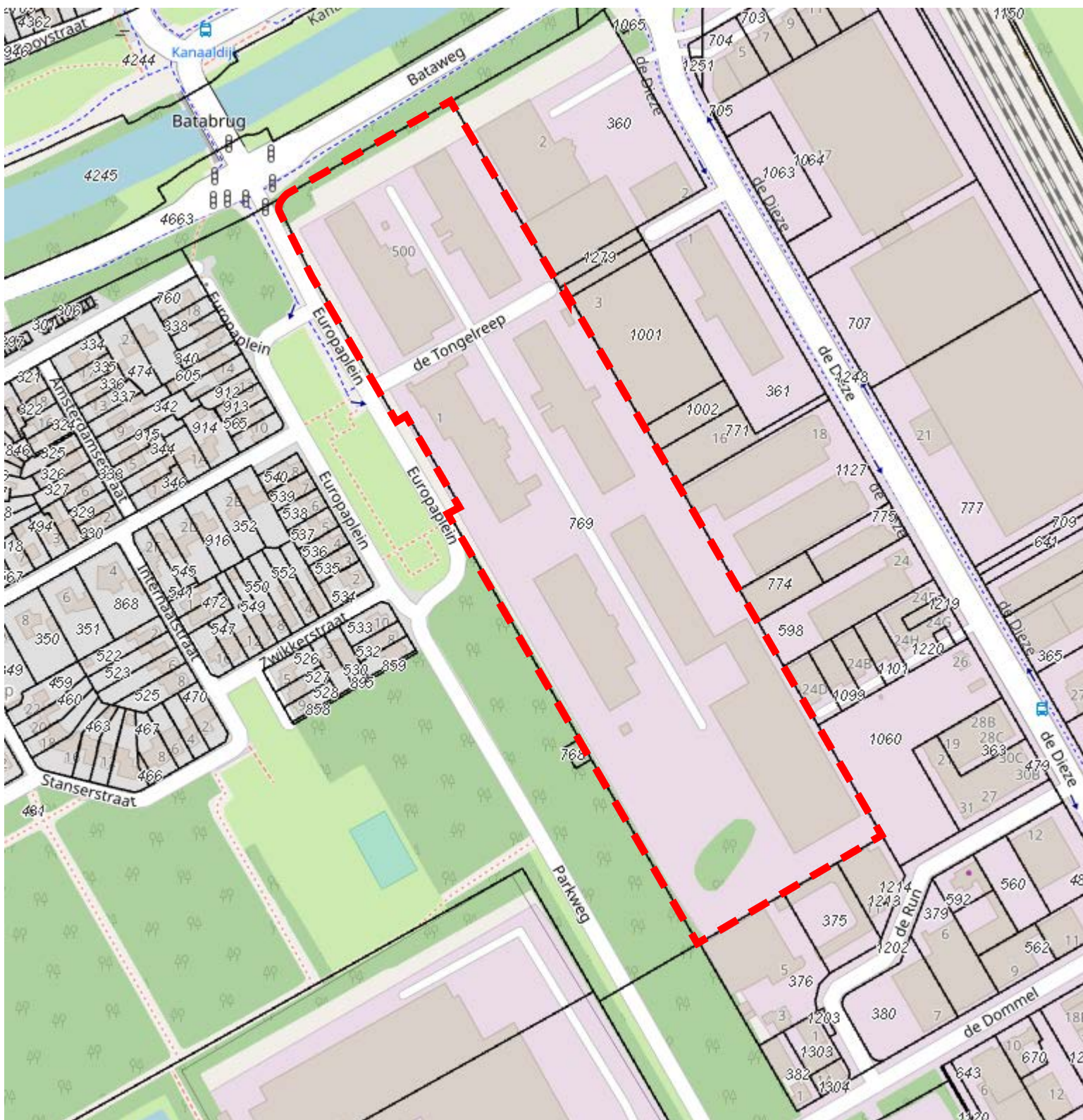
vervolgfunctie noodzakelijk. Heritage Properties B.V. blijft eigenaar van het complex.

Een groot deel van de vrijgekomen gebouwen is al in gebruik met vervolgfuncties, maar dit moet planologisch nog wel worden geborgd. Ook is het wenselijk om verder vooruit te kijken naar de stip op de horizon en ontwikkelingen mogelijk te maken op basis van een visie voor het gebied.

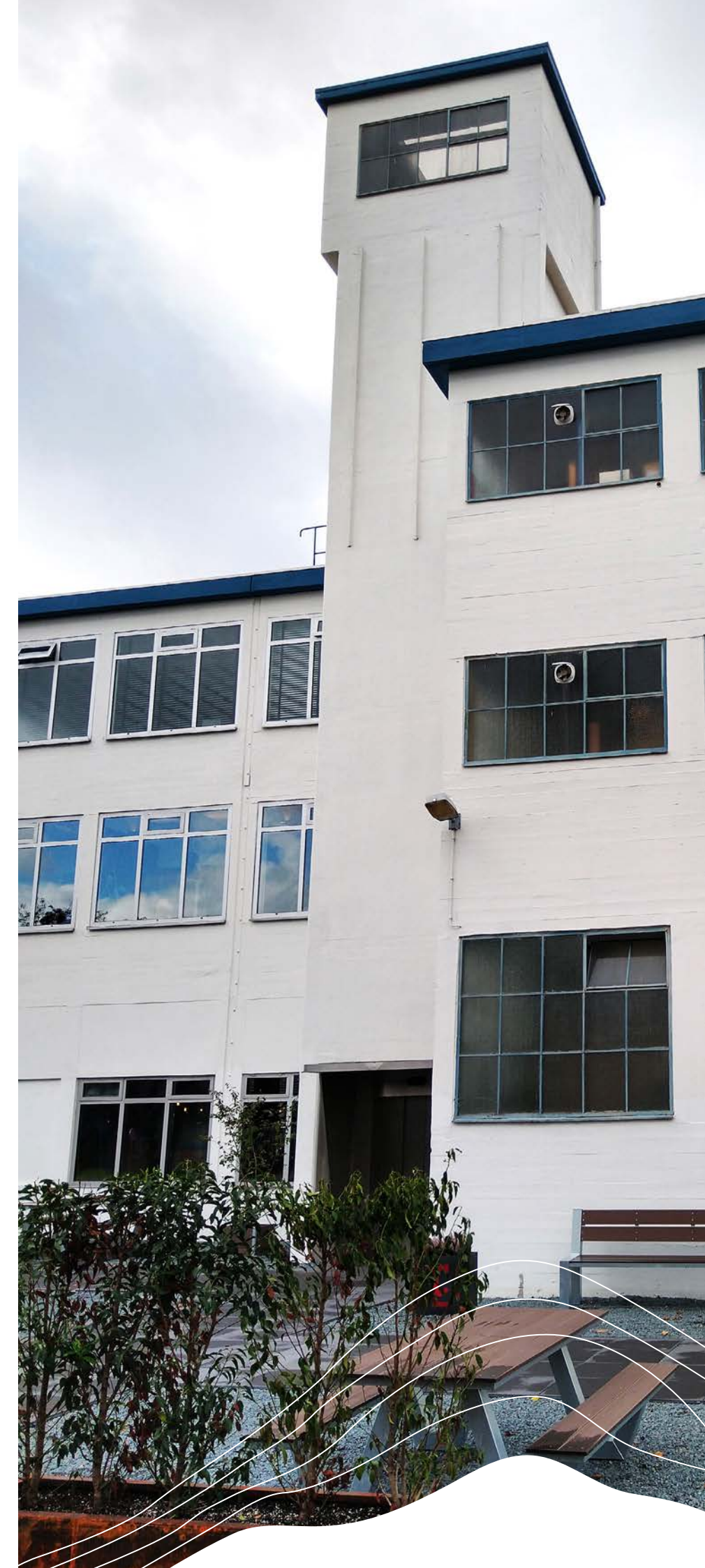
Hoofdstuk 2 beschrijft het concept en de toekomstvisie en gaat in op de participatie, hoofdstuk 3 gaat in op de stedenbouwkundige en cultuurhistorische uitgangspunten. Hoofdstuk 4 gaat in op de programmatische verkenning en hoofdstuk 5 beschrijft het geldende bestemmingsplan en de beleidsmatige mogelijkheden. Tot slot staat in hoofdstuk 6 de quickscan van de milieuraandoorwaarden.



Huidig programma



Kadastrale gegevens:
Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Best, Sectie F en perceelsnummer 769. Het perceel heeft een oppervlakte van 49.900 m².



2. PARTICIPATIE

Heritage Properties B.V. en ook de gemeente Best vinden het belangrijk dat het complex en omgeving vitaal, groen en levendig blijft. Maar wat verstaan we daar precies onder? En hoe gaan we dat voor elkaar krijgen?

Bij het opstellen van de visie kunnen omwonenden, ondernemers, huurders en andere belanghebbenden een waardevolle bijdrage leveren. Daarom zijn alle omwonenden en belanghebbenden per brief uitgenodigd voor een eerste (online) informatiebijeenkomst op donderdag 4 februari 2021. Tijdens deze avond is een presentatie gegeven over C'park Bata en is uitleg gegeven over de online enquête die daarna van start ging. Met deze enquête is bij de deelnemers geïnventariseerd wat zij als sterke en zwakke punten van het gebied zien. Waar zien de deelnemers kansen? Of juist bedreigingen? Wat ontbreekt er nog qua functies? Wat zien de deelnemers graag toegevoegd?

De enquête kon worden ingevuld van 4 februari tot en met 19 februari 2021 en dit is gedaan door 38 mensen. De reacties zijn gebundeld in een rapport Resultaten enquête 8 maart 2021. Dit rapport is aan alle deelnemers gestuurd en de uitkomsten zijn gebruikt bij het opstellen van dit eerste concept van de visie.

Er zijn veel belanghebbenden in en rondom het complex en uiteenlopende belangen. Daarnaast houdt Batadorp Heritage B.V. zich aan de wettelijke kaders die de provincie en de gemeente stellen. Dit betekent dat niet alle reacties zonder meer over konden worden genomen. De reacties zijn daarom beoordeeld en gewogen.

Hierna zijn de belangrijkste conclusies en aandachtspunten uit de enquête weergegeven.

Uit de enquête blijkt dat veel mensen banden hebben met het Bata-complex, er goede herinneringen aan hebben of het leuk vinden om te weten welke geschiedenis er in “onze wijk” zit. Voor anderen is het verhaal beperkt tot het gebruik van de winkelfaciliteiten (Bata en andere/nieuwe zaken) en recreatief (sporten, shoppen etc.). Vrijwel alle respondenten maken normaal gesproken gebruik van het complex, haar faciliteiten of de gevestigde bedrijven. Het is wel duidelijk dat het complex echt bij Batadorp hoort. Deelnemers zien kansen om het levendiger geworden complex ook meer ruimtelijk te verbinden met Batadorp.

Mooiste plekken en kansen, knelpunten en minst mooie plekken

Uit de analyse komt naar voren dat het groen rond Batadorp erg wordt gewaardeerd, ook als afscherming van en overgang naar de industrie. Het Europaplein is een mooi groen portaal voor de woonwijk. Het entreegebouw en het achterliggende terras worden ook gewaardeerd.

Kansen worden gezien in herbestemming van het leegstaande tennisterrein naar recreatie / sport / ontmoetingsplek voor de buurt en de gebruikers van C'park, maar ook voor de bedrijven op bedrijventerrein 'Breeven'. Het merendeel van de deelnemers aan de enquête ziet kansen voor groen/buitensport, ook invulling van gebouwen voor ambacht/detailhandel of wonen worden genoemd.

Andere kansen zijn meer groen en terrassen op het binnenterrein en een meer open karakter van de entree.

Het Europaplein kan meer uitstraling krijgen, een park als wandelgebied, verbinden van de wijk met het complex in een groene zone.

Als knelpunt wordt vooral de verkeerssituatie rond het terrein gezien: vrachtverkeer, onveilig kruispunt, te hard rijden en gevaarlijke verkeerssituatie door slecht zicht. Ook speelt een gevoel van onveiligheid door het gesloten karakter van C'park. Dit heeft vermoedelijk te maken met zichtbaarheid en hekwerken. De (inbraak)veiligheid in de avonduren en weekenden is juist voor de gebruikers van C'Park weer van belang, dus een altijd publiek toegankelijk terrein is ook niet gewenst.

Als minst mooie plekken worden het aanzicht op de kop van het Batacomplex aangegeven (t.p.v. het nog niet herontwikkelde gebouw 11 en 12), herrie en uitstraling van het naastgelegen metaalverwerkingsbedrijf, een rommelig gebouw (42) aan de zuidzijde van het Bata complex en een verwaarloosd grasveld.

Functies

Van de respondenten geeft 90% aan gebruik te maken van C'park Bata, als Covid-19 geen rol zou spelen. Lunchroom of restaurant en een ontmoetingsfunctie worden het meest gekozen als functies die kunnen worden toegevoegd.

In de voorbeelden van functies die eventueel toegevoegd kunnen worden op C'park Bata worden sport, horeca, kantoren en recreatie het meest gekozen als geschikte functie. Hotel/ short stay, de combi wonen/werken, bijzonder wonen en wonen worden het minst gekozen als geschikte functie.

Uit de aandachtspunten blijkt dat de terughoudendheid voor een woonfunctie voornamelijk komt door recente ontwikkelingen rond de vestiging van arbeidsmigranten in het oude NH hotel. Er zijn ook respondenten die wonen voor bijvoorbeeld starters, ouderen of woonzorgconcepten juist wel als kans zien.

Aandachtspunten

De belangrijkste aandachtspunten die uit de enquête kwamen, zijn:

- Goed overleg met en inspraak van de omgeving.
- Zorg voor ontwikkelingen die passen bij de schaal van het gebied.
- Behoud groen, geen uitbreiding parkeerplaatsen op het Europaplein.
- Verbeter de verkeerssituatie en verkeersveiligheid op het Europaplein.
- Zorg voor een duidelijk herkenbare identiteit en onderscheidend vermogen: “erfgoed in het groen”.
- Zorg voor passende functies die elkaar versterken en passen bij de formule en de toekomst van Best.
- Zorg voor voldoende parkeerruimte op eigen terrein.
- Voorkom geluidsoverlast.
- Geen nieuwe gebouwen plaatsen.

Bovenstaande aandachtspunten zijn overgenomen in de visie, met uitzondering van het laatste punt. De mogelijkheid voor gebouw 41 bestaat al in het huidige bestemmingsplan en past ook binnen de ruimtelijke structuur van C'park Bata.

Vervolg

Tijdens een tweede bijeenkomst worden opnieuw de omwonenden, bedrijven, gebruikers (huurders C'Park), de gemeente, de monumentencommissie en de Heemkundekring uitgenodigd en wordt dit eerste concept van de visie besproken. Daarbij wordt aangegeven op welke wijze Heritage Properties B.V. met de reacties is omgegaan en welke keuzes daarin zijn gemaakt. Daarna krijgt iedereen de tijd om te reageren op het concept. De reacties worden betrokken bij het afronden van de visie.

Na de afronding van de visie is de scope bepaald. Ambitie, visie, doelen én kaders liggen dan vast en er kan een start worden gemaakt met het voorbereiden van het opstellen van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Hierbij wordt de omgeving uiteraard ook weer betrokken.

“We hebben als Buurtvereniging veel activiteiten in het Bata-complex georganiseerd in samenwerking met de huurders”

“Het ontwerp van onze woning, de grote tuin en de wijk heeft het typische Bata karakter”

“Sinds dat ik er in de jaren 60 begon is het intussen aardig veranderd. Ik vind het prachtig om de veranderingen te zien.”

“Het verhaal levend houden is belangrijk voor de identiteit van Best.”

“Een mooi complex en gelukkig wordt het nu goed onderhouden.”

“Ik woon sinds de jaren '80 in het Batadorp en sindsdien is er veel veranderd, wat de rust helaas niet ten goede gekomen is. Het is belangrijk dat nieuwe ondernemingen geen hinder veroorzaken.”

“Het kleinschalige karakter geeft de wijk een ‘dorpse’ beleving, er is onderling veel contact. Het groen rondom de wijk draagt bij aan het woongenot.”

“Met C'Park Bata is het complex weer levendig geworden en dat heeft wat mij betreft een positieve uitwerking op het Batadorp.”

“De verhalen van de Bata-fabriek leven erg in de wijk. Er wonen nu nog veel mensen die er gewerkt hebben of hun ouders. Vergeet de waarde van de wijk niet, het is onlosmakelijk verbonden met elkaar.”

“Ik ben gegrepen door de bezieling die in het pand en het totale complex zit.”



3. VISIE

De opgave is om het cultuurhistorisch waardevolle complex met de vrijgekomen bebouwing en eventueel nog vrijkomende ruimte door te ontwikkelen en een grotere betekenis in haar omgeving te geven. Dit hoofdstuk gaat in op het concept en de flexibele toekomstvisie die in fasen werkelijkheid kan worden.

Concept

Stay, Work, Enjoy

De pijlers van het concept C'park Bata zijn stay, work, enjoy. Men is vanuit dit concept organisch gestart met het transformeren van de gebouwen en het creëren van een levendige community.

C'park Bata richt zich op de ontwikkeling van een gecombineerd stedelijk werk-, leisure- en verblijfmilieu met gefaciliteerde ruimte waar je goed kan werken, elkaar kan ontmoeten voor samenwerking en kruisbestuiving én zelfs kan verblijven. Hoe meer bedrijven en mensen zich er vestigen, hoe completer de community wordt en hoe groter de aantrekkingskracht.

De vier centrale gebouwen (gebouw 21, 22, 31 en 32) zijn al grotendeels door huurders in gebruik. In totaal is op dit moment ruim 17.000 m² verhuurd aan zo'n 70 huurders (ruim 70% van het huidige vloeroppervlakte in de bestaande gebouwen). Momenteel zitten er veel ambachtsbedrijven, ICT-bedrijven maar ook zorg, kantoor, maatschappelijke instanties, marketing, zakelijke dienstverlening, een sportschool en een gastouderbureau. De kruisbestuiving tussen de bedrijven vormt een belangrijke meerwaarde. Het geheel functioneert nu na amper 2 jaar al als een gewild (mkb-)bedrijfsverzamelcomplex. Ook worden kleinschalige evenementen georganiseerd om de bekendheid van het complex te vergroten (placemaking). De functie van het onbebouwde gebied is ook aan het veranderen van een verkeersfunctie naar een verblijfsfunctie.

De behoefte aan ruimte voor gemengde functies (maakbedrijven, kantoren, horeca, leisure/sport) is in feite al bewezen omdat een belangrijk deel van de gebouwen inmiddels is verhuurd. Voor de iets langere termijn kan het complex wellicht ook invulling geven aan de grote woningbehoefte in Best. Er is steeds meer vraag

naar flexibele woonconcepten. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan loftwoningen of atelierwoningen in de bestaande gebouwen en andere vernieuwende woonconcepten voor zowel de korte- als ook langere termijn.

Blurring en clustervorming

Vanuit de planologie wordt onderscheid gemaakt in 'bedrijven', 'kantoren', 'wonen', 'horeca' en 'leisure'. In de praktijk is steeds meer sprake van blurring. Diverse campussen ontstaan en de activiteiten worden achteraf planologisch geregeld. Ook op het Bata-complex is sprake van een organisch groeiende campus door een cluster van bedrijven en instellingen, horeca, ontmoetingsruimte en een sportvoorziening. Bedrijven en instellingen willen steeds meer bij elkaar zitten en faciliteiten delen op een onderscheidende plek, een (bedrijfsverzamel) community.

Er is een toenemende vraag naar bijzondere concepten. Het gaat daarbij om werk en ontmoetingslocaties die zich onderscheiden met onder meer flexibele kantoor- en woonconcepten, industrieel erfgoed met een rijke historie of een community. Vrijtijdsvoorzieningen zoals sport-, vermaaks-, en culturele voorzieningen zijn ook denkbaar.

Een groot deel van de campussen is thematisch, maar er ontstaan nu ook initiatieven voor campussen die niet of minder thematisch zijn. C'park Bata is een voorbeeld van een brede community gericht op work, stay, enjoy.

In principe is het MKB welkom als het bedrijf actief onderdeel uit wil maken van de bedrijfsverzamelcommunity. Op dit aspect wordt deurbeleid gevoerd. Dit is goed mogelijk omdat het complex slechts 1 eigenaar heeft met tevens een eigen communitymanagement.

In tegenstelling tot andere campussen heeft dit complex geen afgebakende signatuur/thema (bijvoorbeeld hightech, of design) maar is gericht op een bredere invulling, binnen de drie pijlers.

Het concept geeft invulling aan de behoefte van bedrijven die zich willen vestigen op een locatie die onderscheidend is en waar ontmoeting de leidende 'vestigingsfactor' is. Betaalbaarheid speelt daarbij ook een duidelijke rol. Campusachtige plekken en hergebruikt industrieel erfgoed

in of dichtbij de stad zijn hiervoor kansrijk. De plekken in of dicht tegen de stad zijn aantrekkelijk omdat (hoogwaardige) arbeid, onderzoek en kennis hier het meest geconcentreerd aanwezig zijn. Ook biedt de grotere stad meer kansen voor het aantrekken van goed personeel voor activiteiten die minder complex zijn. Sowieso groeit het belang van een aantrekkelijke werkomgeving voor het aantrekken van personeel. C'Park Bata ligt in dat opzicht wat excentrisch, maar is toch een kansrijke plek, bijvoorbeeld vanwege de ligging nabij Phillips Medical Systems, de A58, maar nabij het centrum van Best en aan de andere kant Eindhoven als grote stad.

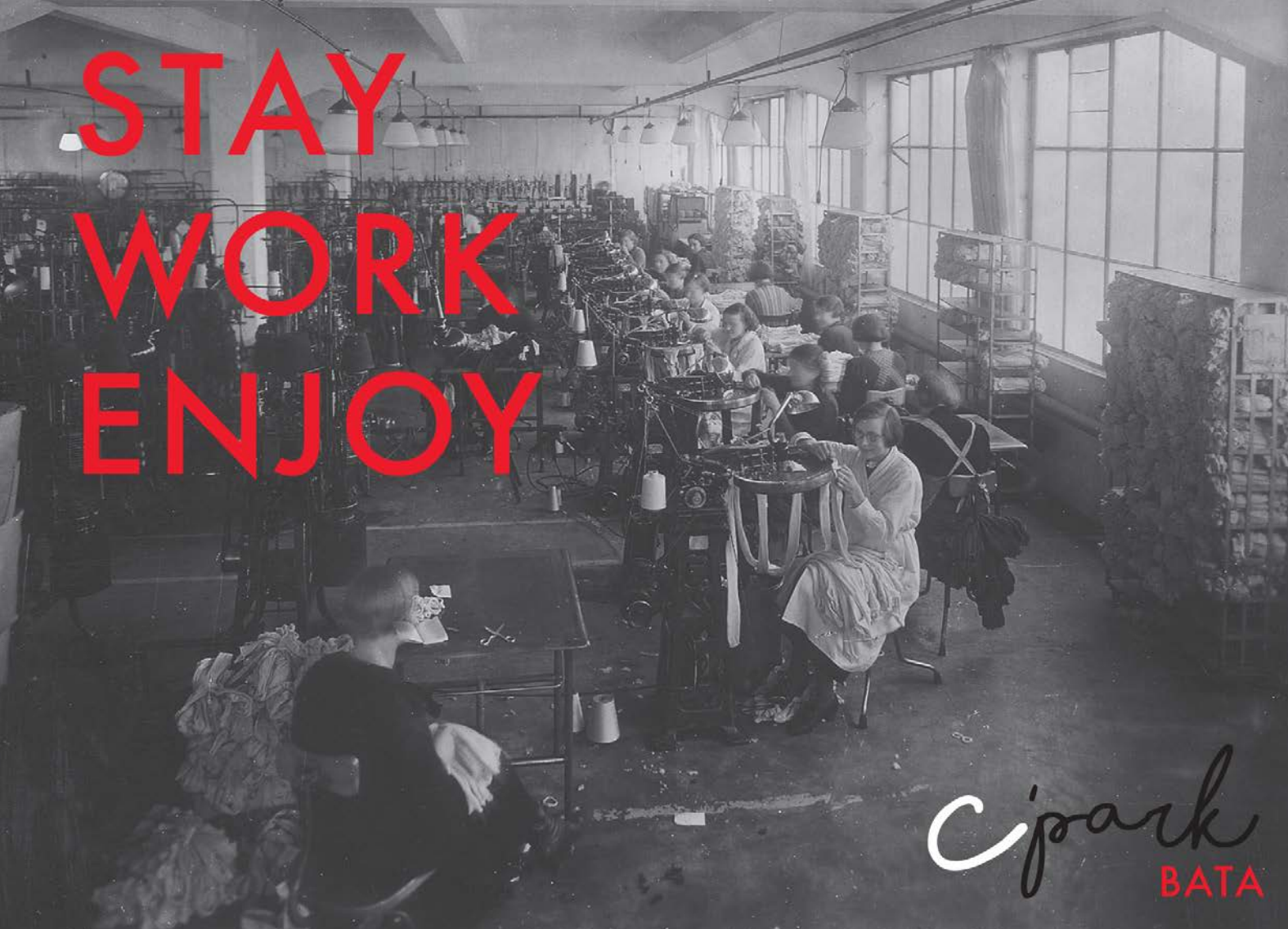
Het terrein biedt kansen voor vergroenen, duurzaamheid, biodiversiteit, smart mobility en een aantrekkelijker aansluiting op de aangrenzende woonwijk Batadorp en bedrijventerrein 'Breeven'.

Doel is om het cultuurhistorisch waardevolle complex te behouden en door te ontwikkelen door duurzame nieuwe economische functies toe te staan. De stip op de horizon is een levendige bedrijfsverzamelcommunity met een brede mix van bedrijven, kantoren en ondersteunende functies in een aantrekkelijke cultuur groene setting, die verbonden is met de groene omgeving, Batadorp, Best en de Brainport.

In het eindbeeld wordt een flexibel programma voorgesteld van minimaal circa 30.000 m² vvo aan maakindustrie, ambacht, kantoorruimte, dienstverlening, sport, leisure, ontmoeting, wonen en horeca.

De detailhandelsfunctie van de schoenenfabrikant kan vanuit cultuurhistorisch oogpunt worden behouden. Dit is wel een uitzondering. Verder is detailhandel van ter plaatse vervaardigde producten mogelijk.

Voor de langere termijn wordt ook aan woon- of verblijfsfuncties gedacht. Hierbij moet uiteraard rekening worden gehouden met de belangen van de omliggende bedrijven en de maakfuncties die het Batacomplex ook faciliteert.

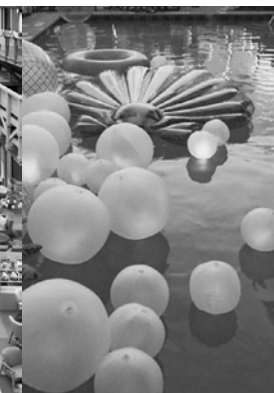


HOME

[home] noun

A gathering place for people to join together in laughter, the one place you will always be surrounded by those who love you (and you to the connect with), a place of feeling of belonging!

STAY | HOME | STAY | HOME



WORK + PLAY TOGETHER = STAY TOGETHER

Let's co-work, co-live, co-play and co-a-lot-more!

Welcome in our online and offline play garden, also called office.

Best Complete Connected Community.

WORK | PLAY | STAY |

EVERY SINGLE DAY CLEAR OUT SOMETHING THAT DOESN'T SERVE YOU

Whether it be a sock with holes, a book you'll never read or a shitty thought!

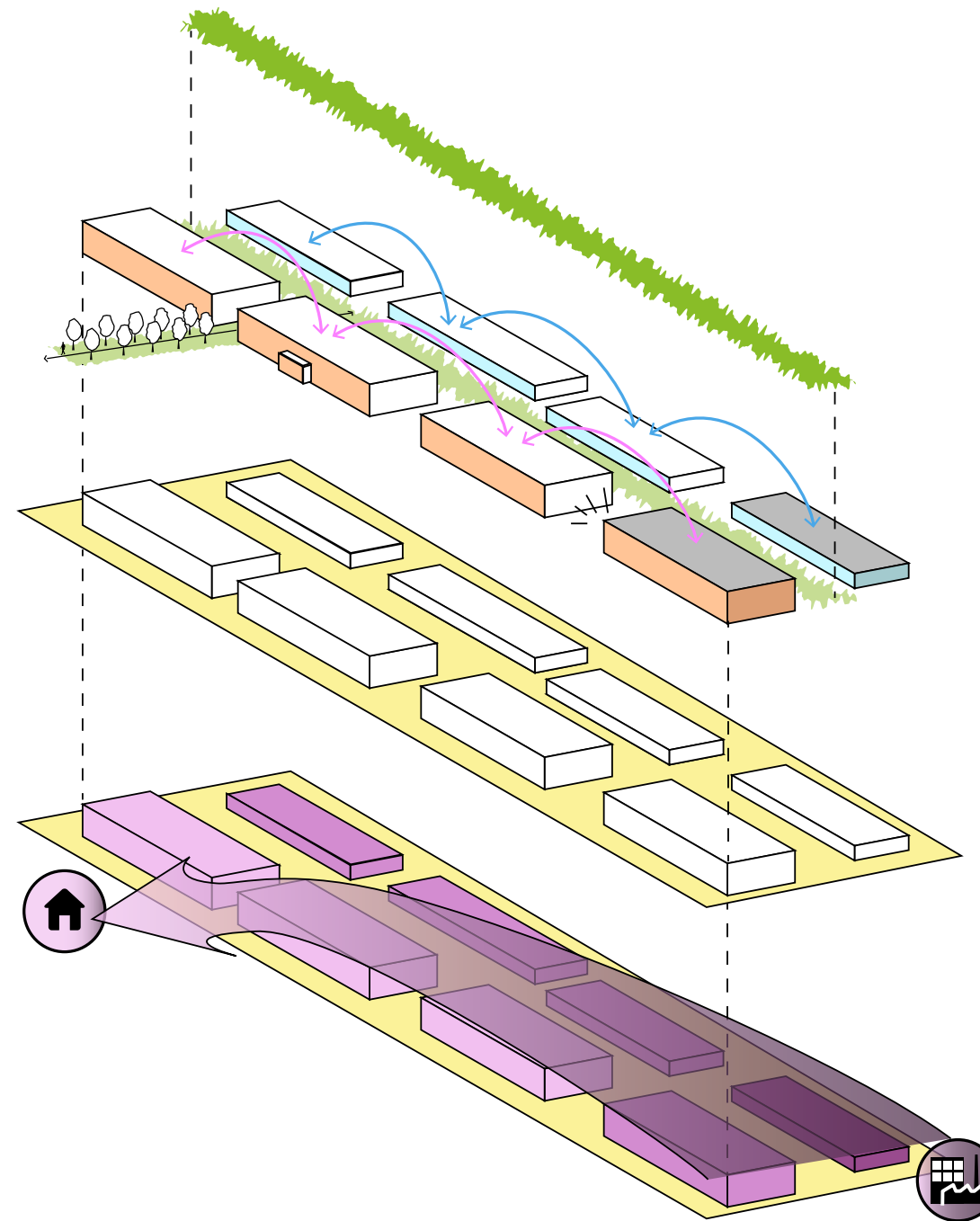
LIVE | LAUGH | ENJOY

Toekomstvisie

De ontwikkeling van het fabrieksterrein naar een bedrijfsverzamelcommunity is zowel ruimtelijk als programmatisch al ingezet en deze richting wordt verder ingeslagen. Het centrale gebouw 21 heeft een nieuwe ingang aan de voorzijde gekregen, dit is de centrale entree voor het gebied geworden. De faciliteiten die in dit gebouw zijn gevestigd hebben een ondersteunende functie voor de huurders van alle gebouwen op het complex. Hier is de hospitalityfunctie (centrale receptie) gelokerd, kun je lunchen in de 'bedrijfskantine' en zijn ontmoetings- overleg- en vergaderruimtes op een flexibele basis te huur, ook voor gebruikers die geen huurder zijn op het terrein. De (werk) gebouwen 22 en 32 zijn opgedeeld in kleinere eenheden en zijn door creatieve maakbedrijven in gebruik. Gebouw 22 is geschikt voor sport en huisvest een sport- en fitnesscentrum, als ondersteunende centrale voorziening op het complex.

De gebouwen 11, 12 en 42 zijn nog in gebruik door de schoenenfabriek Bata. Hierdoor rijdt af en toe vrachtverkeer nog door het centrum van het gebied/binnengebied naar de loading docks aan de zuidzijde. De aanwezigheid van de vrachtwagens in het centrum gebied beperkt enigzins nu nog de mogelijkheid om hier een aangenaam en groen ingericht verblijfsmilieu te realiseren.

Voor de doorontwikkeling van het concept C'park Bata is het van belang dat de gebruikers de centrale ruimte echt in gebruik kunnen nemen. Aan de binnenzijde van het gebied zijn momenteel rond de oorspronkelijke entrees al wat kleinere groen ingerichte verblijfsplekken gerealiseerd met een hoger inrichtingsniveau. Hier kan men even ontspannen, een boterham nuttigen of met het gezicht in de zon overleggen. De functie van het binnengebied verkleurt van infrastructuur steeds meer naar een cultuurhistorisch en groen verblijfsgebied.



Groene ruimte verbindt

De centrale groene ruimte is een aangename verblijfs- en ontmoetingsplek.

Rijksmonumenten en werkloosden

Het cultuurhistorische ensemble geeft het gebied samenhang en draagt de sfeer van het gebied.

Gebruik

Richting de woonwijk neemt de zwaarte wat bedrijvigheid af.



Voor de doorontwikkeling zien we twee belangrijke vervolgstappen:

Fase 1

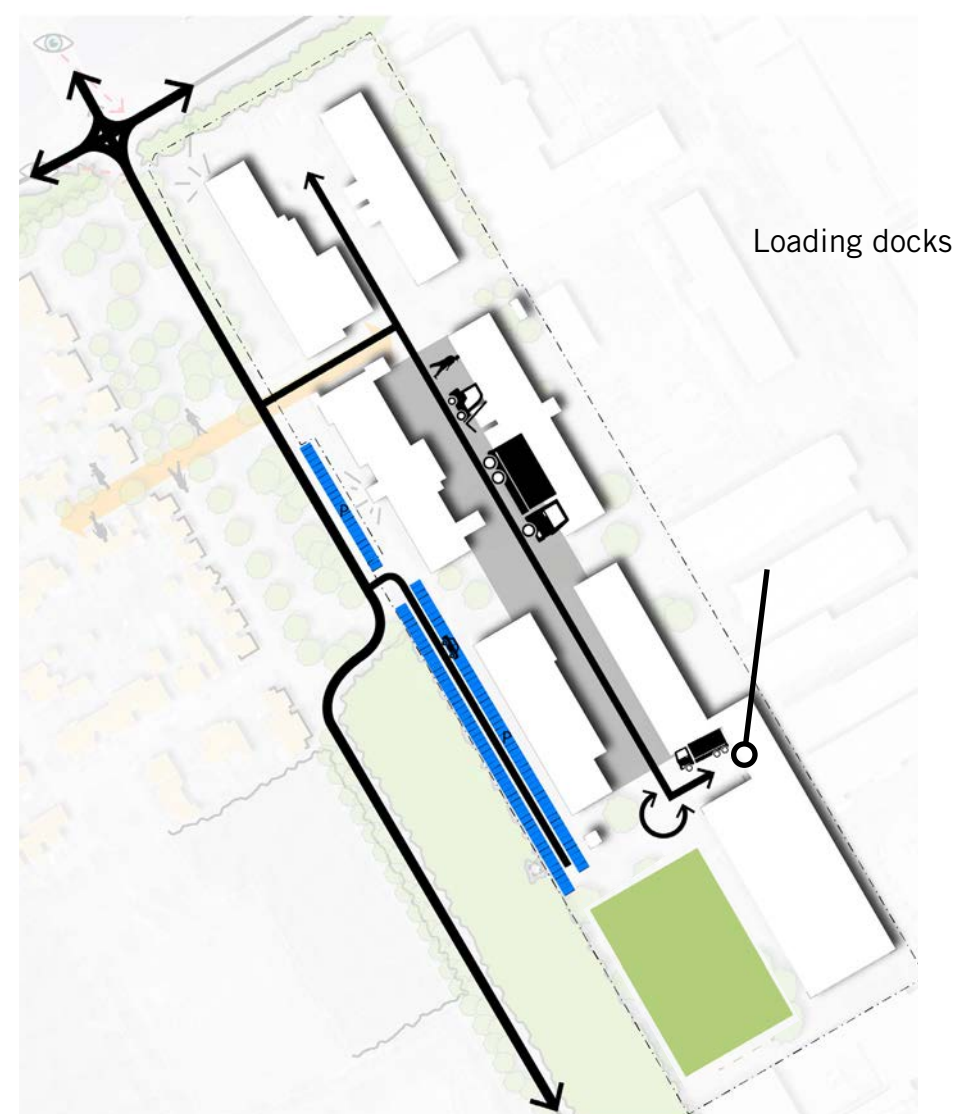
In een eerste fase is de schoenenfabriek nog aanwezig als grootste huurder van het terrein. De verblijfskwaliteit van het centrale deel van het binnengebied wordt vergroot door een nieuwe routing van het vrachtverkeer en het parkeren van auto's wordt aan de achterzijde (achter de loodsen) en aan de voorzijde van het terrein opgelost. Het enige verkeer dat in deze fase nog gebruik maakt van het centrale binnengebied zijn wandelaars, fietsers en een heftruck die tussen noord en zuid heen en weer rijdt (gebouw 11 – 42). Door bij de nieuwe inrichting van het binnengebied de verschillende gebruikers goed een plek te geven wordt zowel de verblijfskwaliteit als de verkeersveiligheid verhoogd.

De groene inrichting en afname van het verharde terrein dragen bij aan een hogere verblijfskwaliteit en ecologische kwaliteit en maken het gebied meer klimaatadaptief. De schaduwwerking en verdamping van water door de extra beplanting dragen bij aan het voorkomen van hittestress. Door de afname van verhard terrein kan regenwater gemakkelijker naar het grondwater doordringen. Het beperken van de verharding draagt direct bij aan het beperken van de wateropgave. Overige mogelijke oplossingen zoals het bufferen van regenwater in bijvoorbeeld wadi's en het gebruik van sedumdaken beperken verder het risico op waterhinder.

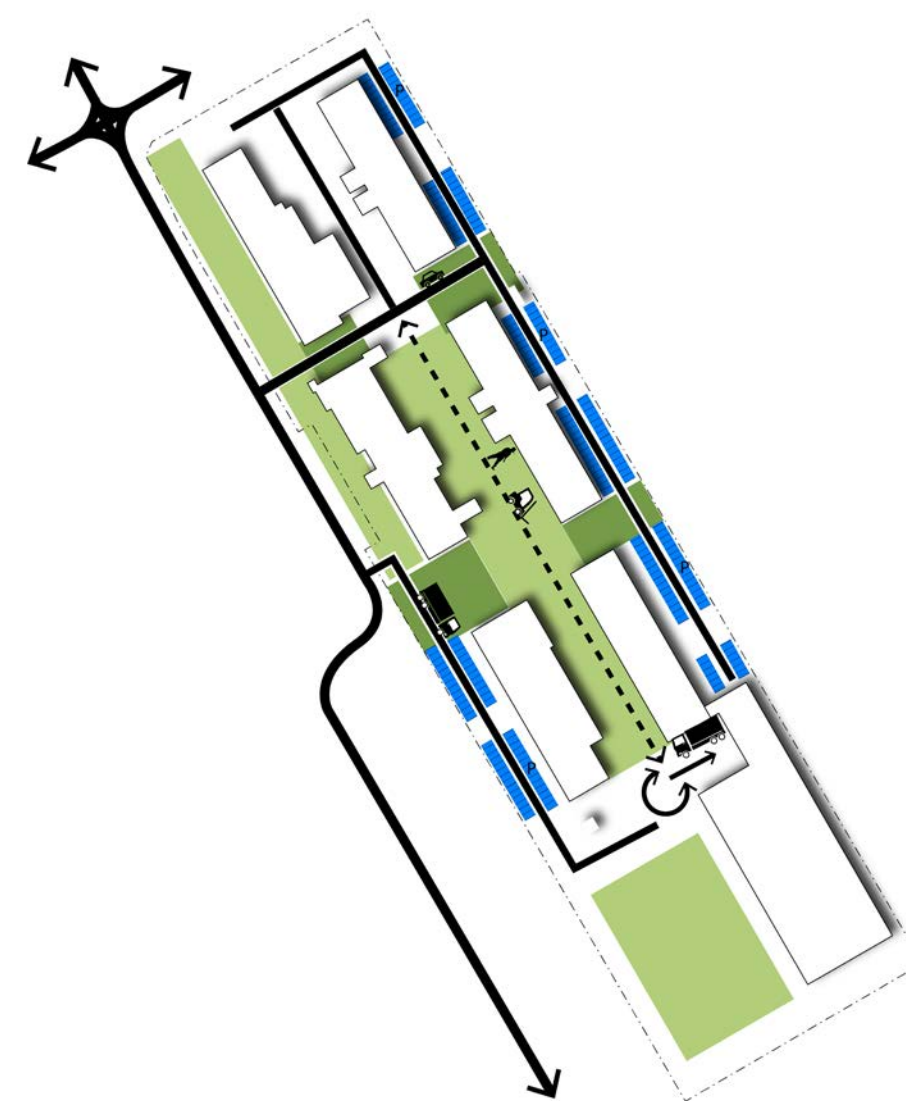
In deze fase wordt de sportfunctie verplaatst naar gebouw 22 en komt gebouw 31 geheel beschikbaar voor maakbedrijven en kantoorfuncties. Op de locatie van gebouw 41 is, tot het moment dat er gebouwd gaat worden, buitensport mogelijk.

Ook kan de entree aantrekkelijker worden gemaakt en worden vergroend en er kunnen meer parkeerplaatsen aan de achterzijde van het terrein worden gerealiseerd. De zichtbaarheid van het cultuurhistorische complex wordt op de kop van het gebied verbeterd en een andere oplossing gevonden voor de hekwerken.

Ook kan het complex beter aangesloten worden op haar omgeving, zodat een aantrekkelijke groene woon-werkomgeving ontstaat en C'park Bata meer onderdeel uitmaakt van Batadorp. Kansen zijn een herinrichting van het Europaplein met verkeersveilige oplossingen en een grotere rol voor de fietser en voetganger. Vrachtverkeer en doorgaand verkeer voor 'Breeven' te leiden via de Bataweg en De Dieze.



Huidige routing met vrachtverkeer door het middengebied



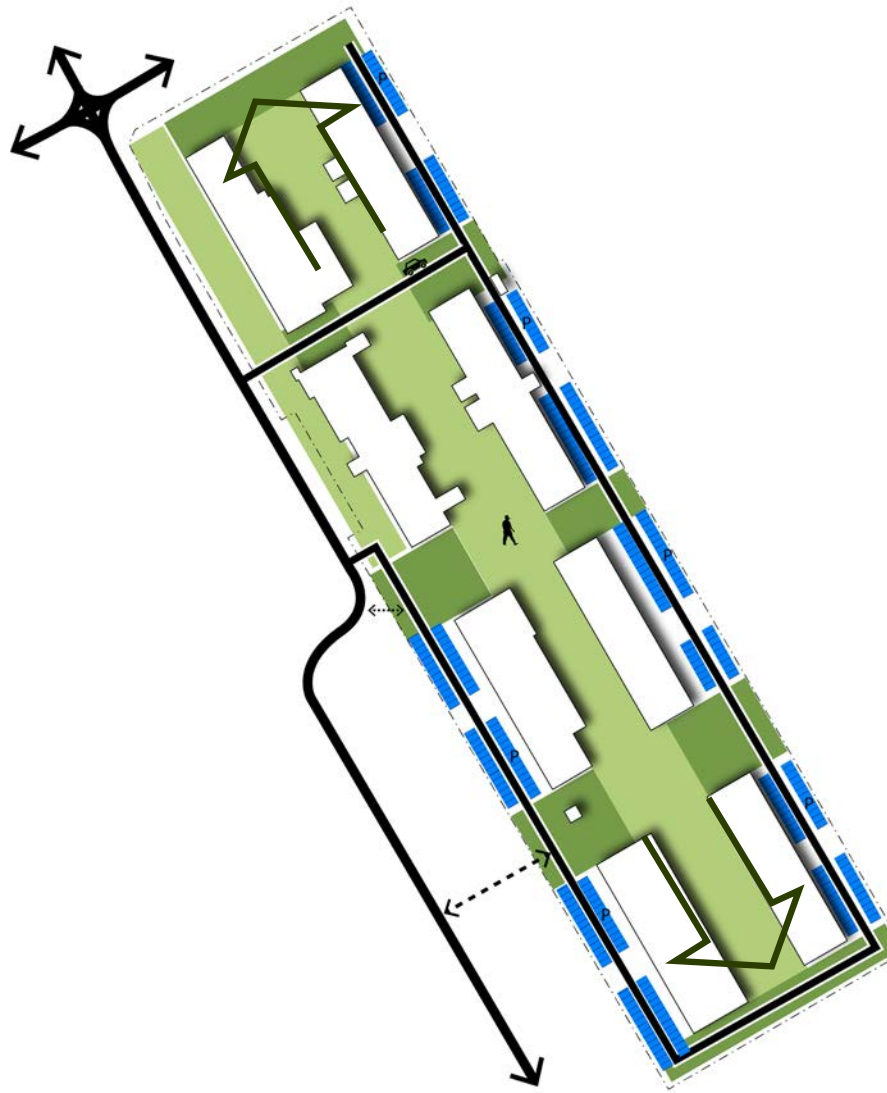
Fase 1: Centrale groene verblijfsruimte door nieuwe routing vrachtwagen.

Fase 2

Na een eventuele verdere inkrimping van de activiteiten van de schoenenfabrikant Bata Industrials ontstaan er weer nieuwe kansen voor doorontwikkeling van de vrijkomende gebouwen. Gebouw 11 is geschikt voor een kantoorfunctie of een woon- of verblijfsfunctie, indien ook maatregelen worden getroffen die zorgen voor geluidsreductie, zoals afscherpende maatregelen en geluidsisolerende maatregelen die een goed binnenklimaat waarborgen. Gebouw 12 en 42 zijn vooral geschikt voor maakfuncties zoals in gebouw 22 en 32. Door het verwijderen van de loading docks bij gebouw 42 kan de oorspronkelijke bebouwingsstructuur weer in ere worden hersteld en komt plek vrij voor bijvoorbeeld buitensport, extra groen of buitenrecreatie. Het gehele binnengebied kan nu als groen verblijfsgebied worden ingericht. Het parkeerterrein aan de achterzijde kan achter gebouw 32 worden doorgetrokken en later met een lus worden aangesloten op het parkeerterrein voor een nieuw gebouw 41. Gebouw 41 kan worden ontwikkeld als de andere gebouwen in gebruik zijn. Hier zijn maakbedrijven en kantoorfuncties mogelijk, al dan niet in combinatie met gebouw 42. Voor gebouw 41 kan wellicht een nieuwe ontsluiting worden gerealiseerd om de verkeersveiligheid bij de aansluitingen op het Europaplein te verbeteren.

In gebouw 11 wordt gedacht aan een woonfunctie en in het centrale gebouw 21 zijn flexibele woonvormen op de verdieping wellicht mogelijk. Hier liggen kansen voor een aantrekkelijker Europaplein met wandelrondjes.

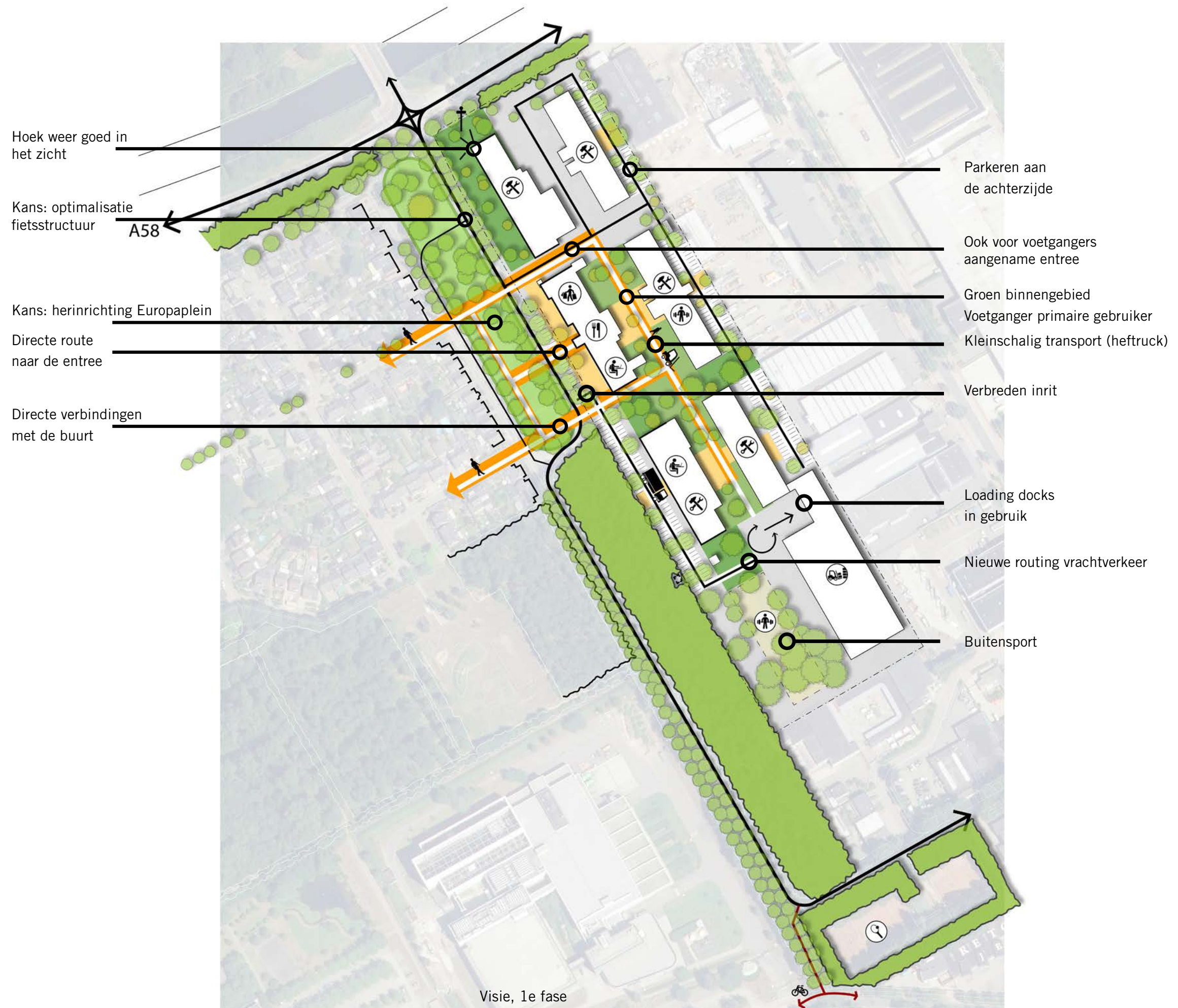
Kansen zijn de aanleg van wandelroutes door de openbare bosstrook die ligt vóór het parkeerterrein voor gebouw 31 en 41 en de herontwikkeling van het voormalige Bata-tennisterrein (eigendom gemeente Best).

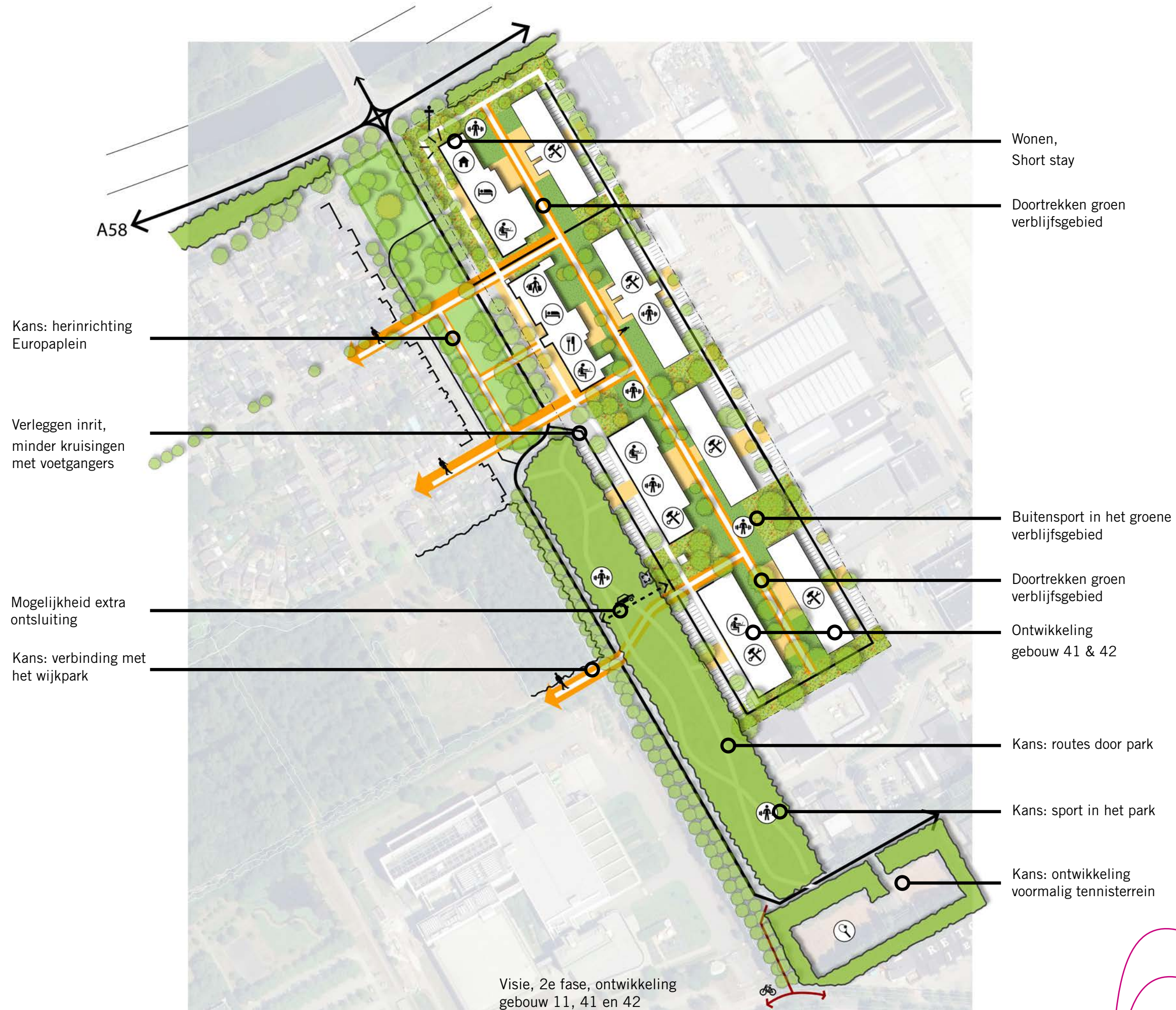


Mogelijke fase 2: Vergroten verkeersluwe binnengebied

Uitvoering

We hebben een stip op de horizon (stedenbouwkundig en programmatisch) en we hebben bestaand beleid en randvoorwaarden. We kunnen echter niet alles voorzien. Wat nu in de weg staat, kan volgend jaar opgelost zijn of misschien is er een hele andere behoefte. Die ruimte willen we creëren in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Deze gedachte is mede ontstaan aan de hand van de organische groei van C'Park en de brede interesse uit de markt.





4. STEDENBOUWKUNDIGE EN CULTUURHISTORISCHE VERKENNING

Uitgangspunt is herontwikkeling met behoud van het waardevolle ensemble. Hoe functioneert het terrein nu, wat is de betekenis in het grotere geheel en wat zijn de cultuurhistorische waarden?

Regionale ligging

Bedrijvenpark Bata bevindt zich in de groene zone tussen Eindhoven en Best. In deze zone is in de loop der tijd de heide tot onder andere bosbouw getransformeerd met daarin woningbouw en bedrijvigheid.

De ontwikkeling en bijbehorende vergroening van C'park Bata zal een bijdrage leveren aan het versterken van deze groene zone.

Tussen de infrastructuur

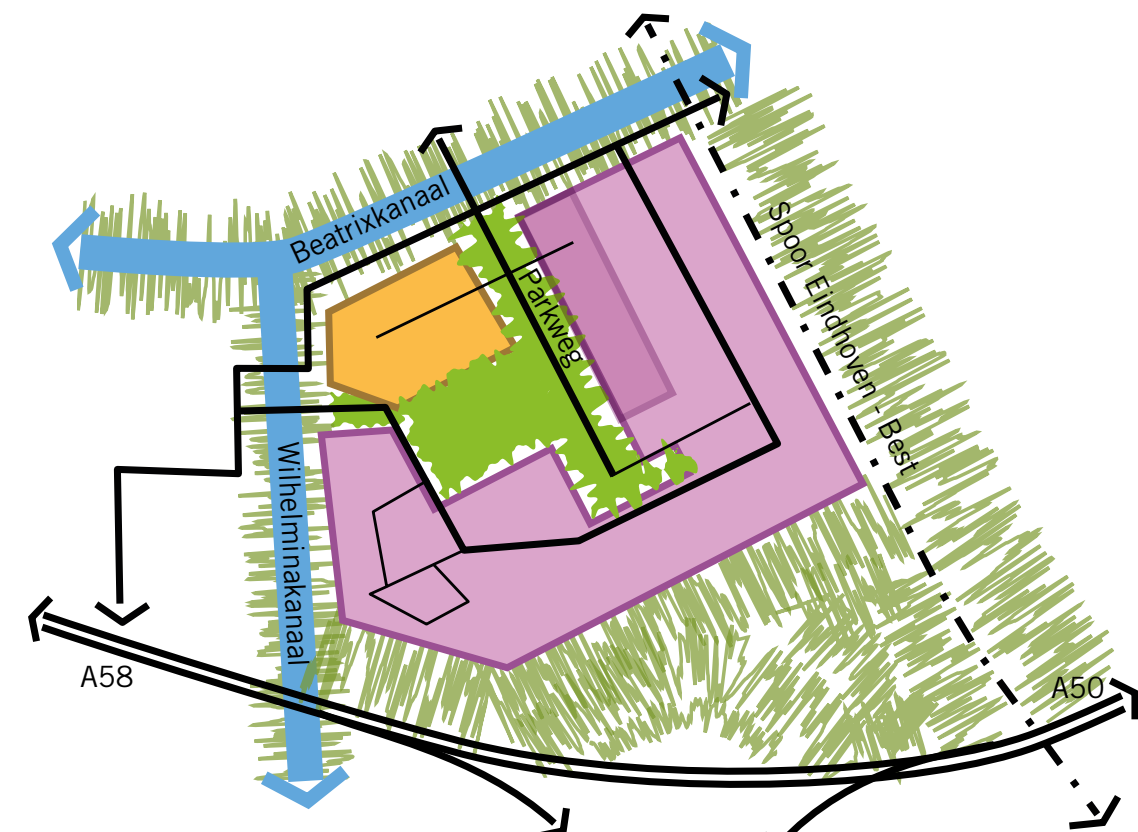
Het fabrieksterrein Bata is niet alleen onderdeel van Batadorp, maar ook van bedrijventerrein 'Breeven'. De structuur van de woonwijk Bata is vooral op het fabrieksterrein en de Parkweg gericht. Het gehele gebied is omsloten door doorgaande infrastructuur: het Wilhelminakanaal; het Beatrixkanaal; de spoorlijn en de A58/A50.

Deze prominente randen hebben hoofdzakelijk een groene uitstraling en beperken door hun doorgaande karakter het aantal mogelijke aansluitingen naar de omgeving.

In het hart van het gebied ligt het Breevenpark, een aangename plek waar men een ommetje kan lopen of de speeltuin kan bezoeken.



De groene zone tussen Eindhoven en Best



Het gebied is omsloten door doorgaande infrastructuur

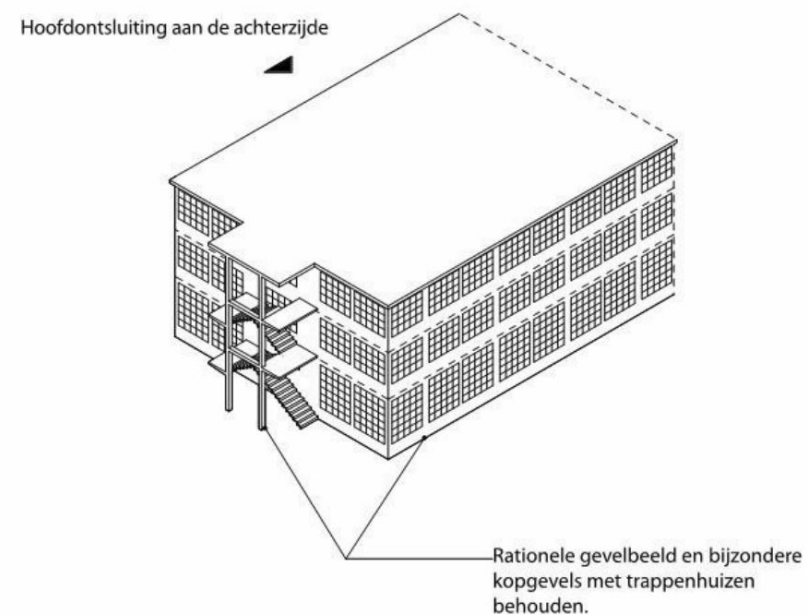


Analyse huidige situatie

In de huidige situatie zijn de drie rijksmonumenten beeldbepalend voor de uitstraling. De achterliggende gebouwen zijn pas zichtbaar na het betreden van het binnengebied. Vanaf het noorden gezien - de kruising Bataweg met het Europaplein - is de markante bebouwing inmiddels beter zichtbaar door het weghalen van groen, maar er is nog wel sprake van een rommelige aanblik. Het zuidelijke deel van het kavel (vanaf gebouw 31) ligt achter een bosstrook verstopt.

Hoewel de gebouwen qua hoofdvorm overeenkomen zijn er toch nadrukkelijk verschillen. Gebouw 21 heeft een prominente entree in het midden van het gebouw gekregen en fungeert nu als hoofdingang.

De Batalaan is de oude verbinding tussen de wijk en het fabrieksterrein. Het binnengebied van de fabriekslocatie kent een divers gebruik: van vrachtverkeer dat onderweg is naar de loadingdocks; een heftruck die heen en weer rijdt tussen de fabrieksgebouwen tot de werknemers die hier hun ontspanning zoeken.



De gevelindeling van de Rijksmonumenten,
bron: BKP Batadorp 2.0,



Rijksmonumenten



De achterliggende loodsen zijn onderdeel van de stedenboukundige compositie



Analyse huidige situatie

Historie

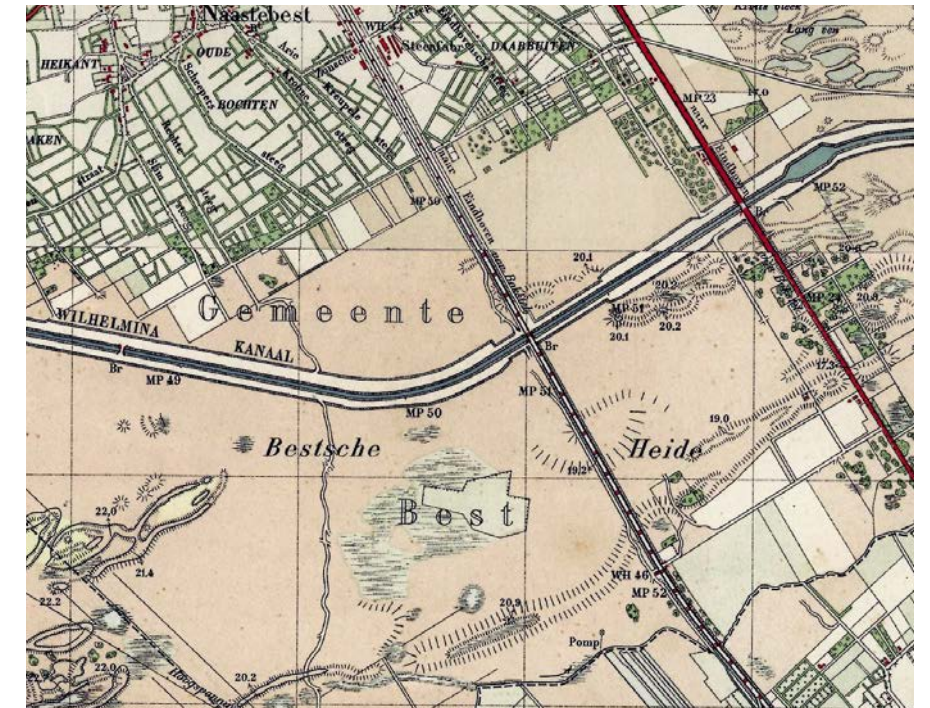
In de jaren dertig realiseert de Tsjechische schoenenproducent Bata diverse fabrieken buiten de landsgrenzen – waaronder in Nederland - om de ingestelde douanetarieven te omzeilen. Er werd voor de locatie nabij Best in de oksel van het Wilhelminakanaal en het Beatrixkanaal gekozen door de gunstige ligging nabij de vaarwegen en het spoor, de aanwezigheid van goedkope arbeidskrachten en de aantrekkelijke grondprijs.

De fabriek is opgezet volgens dezelfde modernistische principes als de hoofdvestiging te Zlin. Hierbij werd grote aandacht besteed aan de werkomstandigheden van de arbeiders. Licht, lucht en ruimte maar ook hygiëne waren kernbegrippen die aan de bouw van de fabriek ten grondslag lagen en ook in de huidige situatie nog goed te zien zijn. Direct naast de fabriek werd de woonwijk Batadorp gerealiseerd. 130 woningen zijn hier op loopafstand van de fabriek gerealiseerd voor de medewerkers van de fabriek.

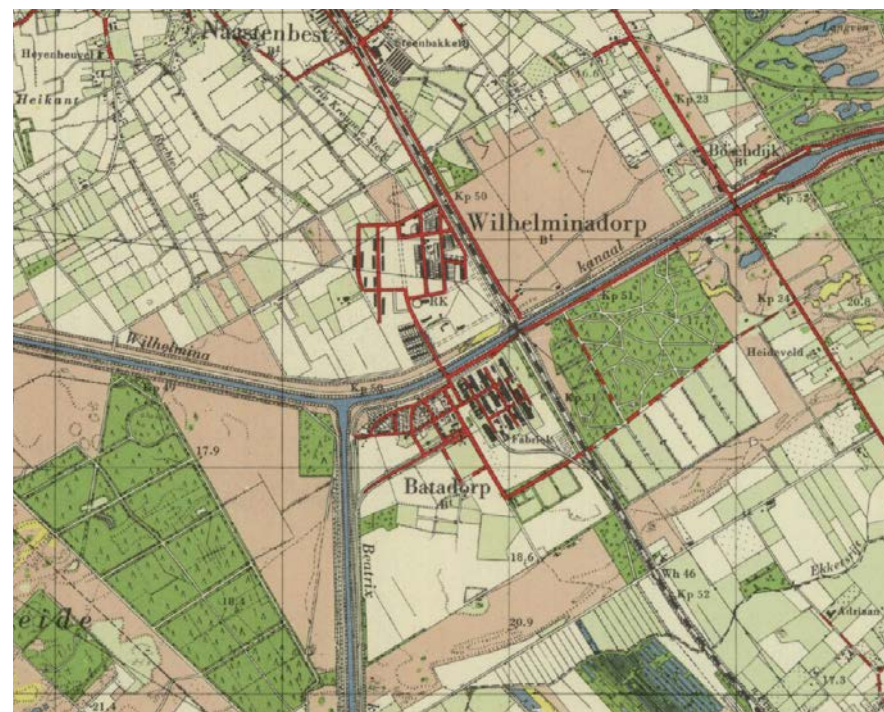
In de huidige situatie zijn de modernistische uitgangspunten die ten grondslag lagen aan het gebied nog af te lezen. Waar de fabrieksgebouwen in de jaren '60 nog in een grid van 4 bij 5 stonden is in de daaropvolgende jaren deze productielocatie kleiner geworden en met reguliere bedrijvigheid ingevuld. De gebouwen die nu nog bij het oorspronkelijke fabrieksterrein horen zijn in een grid van 3 bij 2 georganiseerd met een centrale toegang en een interne ontsluiting. De drie voorste witte gebouwen aan het Europaplein zijn bijzonder gave voorbeelden van deze bouwperiode en zijn Rijksmonumenten. De drie hierachter achtergelegen gebouwen hebben ook grote raampartijen maar kennen onder andere door hun uitvoering in baksteen in plaats van beton en hun geringe hoogte van één laag een meer sobere uitstraling. Deze gebouwen zijn geen monumenten, echter vormen ze samen met de drie voorste gebouwen een herkenbaar ensemble en hebben daarmee cultuurhistorische waarde. Aan de zuidoostzijde van het 3 bij 2 grid is sinds de jaren '80 een loods met 4 loadingdocs aanwezig en aan de zuidwestzijde staat er op de 4e plot aan de Europaan sinds de jaren '80 geen gebouw meer.



1900 De rand van het dorp Best in het noorden zichtbaar. De spoorverbinding tussen Best en Eindhoven is gereed. De locatie waar de schoenenfabriek zal komen is de Bestsche heide.



1929 Het Wilhelminakanaal is gerealiseerd. De hoeveelheid heide neemt af.



1953 Het Beatrixkanaal is gerealiseerd. De schoenenfabriek Bata (1933), Batadorp (1934) en Wilhelminadorp zijn gerealiseerd. Het bedrijventerrein heeft een directe spoorverbinding. Er worden nieuwe bosgebieden aangelegd. De heide neemt verder af.



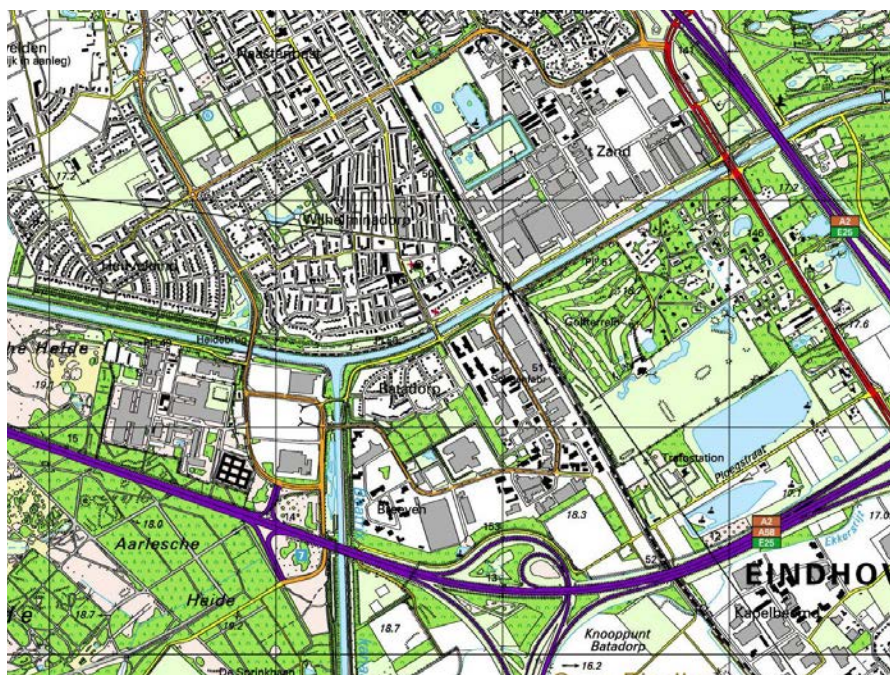
1963 Er vinden grootschalig verkeerskundige ingrepen plaats. Zo wordt de snelweg Eindhoven – Tilburg gerealiseerd en krijgt de verkeersstructuur een sterkere hiërarchie. Vanuit batadorp kan men via een brug naar het oosten het Beatrixkanaal over. De schoenenfabriek is uitgebreid.



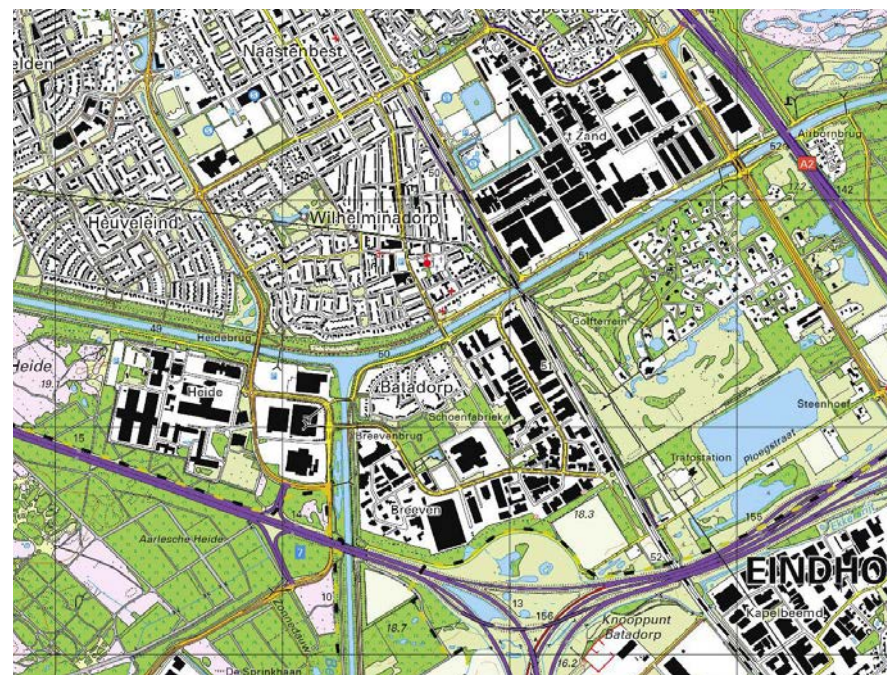
1984 De snelweg A58 (oost) en het knooppunt met de A2 worden gerealiseerd. Er wordt een nieuwe structuur voor het bedrijventerrein Bata aangelegd. Het aantal gebouwen bij de schoenenfabriek neemt af. Best krijgt nieuwe woonwijken. Op de Aarlesche heide wordt een fabriek gerealiseerd.



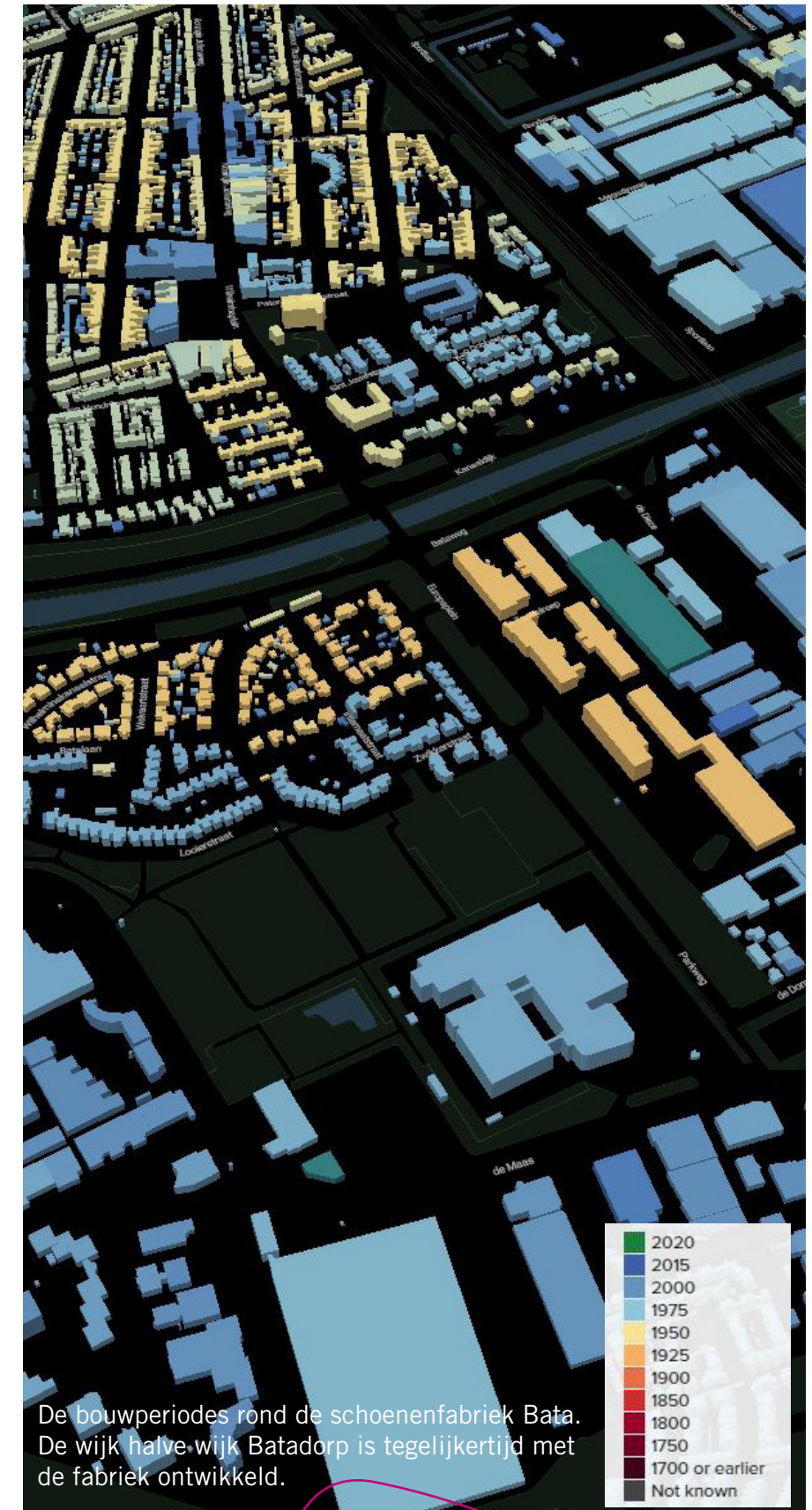
1993 Zuidzijde van het bedrijventerrein Bata wordt uitgebreid. Bedrijventerrein Breeven is in ontwikkeling. Best krijgt een nieuwe aansluiting vanaf de A58. Eindhoven ontwikkelt woonwijken tot aan de A58. Best breidt Wilhelminadorp uit.



1999 Bedrijventerrein Bata wordt verder naar het zuiden uitgebreid en de laatste lege kavels worden opgevuld. De ontwikkeling van bedrijventerrein Breeven sluit aan op bedrijventerrein Bata. Vinex ontwikkeling bij Best.



2019 Verkeerskundige optimalisatie snelweg knooppunt Batadorp. Verdichting van alle bedrijventreinen. Afronding van de Vinex bij Best.



De bouwperiodes rond de schoenenfabriek Bata. De wijk halve wijk Batadorp is tegelijkertijd met de fabriek ontwikkeld.

Cultuurhistorie

Het plangebied is aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. De gronden zijn mede bestemd voor het behoud, het herstel en de versterking van het historische en ruimtelijk karakter. Het gebied is onderdeel van een beschermd dorpsgezicht, samen met het oude deel van Batadorp.

De gebouwen 11, 21 en 31 zijn aangewezen als Rijksmonument. Dit betreffen de voormalige schoenenfabriek en het daarbij behorende kantoor en de kousenfabriek aan het Europaplein 1.

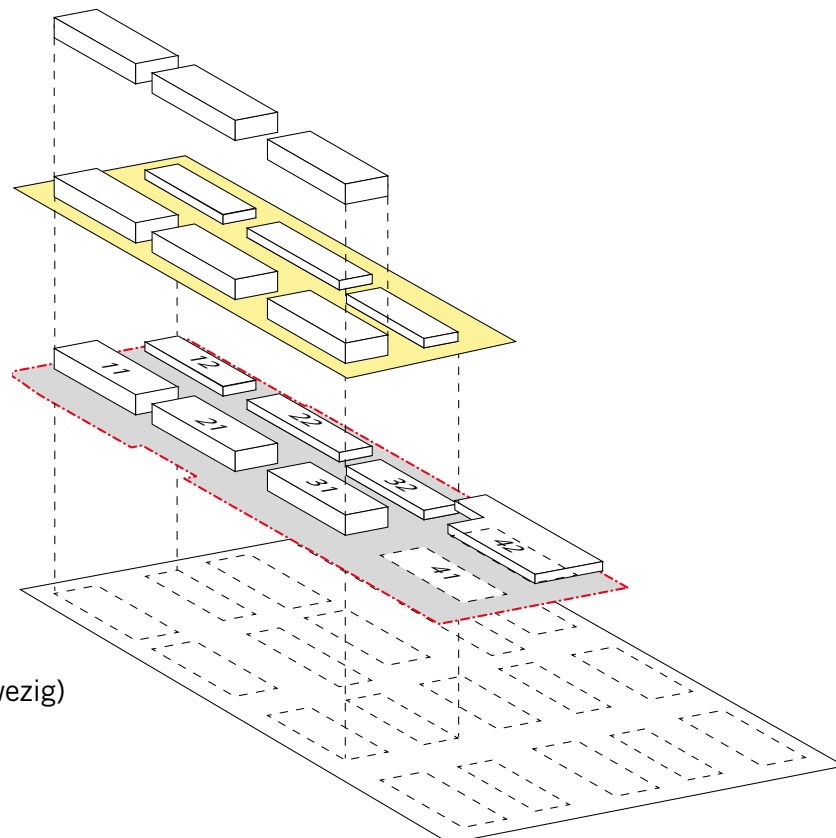
Overigens is het gehele “Industrieel complex Batadorp” conform de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant aangewezen als Stedenbouw van historische waarde. Dit complex is op onderstaande afbeelding rood omlijnd.

Rijksmonument
3x1

Huidig ensemble
3x2

Stedenbouw van
historische waarde
4x2 + woonwijk

Oorspronkelijk grid
4x5 (niet meer aanwezig)



FABRIEKSCOMPLEX N.V. Nederlandse Schoen & Lederfabriek Bata is in de stijlvormen van het Functionalisme gebouwd tussen 1933-38 naar ontwerp van architecten van de moederfabriek in Zlín en uitgevoerd door het eigen bouw bureau.

De fabriek ligt op een rechthoekig terrein. Aan de noordkant grenst het Wilhelminakanaal, aan oost- en zuidkant het bedrijventerrein Breeven en aan de noordwestkant gescheiden door een groenstrook de woningen van het bijbehorende Batadorp. Oorspronkelijk was het terrein veel groter tot aan de spoorlijn Den Bosch-Eindhoven. De tennisbanen, nu temidden van het bedrijventerrein Breeven, behoorden tot het fabriekscapex. Op het terrein staan verschillende gebouwen die in de loop der tijd diverse functies hebben vervuld. De hier genoemde functies van de gebouwen verwijzen naar de oorspronkelijke functie waarvoor ze gebouwd zijn. De bescherming betreft de drie oudste onderdelen van het complex namelijk: I schoenfabriek, II kantoor, III kousenfabriek. De gebouwen I, II en III liggen in het verlengde van elkaar aan het Europaplein respectievelijk de Parkweg.

Omschrijving

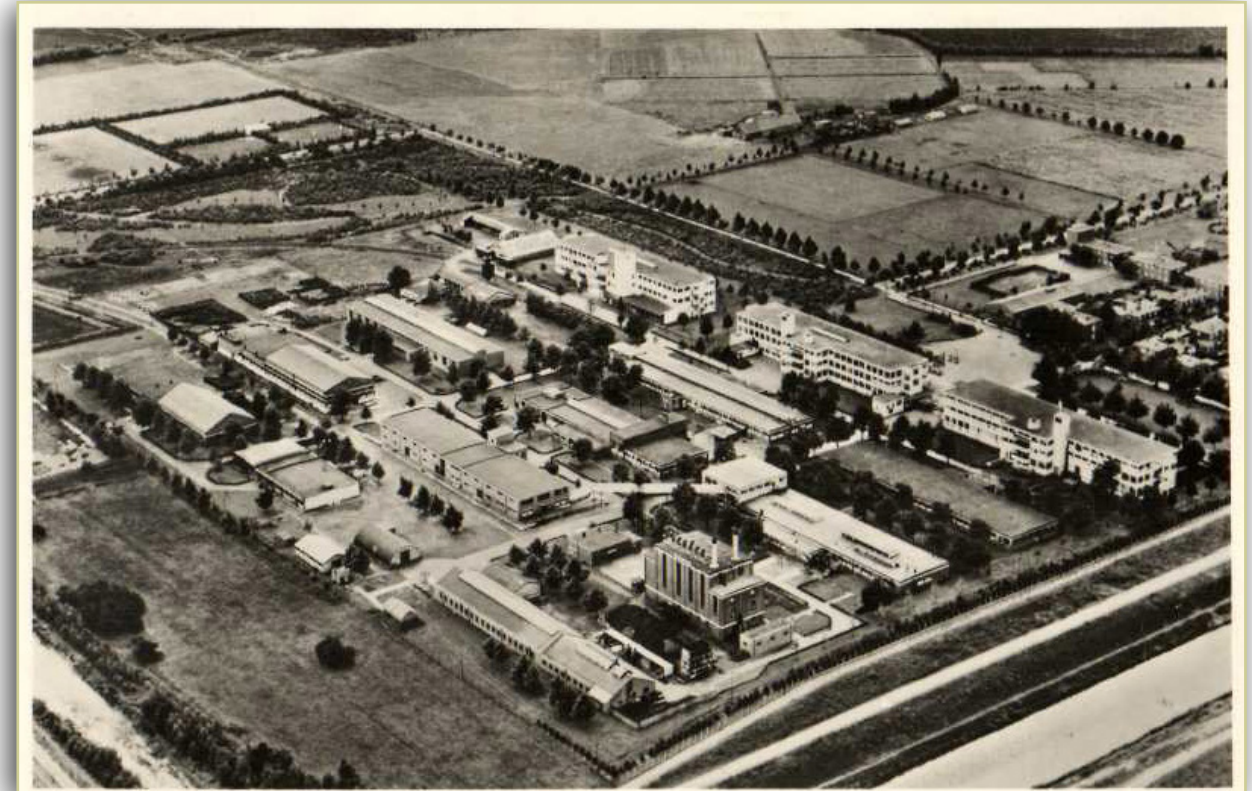
Onderdeel I (11 nummering Bata): De SCHOENFABRIEK uit 1934 is een drielaags bedrijfsgebouw onder plat dak met iets overstekende houten gootlijst. Vierkante lifttoren. Skeletbouw van gewapend beton, bepleisterd en gewit. IJzeren ramen met gewijzigde aluminium roedenverdeling en latere horizontale buitenzonweringen. Aan de zijkant een ijzeren brandtrap met bordessen. Aan de achterzijde enkele latere aanbouwen. In verband met uitbreidingsmogelijkheden is de fundering geschikt voor vijf bouwlagen.

Onderdeel II (21 nummering Bata): Het KANTOOR uit 1934 is een drielaags bedrijfsgebouw onder plat dak met iets uitstekende houten gootlijst. Vierkante lifttoren. Skeletbouw van gewapend beton, gepleisterd en gewit. IJzeren ramen met grotendeels gewijzigde aluminium roedenverdeling. Latere horizontale buitenzonweringen. Aan de voorzijde een latere uitbouw uit 1969 met luifel. Aan de zijkant een ijzeren brandtrap met bordessen. Aan de achterzijde een latere uitbouw. Herdenkingsplaquette 1940-1945 met bijbehorende verlichtingselementen, aangeboden door het personeel. Ook hier is rekening gehouden met uitbreidingsmogelijkheden. De fundering is geschikt voor vijf bouwlagen.

Onderdeel III (31 nummering Bata): De KOUSENFABRIEK uit 1938 is een drielaags bedrijfsgebouw onder plat dak met iets uitstekende houten gootlijst. Vierkante lifttoren, in verband met uitbreidingsmogelijkheid geschikt voor vijf verdiepingen. Skeletbouw van gewapend beton, gepleisterd en gewit. IJzeren roedenramen, deels origineel, deels gewijzigd in aluminiumroeden. Latere horizontale buitenzonweringen. Aan de zijkanten ijzeren brandtrappen met bordessen. Achterzijde met latere aanbouwen.

Waardering

Het fabriekscapex van Bata is van algemeen belang. Het geheel heeft cultuurhistorische waarde als voorbeeld van een sociaal-economische ontwikkeling, namelijk de industrialisatie en internationalisering van Noord-Brabant in het Interbellum. Het is tevens van belang voor de typologische ontwikkeling van de hoogbouw voor de schoen- en lederindustrie, onder invloed van de uitgangspunten van het Functionalisme. Het heeft architectuurhistorisch belang als karakteristiek en zeldzaam voorbeeld van het Functionalisme en als voorbeeld van fabrieksbouw met een sterk internationaal karakter. Het geheel heeft ensemblewaarden als functioneel onderdeel van de Companytown Batadorp, die voor Nederland als een zeer bijzondere stedenbouwkundige ontwikkeling aangemerkt dient te worden.



Zoo
kunt u niet
blijven lopen

Wij repareeren
prima en goedkoop

Heerenzolen	0.80
Dameszolen	0.70
Kinderzolen	0.60

EINDHOVEN
DEMER 48
TEL. 4362

Bata

5. PROGRAMMATISCHE VERKENNING

De behoefte aan campusvorming is in feite al bewezen omdat het concept al in het gebied functioneert. Om dit gebruik planologisch te borgen en het concept te kunnen versterken met aanvullende en complementaire functies, moet de behoefte aan het concept en de losse programma-onderdelen daarin worden beschreven. Daarom is hierna ingegaan op de behoefte.

Behoefte duurzame functie cultuurhistorisch waardevol complex

Voor behoud van het cultuurhistorisch waardevolle ensemble en de drie rijksmonumenten daarin, is een duurzame vervolgfunctie noodzakelijk. De behoefte aan ruimte voor gemeente functies (ambachtsbedrijven, kantoren, dienstverlening, maatschappelijk, horeca, leisure en sport) is in feite al bewezen omdat een deel van de gebouwen inmiddels is verhuurd. Het complex is deels al in gebruik door vervolgfuncties, maar dit moet nog wel planologisch worden vastgelegd.

Behoefte campusvorming

Vanuit de planologie wordt onderscheid gemaakt in 'bedrijven', 'kantoren', 'wonen', 'leisure' en 'horeca'. In de praktijk is steeds meer sprake van blurring. Diverse campussen ontstaan en de activiteiten worden achteraf planologisch geregeld. Ook op het Bata-complex is sprake van een organisch groeiende campus door een cluster van bedrijven en instellingen, horeca, ontmoetingsruimte en een sportvoorziening. Bedrijven en instellingen willen steeds meer bij elkaar zitten, kennis, netwerk en faciliteiten delen op een onderscheidende plek, een bedrijfsverzamelcommunity.

Er is een toenemende vraag naar bijzondere concepten. Het gaat daarbij om werk en ontmoetingslocaties die zich onderscheiden met onder meer flexibele kantoorconcepten, industrieel erfgoed met een verhaal of een community.

Er zijn inmiddels diverse voorbeelden in Nederland, waarbij over het algemeen functies met een bepaald profiel bij elkaar gaan zitten. Soms groeit het concept eerst vanuit een tijdelijke verhuursituatie in een leegstaand complex en wordt de functieverbreding of transformatie later planologisch mogelijk gemaakt.

Een groot deel van de campussen is thematisch, maar er ontstaan nu ook initiatieven voor campussen die niet thematisch zijn. C'park Bata is een voorbeeld van een brede bedrijfsverzamelcommunity gericht op work, stay, enjoy.

C'park Bata richt zich op de ontwikkeling van een stedelijk milieu met gefaciliteerde ruimte waar je goed kan werken, elkaar kan ontmoeten voor samenwerking en kruisbestuiving, faciliteiten kunt delen en ook kan wonen, sporten en plezier maken. Hoe meer bedrijven en een mix van bedrijven zich er vestigen, hoe meer mensen er zijn en verblijven, hoe completer de community wordt en hoe groter de aantrekkingskracht.

Behoefte horeca en ontmoetingsruimte

Er wordt zelfstandige horeca mogelijk gemaakt. Deze functie is al aanwezig in het entreegebouw van het complex en aan de achterzijde met enkele terrassen. In het entreegebouw is nu een kantine/ontmoetingsruimte. Deze faciliteert het hele complex. Het is een ondersteunende functie, maar geen ondergeschikte functie. Iedereen is straks welkom, zodat deze plek ook als ontmoetingsplek voor bewoners van Batadorp kan worden gebruikt, maar even zo belangrijk, voor de bedrijven op bedrijventerrein 'Breeven'. De behoefte aan horeca en ontmoetingsruimte blijkt ook uit de participatie.

Horeca en ontmoeting zijn essentieel voor het goed functioneren van een campus en een bedrijventerrein ('Breeven') in het bijzonder.

Er is behoefte aan levendigheid en ontmoetingsplek op een campus. De aanwezigheid van horeca draagt bij aan de aantrekkingskracht voor werknemers en bezoekers in het gebied.

De marktverwachting voor horeca is de afgelopen jaren goed geweest en de verwachting op basis van trends is dat de vraag ook weer snel herstelt na de Coronacrisis. Er is behoefte aan horeca in het plangebied, mede gelet op de toename van het aantal werknemers in het gebied, de gewenste levendigheid en de behoefte aan ontmoetingsplekken. Een ontmoetingsplek is goed voor de leefbaarheid van een werkgebied. Dit geldt overigens ook voor het hele terrein Breeven waar het ontbreekt aan een centraal punt, lunchgelegenheid en/of ontmoetings- en vergaderruimte.

Behoefte leisure (vrijtijdsvoorzieningen)

Op het complex is al een sportschool aanwezig in gebouw 22. Ook deze functie past goed bij de campus als ondersteunende voorziening. Clustering van ondersteunende voorzieningen ligt voor de hand. Sport is mogelijk in enkele gebouwen en in de buitenruimte van het complex. Hier liggen ook kansen voor buitensport in de groene omgeving van C'Park en op de voormalige tennisbaan.

Andere vrijetijdsvoorzieningen zoals vermaaks- en culturele voorzieningen zijn ook denkbaar.



Behoeftedetailhandel

De behoefte aan detailhandel is niet onderzocht. Beleidsmatig is detailhandel niet als zodanig beoogd, anders dan van ter plaatse vervaardigde goederen of ondergeschikt aan een hoofdfunctie (denk bijvoorbeeld ook aan e-commerce). Voor de schoenenwinkel wordt een uitzondering gemaakt uit cultuurhistorisch oogpunt.

Behoeftedrijven

Het initiatief maakt een brede bedrijfsbestemming mogelijk, gelet op de gewenste flexibiliteit van het bedrijfsverzamelcomplex.

Het plangebied heeft al een bedrijfsfunctie, maar dit is een specifieke verouderde bestemming (groothandel in metalen en –halfabricaten). Behoudens de Bata Industrials-fabriek is er nu hoofdzakelijk nog lichte bedrijvigheid gevestigd.

Het gehele complex is geschikt voor de maakindustrie (maximale milieucategorie 3.2). Er moet wel rekening worden gehouden met de ligging nabij woonbuurten.

Door middel van een interne zonering, waarbij de zwaardere bedrijfsactiviteiten naar achteren en naar de zuidzijde van het terrein gaan, ontstaat er wellicht ruimte voor een woon- of verblijfsfunctie aan de noordwestkant van het complex (gebouw 11 en 21).

De regionale behoefte aan bedrijfsruimte is onderzocht in de Prognose bedrijventerreinen en kantoren Noord-Brabant (november 2018). De gemeente Best maakt onderdeel uit van de subregio Zuidoost-Brabant.

Trends en ontwikkelingen

Next economy: overkoepelend begrip voor aantal ‘megatrends’

Ontwikkelingen en innovaties volgen elkaar in de hedendaagse markt in hoog tempo op. Door technologische ontwikkelingen (digitalisering, nieuwe productietechnieken) en maatschappelijke opgaven (klimaat, energie, circulair) herstructureren bedrijven hun (productie)processen en kiezen zij voor een andere vormen van samenwerking. Technologische vooruitgang zorgt voor een nieuwe dynamiek in de locatiekeuze en het gebruik van robots, digitale innovaties en de ‘internet of things’ leiden tot verhoogde productie, efficiëntie en flexibiliteit. Er wordt ook wel gesproken over de ‘vierde industriële revolutie’ (industrie 4.0). De oude verticale, hiërarchische economische structuur verandert steeds meer in een netwerkeconomie. Samenwerking, diversiteit en kennisuitwisseling zijn daarbij steeds belangrijker om innovatie te creëren.

Behoeftelustering

De mate waarin behoefte is aan clustering bij bedrijven hangt af van de mate waarin synergie en symbiose kan ontstaan rondom producten, (productie)processen en/of kennis. Daarnaast ontstaat ook steeds meer bedrijvigheid op plekken waar ontmoeting de leidende ‘vestigingsfactor’ is. Dit kunnen campusachtige plekken zijn, maar ook hergebruikt industrieel erfgoed, of zelfs (informele) locaties in binnensteden. De plekken in of dicht tegen de stad zijn aantrekkelijk omdat (hoogwaardige) arbeid, onderzoek en kennis hier het meest geconcentreerd aanwezig zijn. Ook biedt de grotere stad meer kansen voor het aantrekken van goed personeel voor activiteiten die minder complex zijn. Sowieso groeit het belang van een aantrekkelijke werkomgeving voor het aantrekken van personeel. Clustering op deze plek nabij de A58, het centrum van Best en Eindhoven als grote stad is kansrijk.

Synergievorm	Toelichting
Product	Door een fysieke koppeling gebruik (kunnen) maken van elkaars (bij)producten, faciliteiten en voorzieningen.
Proces	Delen voorzieningen door verschillende bedrijven, zoals laboratoria, proefopstellingen, nutsvoorzieningen en -infra.
Kennis	Gezamenlijk optrekken door partijen in productontwikkeling door delen van onderzoekslasten en kennis(ontwikkeling).

Vormen van synergie tussen en clustering van bedrijven



Vervagen grenzen bedrijventerreinen: behoefte informele milieus en functiemenging

Er zijn verschuivingen in de werklocaties van bedrijven waarneembaar. De strikt monofunctionele werklocaties voldoen niet meer aan de eisen van alle bedrijven. Vooropgesteld: het gros van de bedrijven op bedrijventerreinen zal nog steeds op zoek gaan naar een plek op een regulier bedrijventerrein. Toch zijn er ook meer bedrijven die meer waarde hechten aan een dynamische omgeving waar verschillende activiteiten en bedrijven samenkomen. Dit zowel op het niveau van gebouwen als locaties. Denk aan bedrijfsverzamelgebouwen, waar verschillende bedrijven elkaar op zoeken, faciliteiten delen en zaken doen met elkaar. Maar ook aan een toenemende menging van bedrijfsruimte met andere economische functies als kantoor, detailhandel of leisure. Oorzaken voor de groei van deze ‘blurring’:

- De groeiende behoefte aan ontmoeting en interactie, net als aan een flexibiliteit in bedrijfsvoering en - huisvesting. Flexibele locaties gericht op interactie groeien hierdoor in populariteit.
- Groei van schonere en minder hindergevende productieactiviteiten, waardoor menging met andere (lichtere) functies makkelijker is.
- Verdienstelijking en verkantorisering van bedrijfsruimtegebruikers, waardoor zij in de uitstraling maar ook in het type activiteiten en werkgelegenheid meer lijken op een kantoorgebruiker. Denk aan het binnenhalen van (kantoorachtige) activiteiten als engineering, software-productie of kwaliteitscontroles in huis door productiebedrijven.
- Verhuur van (overtollige) kantoorruimtes door bedrijfsruimtegebruikers op bedrijventerreinen.

De hiervoor beschreven trends en ruimtelijke impact op bedrijventerreinen, vormt de basis voor de kwalitatieve benadering in de prognose. Door de verdergaande fragmentatie van de productieketen en toenemende verwevenheid tussen verschillende sectoren en bedrijven in de economie, gaat de vraag naar bedrijventerreinen steeds meer dwars door ‘traditionele’ terreintypen heen. Het verschil tussen sectoren wordt diffuser.

Zo wordt het onderscheid tussen logistiek en productie minder duidelijk (bijvoorbeeld assemblage in distributiecentra) en halen productiebedrijven steeds vaker (kantoorachtige) activiteiten als R&D, engineering of kwaliteitscontroles in huis. Hierdoor is het lastiger om locaties ‘sec’ te segmenteren naar bijvoorbeeld type sector, milieucategorie of uitstraling/verschijningsvorm. Steeds vaker is bijvoorbeeld relevant of op de locatie veel of minder interactie met de omgeving kan plaatsvinden.

Daarvoor is o.a. de ligging relevant; ligt de locatie in stedelijk gebied of juist hier buiten.

In plaats van een indeling naar traditionele terreintypen (zoals een industrieterrein of logistiek terrein) is gekozen voor een indeling waarbij omvang en (mate van) interactie met de omgeving centraal staan. Dit leidt tot een driedeling qua type werkmilieus:

- Functioneel werkmilieu: grootschalig en klein/middelgroot
- Stedelijk werkmilieu: klein/middelgroot

De locatie is een stedelijk werkmilieu.

Stedelijk werkmilieu	
Type gebruikers	Vooral B2C en C2C-gerichte werklocaties voor MKB, creatieve en ambachtelijke bedrijvigheid
Type locatie	• Locaties in of direct aan de rand van de stad, en die veel interactie hebben met de omgeving. Het gaat om werkomgevingen die zijn blootgesteld aan stedelijkheid. Denk aan stedelijke voorzieningen, informele ontmoetingsplekken. Het gaat om locaties waar vaak bovengemiddeld startups en ZZP'ers vestigen en die (in potentie) een brede attractiviteit hebben om te werken en te bezoeken. • Regelmatig komt op deze locaties menging met andere werkfuncties voor, incidenteel ook met wonen (bv aan de randen van het gebied). Voor stedelijke werkmilieus onderscheiden we één segment: kleinschalig tot middelgroot. (locaties met overwegend bedrijven en vestigingsmogelijkheden tot 5.000 m2, al dan niet aangevuld met enkele grotere vestigers van een paar hectare).
Voorbeelden Brabant	NB. Op sommige van deze terreinen is al een verkleuring/transformatie zichtbaar. Strijp-T, Emer-Zuid, Kade Eindhoven, Hoogeind Helmond, Bedrijvenpark Enscht, Leemskuilen, De Run 3000, Heilaar, Steenakker, BP De Herven, High Tech Park, Orthenpoort, Albion, Zanddonk

Kenmerken stedelijk werkmilieu

Campus locaties of thematische terreinen zijn verbijzondering

Een verbijzondering binnen deze werkmilieus betreffen de specials, zoals campussen en thematische clusters. Een campus of thematische locatie kan meerwaarde hebben voor vestiging ten opzichte van regulier aanbod, bijvoorbeeld omdat op deze plekken samenwerking en innovatie wordt gestimuleerd. Daarmee kan het een doelgroep aantrekken die anders niet geland zou zijn in de regio of een versnelling/ versterking van de regionale economie tot stand te brengen, die buiten de reguliere prognose valt. Voor een deel van de thematische locaties is echter te beargumenteren dat de vraag anders wel op een ander bedrijventerrein terecht zou zijn gekomen; omdat het vraag is die ook op een regulier bedrijventerrein uit de voeten kan. Het is dus belangrijk om specials ook echt speciaal te maken in de programmeringsafspraken en in de uitwerking ervan (o.a. in bestemmingsplan en uitgifte), zodat het echt onderscheidende plekken zijn en blijven en ze niet concurreren met het reguliere aanbod.

De behoefte vanuit specifieke clusters is onderdeel van de geraamde vraag vanuit de verschillende sectoren. Het is immers vaak tekenend voor een campus- of clusterconcept dat deze bedrijvigheid huisvest die door alle sectoren heengaat. Een campuslocatie kan daarbij een meerwaarde hebben ten opzichte van regulier aanbod, omdat op deze plekken samenwerking en innovatie wordt gestimuleerd.

Wel is het mogelijk dat er extra vraag ontstaat door een specifiek (campus)concept. Bijvoorbeeld omdat zich hierdoor bedrijven vestigen en opstarten, die anders misschien helemaal niet waren ontstaan of voor vestiging op in deze regio of in Noord-Brabant hadden gekozen. Deze eventuele additionele vraag valt buiten de scope van de behoefte-raming.

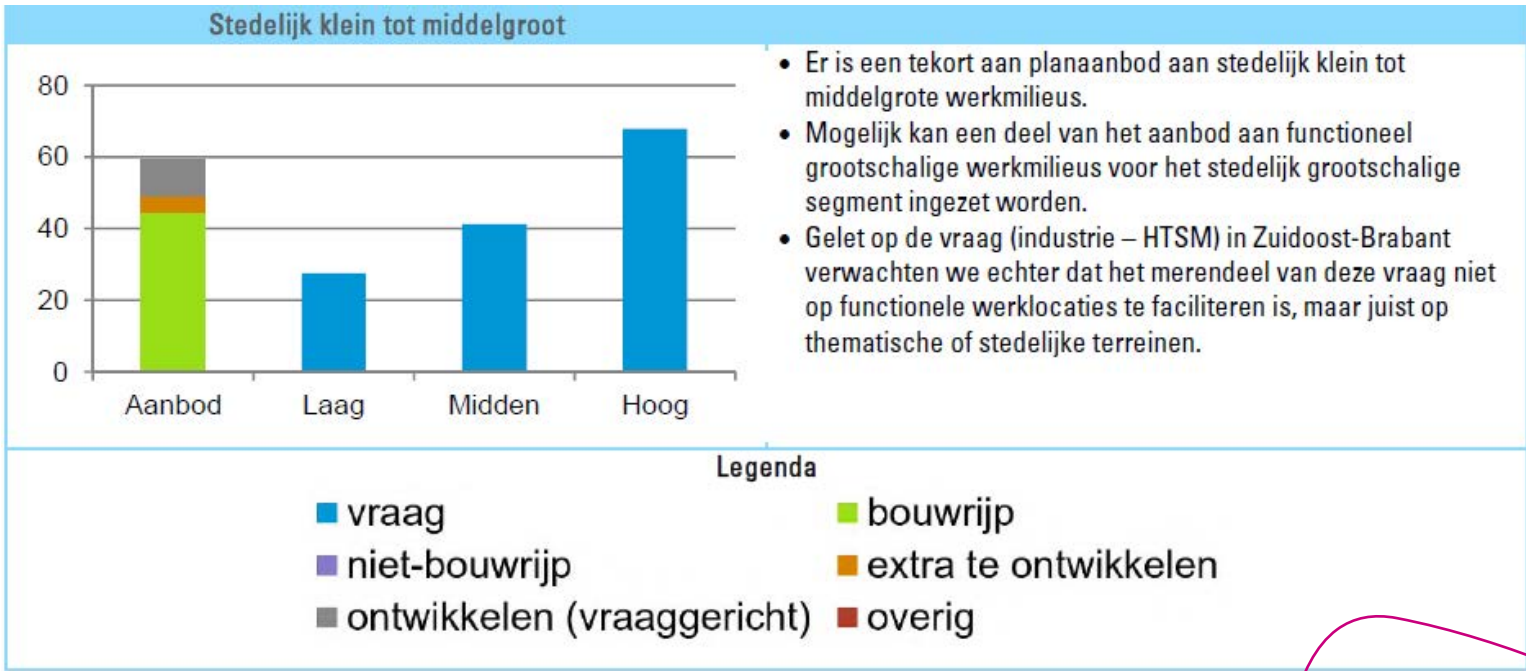
Behoefte

In het stedelijk gebied Eindhoven is behoefte aan 92 tot 226 ha bedrijventerreinen en er is slechts harde plancapaciteit voor 50 hectare. Het is daarom belangrijk dat er voldoende ruimte blijft voor de maakindustrie.

Er is een groot tekort aan stedelijk klein tot middelgrote werkmilieus. C’park Bata kan hier met een brede bedrijfsbestemming mede invulling aan geven. Dit is juist DE plek voor bedrijvigheid en instanties die niet zijn toegestaan op de gethematiseerde campussen, zoals BIC, HTC, Automotive Campus, TU/e, Science Park Eindhoven).

Regio	Uitbreidings -vraag 2018 – 2030	Plannen, met onherroepelijk bestemmings- plan	Plannen vastgesteld in bestemmingsplan (maar nog niet onherroepelijk)	Extra te ontwikkelen conform regionale afspraken	Te ontwikkelen bij concrete marktvraag (vraaggericht)	Overige plannen / strategische reserves
Zuidoost-Brabant	137–339 ha	245 ha	114 ha	90 ha	244 ha	11 ha
A2 Gemeenten	7 - 16 ha	11 ha	63 ha	12 ha	73 ha	11 ha
De Kempen	20 - 48 ha	50 ha	-	4 ha	14 ha	-
De Peel	19 - 48 ha	56 ha	-	1 ha	20 ha	-
Stedelijk Gebied Eindhoven	92 - 226 ha	128 ha	50 ha	73 ha	137 ha	-

Vraag-aanbodconfrontatie Zuidoost-Brabant



Vraag-aanbodconfrontatie klein tot middelgroot werkmilieu

Aandacht voor de bestaande terreinen

De kwaliteit en courantheid van de bestaande voorraad is een belangrijk aandachtspunt. De uitbreidingsvraag, die in deze prognose geraamd wordt, gaat feitelijk maar om een klein deel van de bedrijventerreinenvraag in Zuidoost-Brabant. Zo'n 90% van de dynamiek vindt komende jaren gewoon plaats op de bestaande bedrijventerreinen. Denk aan bedrijven die investeren in hun pand, verhuizen, bijhuren/-kopen, ruimte afstoten, starters, scale-ups, et cetera. De prognose gaat er inherent vanuit dat deze bestaande voorraad over de gehele periode kwalitatief geschikt blijft voor (toekomstige) ruimtevragers. Met alle ontwikkelingen in de economie (circulair, robotisering, smart industry, etc.) en energie- en klimaatopgaven is dat geen vanzelfsprekendheid en zullen gemeenten in Zuidoost-Brabant dus ook voldoende aandacht moeten hebben voor het verduurzamen en toekomstbestendig houden en maken van de bestaande voorraad. Gelet hierop is ook het borgen van ondersteunende instrumenten van belang.

Conclusie behoefte bedrijven

Er is een groot tekort aan stedelijk kleine tot middelgrote werkmilieus. C'park Bata kan hier met een brede bedrijfsbestemming mede invulling aan geven. Vooral de gebouwen in de tweede lijn (12,22, 32 en 42) en een eventueel nieuw gebouw 41 lenen zich goed voor 'schone' maakbedrijven, R&D-bedrijven en/of lichte productie in combinatie met een bijbehorende magazijnfunctie.

De strikt monofunctionele werklocaties voldoen niet meer aan de eisen van alle bedrijven. Er zijn steeds meer bedrijven die meer waarde hechten aan een dynamische omgeving waar verschillende activiteiten en bedrijven samenkomen. Dit zowel op het niveau van gebouwen als locaties. Denk aan bedrijfsverzamelgebouwen, waar verschillende bedrijven elkaar op zoeken, faciliteiten delen en zaken doen met elkaar. Maar ook aan een toenemende menging van bedrijfsruimte met andere economische functies als kantoor, detailhandel of leisure.

Er ontstaat steeds meer bedrijvigheid op plekken waar ontmoeting de leidende 'vestigingsfactor' is. Dit kunnen campusachtige plekken zijn, maar ook hergebruikt industrieel erfgoed, of zelfs (informele) locaties in binnensteden. De plekken in of dicht tegen de stad zijn aantrekkelijk omdat (hoogwaardige) arbeid, onderzoek en kennis hier het meest geconcentreerd aanwezig zijn. Ook biedt de grotere stad meer kansen voor het aantrekken van goed personeel voor activiteiten die minder complex zijn. Sowieso groeit het belang van een aantrekkelijke werkomgeving voor het aantrekken van personeel.

C'park Bata is een goed voorbeeld van een betaalbare en groeiende campus in een aantrekkelijke werkomgeving nabij de stad.

Behoeft kantoren

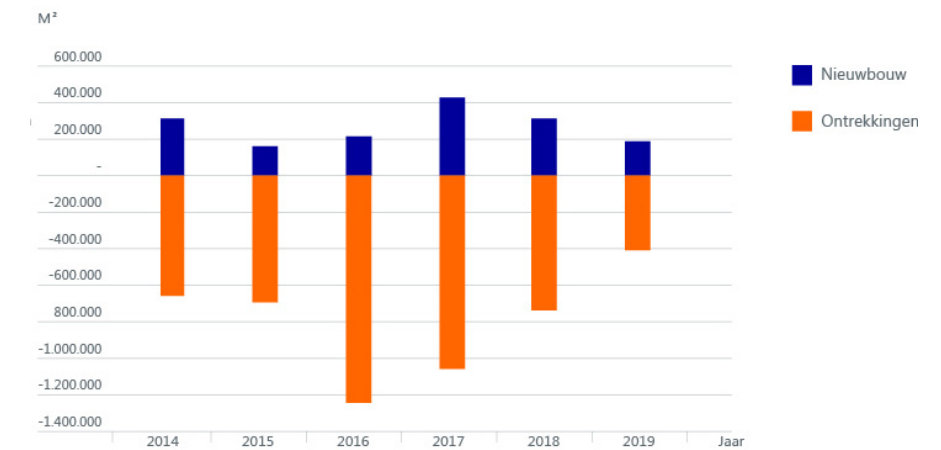
Voor al de voorste gebouwen (gebouw 11, 21 en 31, in totaal ca 15.000 m2 bvo) lenen zich goed voor de kantoorfunctie of kantoorachtige functies. Het verschil tussen maakbedrijven en kantoren vervaagt steeds meer en een redelijk deel van de gebouwen 21 en 31 zijn ook al ingevuld met kantoren.

De regionale behoefte aan kantoorruimte is onderzocht in de Prognose bedrijventerreinen en kantoren Noord-Brabant (november 2018). De gemeente Best maakt onderdeel uit van de subregio Zuidoost-Brabant.

Trends en ontwikkelingen

Rabobank verwacht dat de negatieve effecten op de kantorenmarkt door de coronacrisis vooral tijdelijk zijn. De kantorenmarkt staat er beter voor dan tijdens de vorige crisis en de grote steden versterken hun positie op de kantorenmarkt. verder is de verwachting dat het kantoor niet langer alleen een plek is om te werken maar steeds meer om te ontmoeten.

Door de economische groei van de laatste jaren staat de kantorenmarkt er goed voor. Ook een laag nieuwbouwvolume in combinatie met verschillende transformaties en renovaties hebben de markt goed gedaan. Ter vergelijking: begin 2020



Bron: R. Bak, bewerkt door Rabobank Real Estate Finance, 2020

Krimp kantorenvoorraad door weinig nieuwbouw en veel onttrekkingen, bron Rabobank

stond ongeveer 11 procent van de kantoormeters leeg, terwijl in 2008 de leegstand voorbij de 20 procent dreigde te gaan.

De kantorenmarkt maakt daarnaast een kwaliteitsslag: er is meer aandacht voor het moderniseren van kantoren. Traditionele, veelal monotone locaties maken plaats voor werklocaties met een grotere diversiteit aan functies en voorzieningen. Verder worden kantoren steeds duurzamer en energiezuiniger. Aangezien veel kantoren nog geen energielabel-C hebben, komt hier de komende jaren een versnelling in.

De impact van Corona is terug te zien in de manier hoe we kantoren gebruiken. Om te voldoen aan de anderhalvemetersamenleving moeten aanpassingen worden gedaan aan de inrichting van de werkomgeving. Dat gaat ten koste van werkplekken en daarmee daalt de bezettingsgraad. Vooral hoogbouw is kwetsbaar vanwege de beperkingen die gelden voor het liftgebruik. Ook hebben grote open kantoortuinen hun langste tijd gehad. In de markt is bovendien discussie over de kwetsbaarheid van kantoren op stationslocaties. Veel werknemers die normaal gesproken met het openbaar vervoer reisden, werken nu tenslotte thuis. Rabobank verwacht dat het hier vooral gaat om een

tijdelijk effect. De voordelen van OV-locaties (zoals goede bereikbaarheid, duurzaamheid, populariteit van gemengde stedelijke leefomgevingen, etc.) zullen uiteindelijk sterker wegen dan de impact van het Coronavirus. C’Park Bata is weliswaar niet gelegen bij een OV-knooppunt, maar door de ruime opzet van de gebouwen én de trappenhuizen bij uitstek geschikt voor de anderhalvemetersamenleving en de ook na de Coronacrisis bestaande behoefte aan ruime werkplekken, weg van de kantoor tuin, in een groene setting.

De kantorenmarkt focust zich op de grote steden. Vooral daar hebben gemeentes de laatste jaren beleid gemaakt om veel extra kantormeters toe te voegen. Deze gemeenten profiteren van een uitgebreid openbaar vervoernetwerk en een grote arbeidsmarkt waardoor het aantrekkelijk is voor bedrijven om zich daar te vestigen. Het betekent ook dat locaties buiten de grote steden het lastiger gaan krijgen. Vraag en aanbod zijn hier niet altijd in balans en sanering (stadsvernieuwing) is gewenst. Voor zittende bedrijven hoeft dat niet slecht te zijn. Het geeft deze gebieden een impuls en zorgt voor een beter toekomstperspectief.

De locatie ligt niet in de gemeente Eindhoven, maar grenst daar wel aan. In feite is sprake van een groot stedelijk gebied met een grote arbeidsmarkt (Brainport Eindhoven). De locatie is uitstekend bereikbaar via Rijkswegen, ‘ruit rond Eindhoven’ en de recent nieuw aangelegde snelfietspaden naar Eindhoven Airport, BIC en de stad. Tevens beschikt Best over een NS-station op nog geen 2 kilometer afstand van het plangebied

Kwantitatieve vraag

De vraag is in drie scenario’s berekend en bestaat uit een uitbreidings- en vervangingsvraag. De bandbreedte in de totale vraag in Zuidoost Brabant zit tussen de 509.000 m2 vvo en 710.000 m2 vvo.

	Laag			Midden			Hoog		
	Uitbreiding	Vervanging	Totaal	Uitbreiding	Vervanging	Totaal	Uitbreiding	Vervanging	Totaal
Midden	-13	125	112	7	122	129	42	126	168
Noordoost	-53	341	288	9	348	357	82	357	439
West	-60	243	183	20	250	270	54	253	307
Zuidoost	-71	580	509	2	591	593	104	606	710
Noord-Brabant	-197	1.289	1.092	38	1.311	1.349	282	1.342	1.624

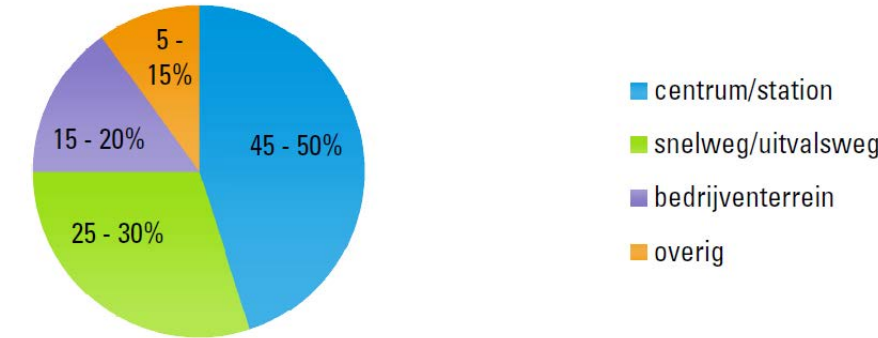
Totale vraag naar kantoorruimte tm 2030 (*1.000m2 vvo)

Kwalitatieve vraag

15-20% van de vraag naar kantoorruimte is gericht op een locatie op bedrijventerreinen. C’park Bata is ook goed bereikbaar door de ligging nabij de snelweg. Hier zit 25-30% van de vraag.

Er is in een indicatieve doorrekening gemaakt voor de regio’s. Hieruit blijkt dat in Zuidoost Brabant de bandbreedte in vraag naar bedrijventerreinlocatie tussen de 76.000 m2 en 107.000 m2 vvo ligt. De vraag op snelweg/uitvalsweglocaties zit tussen de 127.000 m2 en 178.000 m2.

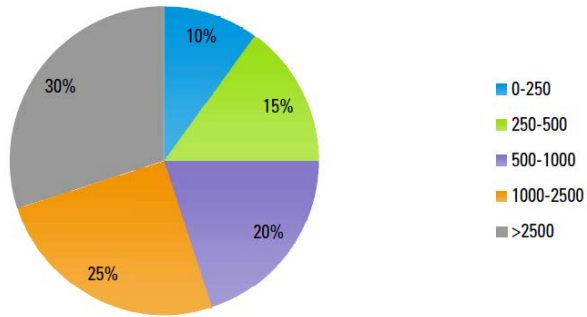
Circa 70% van het totaal aantal kantooropnames in Noord-Brabant heeft een omvang kleiner dan 2.500 m2 en ruim 50% zelfs kleiner dan 750 m² C’park Bata kan hier optimaal invulling aan geven.



Indicatie van de kwalitatieve vraag in Noord-Brabant

Regio	Locatietype	%	Totale vraag		
			laag	midden	hoog
Zuidoost-Brabant	centrum/station	45%	229	267	320
	snelweg/uitvalsweg	25%	127	148	178
	bedrijventerrein	15%	76	89	107
	overig	15%	76	89	107

Indicatieve vraag naar locatietype tm 2030 (*1.000m2 vvo)



Opname volume naar grootteklasse in Noord-Brabant

Regio	Locatietype	%	Totale vraag volume		
			laag	midden	hoog
Zuidoost-Brabant	0 – 250 m²	10%	51	59	71
	250 m² - 500 m²	15%	76	89	107
	500 m² - 1.000 m²	20%	102	119	142
	1.000 m² - 2.500 m²	25%	127	148	178
	>2.500 m²	30%	153	178	213

Indicatief marktaandeel per grootteklasse naar regio, in vraag en aanbod tot en met 2030 (*1.000 m² vvo)

Confrontatie vraag en aanbod

De totale vraag en aanbod in Zuidoost Brabant zijn redelijk in balans. De vraag naar kantoorruimte in de regio Zuidoost-Brabant is groter dan het aanbod.

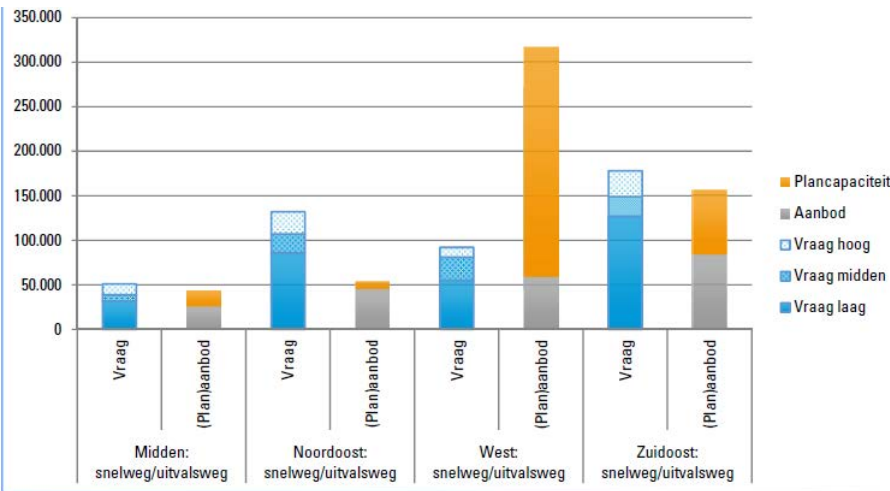
Er is vooral vraag naar centrum/stationslocaties.

Van kantoren op bedrijventerreinen is in veel regio's voldoende (plan)aanbod beschikbaar. Bovendien is dit een categorie met gemiddeld beperkt toekomstperspectief. Voor kleinere kantoorgemeenten biedt een cluster van kleinschalige kantoren de mogelijkheid voor vestiging van lokale ondernemers.

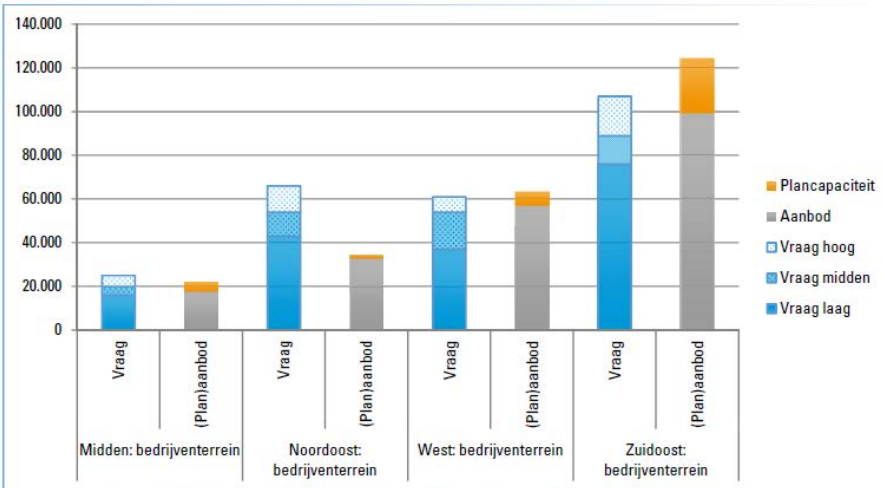
De vraag en het aanbod aan kantoorruimte in de regio Zuidoost-Brabant is in de figuren hiernaast weergegeven.

Conclusie behoefte kantoren

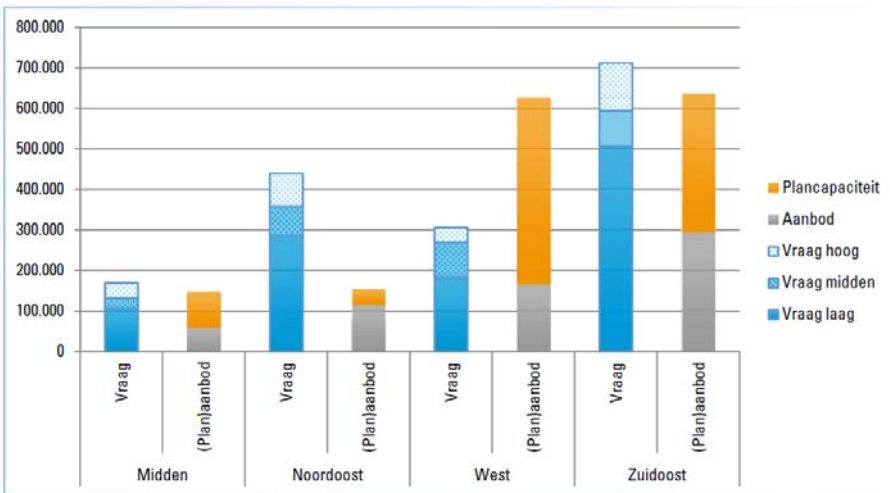
Uit de kwalitatieve confrontatie van vraag en (plan)aanbod wordt geconcludeerd dat met name in Zuidoost een tekort aan meters in het centrum/stationsgebied van Eindhoven dreigt. Er is echter ook vraag naar multi-serviced kantoorruimte op bedrijventerreinen en bij uitvalswegen. De verwachting is dat de invulling verschuift naar ontmoetingsruimtes en digitale overleg ruimtes in combinatie met ruime flexplekken en minder kantoor tuinen. Zeker als gevolg van de te verwachten verspreiding van kantoorplekken van grote bedrijven ten gunste van haar medewerkers op afstand, als resultante van Covid-19.



Confrontatie totale vraag tm 2030 (*1.000m2 vvo) en hard planaanbod



Confrontatie totale vraag op bedrijventerreinen tm 2030 (*1.000m2 vvo) en hard planaanbod



Confrontatie totale vraag op snelweglocaties/uitvalswegen tm 2030 (*1.000m2 vvo) en hard planaanbod

Regio	Gemeente	Locatie	Plancapaciteit (m2 bvo)	Locatietype
Zuidoost	Eindhoven	District E (vh. VVV-locatie)	8.000	Centrum/station
Zuidoost	Eindhoven	Neckerspoel (busstation)	55.000	Centrum/station
Zuidoost	Eindhoven	Beursgebouw	50.000	Centrum/station
Zuidoost	Eindhoven	Strijp-S	35.000	Snelweg/uitvalsweg
Zuidoost	Eindhoven	Flight Forum	50.000	Snelweg/uitvalsweg
Zuidoost	Eindhoven	High Tech Campus Eindhoven	80.000	Overig
Zuidoost	Eindhoven	TU/e Campus	40.000	Overig
Zuidoost	Helmond	Suytkade	8.000	Centrum/station
Zuidoost	Veldhoven	De Run 1000	30.000	Snelweg/uitvalsweg
Zuidoost	Veldhoven	De Run 8000 (De Plank)	2.000	Overig
Zuidoost	Nuenen	Smits van Oijenlaan	4.750	Overig

Harde plancapaciteit kantoorruimte

Behoefte flexibele woonvormen en verblijf

De provincie verwacht in haar Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (Actualisering 2020) dat het aantal inwoners in Best van 29.985 in 2020 zal toenemen naar 32.080 in 2030, een toename met ruim 2.000 inwoners. Het aantal inwoners in Eindhoven neemt naar verwachting van 234.460 in 2020 toe naar 264.625 in 2030, een toename met ruim 30.000 inwoners.

Doordat ook het aantal huishoudens de komende jaren nog sterk toeneemt, zijn er ook meer huizen nodig. Naar verwachting is in 2050 zo'n 43% van alle huishoudens een éénpersoonshuishouden. Vooral het aantal oudere alleenstaanden van 75 jaar en ouder neemt sterk toe.

Vergeleken met de vorige prognose uit 2017 ligt de groei van de Brabantse bevolking duidelijk hoger. De indicatie voor de gemeente Eindhoven is ruim 19.000 woningen in de periode 2020-2030 en voor Best 1655 woningen. Onderstaande tabel is richtinggevend voor het maken van nieuwe regionale afspraken. Versnelling van de woningbouw en (vervolgens) vasthouden van het bouwtempo is een belangrijke doelstelling van de Brabantse Agenda Wonen.

Eindhoven heeft een grote aantrekkingskracht op expats en internationale studenten die tijdelijk naar Eindhoven komen om te werken of studeren. Het gebied is wellicht geschikt voor flexibele woonvormen, bijvoorbeeld voor studenten, zorg of expats. Met een flexibele woonbestemming kan invulling worden gegeven aan deze behoefte aan flexibele woonvormen. Ook kan gedacht worden aan bijzondere woonconcepten zoals bijvoorbeeld woon-werk lofts.

Gelet op de druk op de woningmarkt kan ook worden gedacht aan starterswoningen en/of “Friends”-woningen (vriendschappelijk samenwonen in één appartement). En er zijn al diverse maatschappelijke functies gevestigd. Een maatschappelijke woon-zorgfunctie is daarom ook denkbaar. Vele maatschappelijke instanties (zoals Archipel, Lunetzorg en Kentalis) en private zorgaanbieders zijn al jaren naarstig op zoek.

Conclusie woningbehoefte

Er is in de regio Eindhoven een enorme woningbehoefte en zeker aan kleinere appartementen. Wellicht kan de locatie hier een bijdrage in leveren, mits dit mogelijk is binnen milieुरandvoorwaarden. Wellicht zijn geluidsisolerende maatregelen in de appartementen en geluidsafschermende maatregelen nodig aan de achterzijde van C'park Bata.

	feitelijke woningvoorraad*	prognose van de woningvoorraad				toename bevolking 2020–2030
	2020	2025	2030	2035	2040	
Best	12.700	13.645	14.355	14.880	15.140	1.655
Eindhoven	112.965	122.990	132.190	140.090	147.435	19.225

Indicatie toename woningvoorraad per gemeente, 2020–2040



6. QUICKSCAN BELEID

We brengen het geldende bestemmingsplan en het beleid voor het gebied in beeld om te kijken waar het wringt zodat we met de Chw juist flexibiliteit kunnen creëren.

Bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan is het onherroepelijke bestemmingsplan 'Batadorp'. Dit bestemmingsplan is door de raad van de gemeente Best vastgesteld op 30 november 2015. Op basis van het geldende bestemmingsplan kent het gehele plangebied één en dezelfde enkelbestemming: 'Bedrijventerrein – Cultuurhistorisch waardevol'. Binnen deze bestemming is door middel van specifieke aanduiding aangegeven welke categorie bedrijven zijn toegestaan.

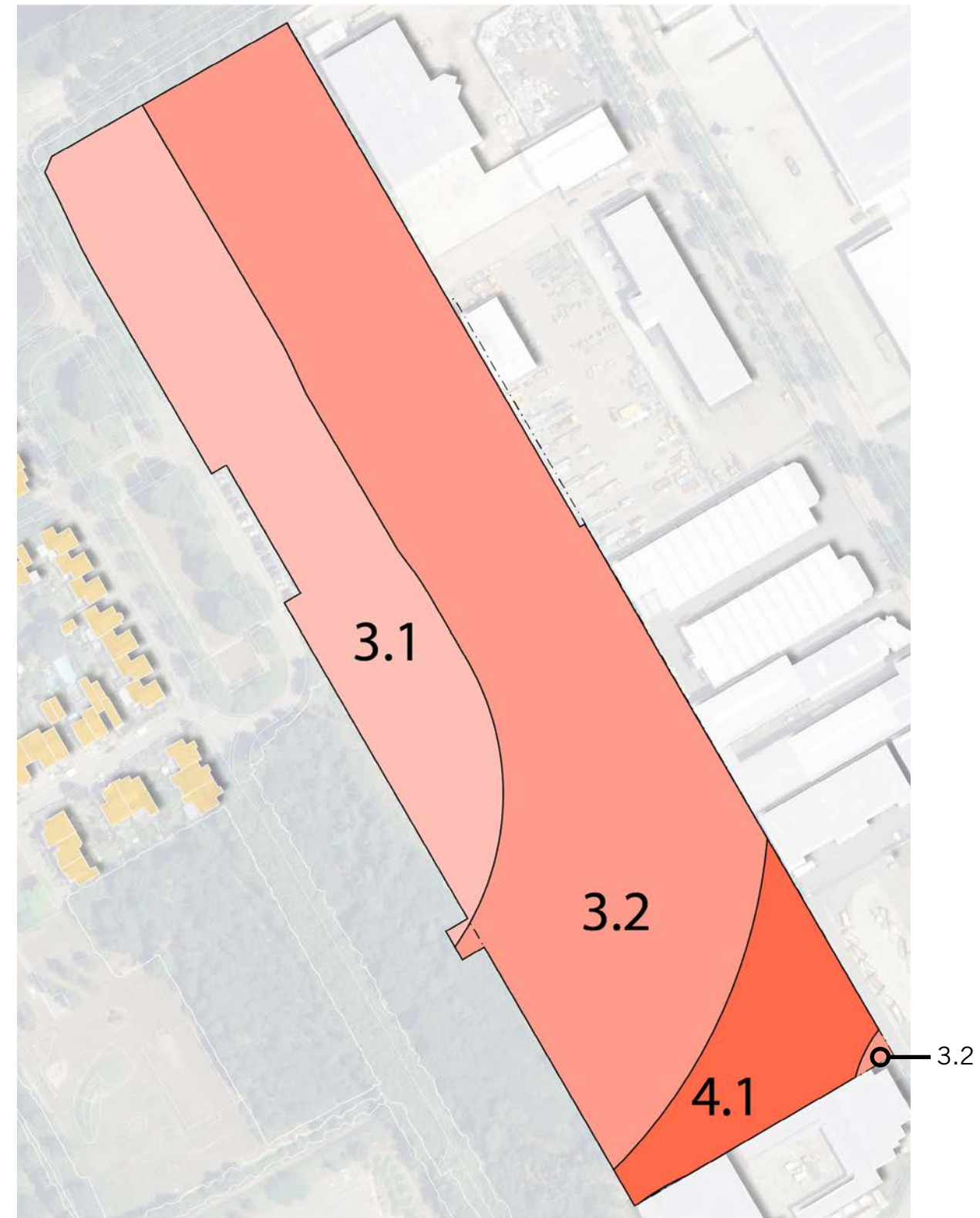
Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de volgende categorieën:

- 'bedrijf tot en met categorie 3.1': bedrijven uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- 'bedrijf ten hoogste categorie tot en met 3.2': bedrijven uit ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- 'bedrijf tot en met categorie 4.1': bedrijven uit ten hoogste categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

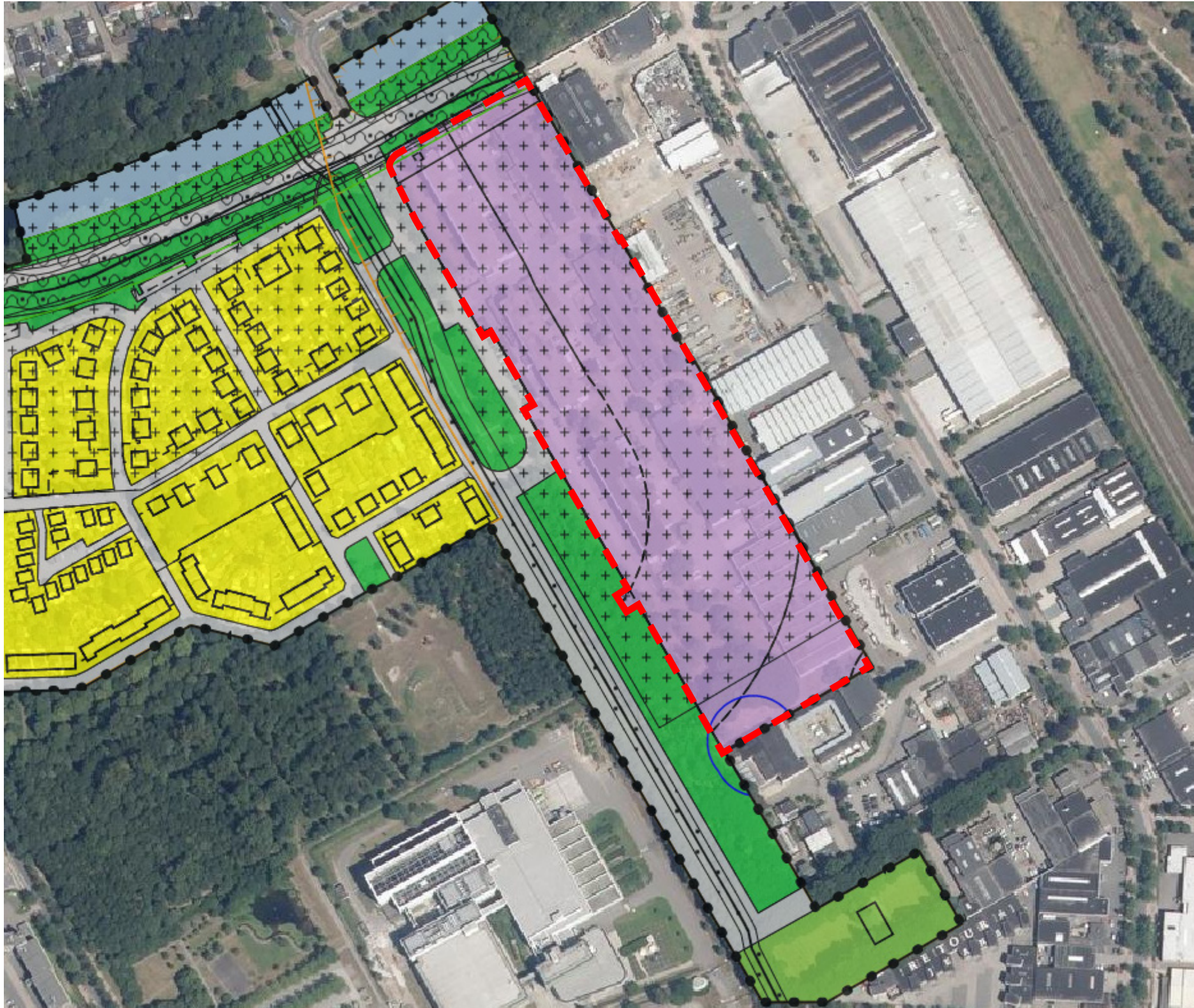
Op de afbeelding op de volgende bladzijde is te zien waar welke milieucategorie bedrijven zijn toegestaan.

Verder zijn de volgende specifieke aanduidingen op het gehele plangebied van toepassing:

- 'specifieke vorm van bedrijf – 1': op basis van de Staat van bedrijfsactiviteiten 'standaard' is hier een groothandel in metalen- en halffabricaten toegestaan met de maximale milieucategorie 3.2.
- 'risicovolle inrichting': op basis waarvan tevens een bevi-inrichting is toegestaan.



Huidige Mileucontouren



Uitsnede geldend bestemmingsplan met plangebied rood omlijnd.

Ook de gebiedsaanduiding ‘geluidzone – industrie’ is van toepassing op het gehele plangebied.

Voor vrijwel het gehele plangebied, op een strook aan de zuidzijde na, geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’. Ter plaatse van deze dubbelbestemming geldt een onderzoeksplicht voor bodemingrepen vanaf 2.500 m² en een verstoringdiepte van meer dan 0,50 meter.

De dubbelbestemming is echter herzien in het bestemmingsplan ‘Parkeren en archeologie’ zoals vastgesteld d.d. 6 februari 2017. Daarmee is de dubbelbestemming en de archeologische verwachtingswaarde komen te vervallen.

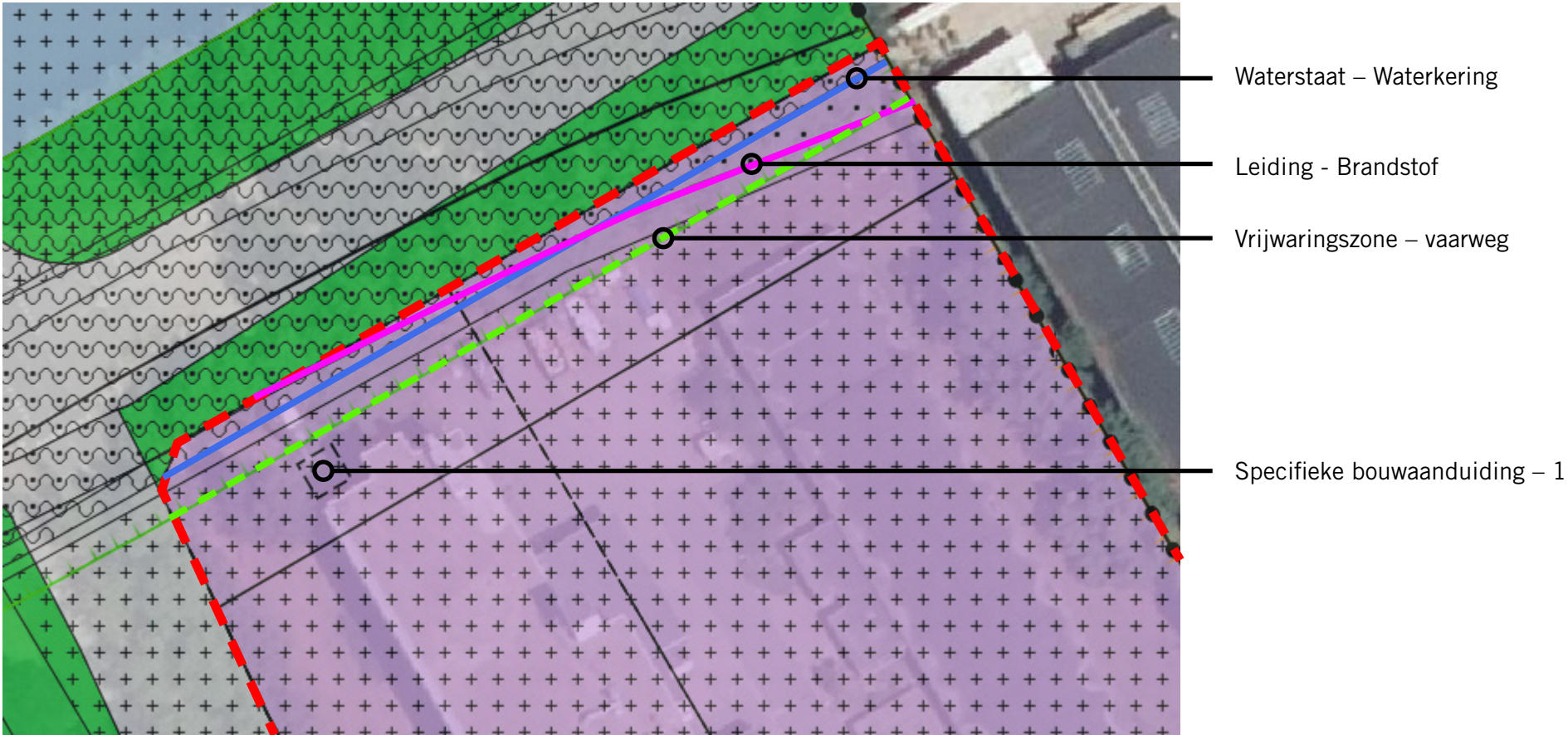
Aan de noordzijde van het plangebied zijn nog enkele dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen opgenomen:

- Dubbelbestemming: ‘Waterstaat – Waterkering’. De gronden hier zijn mede bestemd voor de waterkering (van het Wilhelminakanaal). Van toepassing op een smalle strook aan de noordzijde van het plangebied;
- Dubbelbestemming: ‘Leiding – Brandstof’;
- Gebiedsaanduiding: ‘vrijwaringszone – vaarweg’(van het Wilhelminakanaal). Van toepassing op een smalle strook aan de noordzijde van het plangebied;
- Bouwaanduiding: ‘specifieke bouwaanduiding – 1’. Hier is een reclamemast met een hoogte van maximaal 40 meter toegestaan.

Tot slot is aan de zuidzijde van het plangebied nog de gebiedsaanduiding ‘veiligheidszone – externe veiligheid vuurwerkopslag’ opgenomen.

Met het eerder genoemde geldende bestemmingsplan ‘Parkeren en archeologie’ is de archeologische onderzoeksplicht voor bodemverstoringen komen te vervallen. Op basis van dit bestemmingsplan is tevens de ‘Nota parkeernormen 2015’ voor de gehele gemeente Best juridisch van toepassing verklaard.

SBI-CODE 1993	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES	
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	
5152.2 /.3	Groothandel in metalen en -halfabricaten	0	10	100	10	100	3.2	2	G



Verschillende dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen aan de noordzijde van het plangebied

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden op basis van het geldende bestemmingsplan, de volgende regels:

- gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mag ten hoogste de bestaande bouwhoogte bedragen;
- gebouwen en overkappingen dienen ten minste 5 meter uit de perceelsgrens te worden gebouwd;
- indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 3 meter.

Binnen het bouwvlak mogen dus gebouwen en overkappingen worden gebouwd. Op basis van sub b, mag de bouwhoogte niet hoger zijn dan bestaand. Met deze regeling wordt beoogd de bouwhoogte ter plaatse van bestaande bebouwing te reguleren. Met deze regeling wordt niet bedoeld dat daar waar in de bestaande situatie geen bebouwing aanwezig is, geen bebouwing is toegestaan. Dit volgt ook uit de plantoelichting (pagina 57-58): De gronden die zijn aangewezen als 'Cultuurhistorisch waardevol' zijn naast de bestemming bedrijventerrein, groen, verkeer-verblijfsgebied of sport bestemd voor het behoud, het herstel en de versterking van het historische en ruimtelijk karakter van dit gedeelte van de wijk Batadorp. In verband met dit uitgangspunt is de regeling van deze specifieke bestemmingen hierop ingericht. Dit betekent het volgende:

- bestaande, voor zover nog aanwezig, oorspronkelijke verschijningsvorm en maatvoering is uitgangspunt bij ver- en nieuwbouw;
- uitbreidingsmogelijkheden op logische plekken op perceel waarbij de ruimtelijke karakteristiek leidend is geweest bij de bouwvlaktoekenning.

Met andere woorden, als aangesloten wordt op de bestaande bouwhoogte van de naastgelegen gebouwen en een afstand van minimaal 3 meter wordt aangehouden, dan past dit in het bestemmingsplan. Het bestemmingsvlak is gelijk aan het bouwvlak.

Conclusie

De geldende bestemming staat alleen een groothandel in metalen- en halffabrikanten toe. In de praktijk is er steeds minder behoefte aan deze specifieke bedrijfsbestemming omdat de bedrijfsactiviteiten van Bata steeds meer naar het buitenland verplaatsen en nog maar een fractie van het huidige ruimtegebruik omvatten. Deze maatbestemming maakt daarmee niet de gewenste herontwikkeling en flexibiliteit in

het gebied mogelijk. Evenmin wordt daarmee recht gedaan aan het behoud van het complex (rijksmonument), alsmede een duurzame invulling en herontwikkeling van een dergelijk fabriekscomplex, zoals de meeste vergelijkbare complexen naderhand voor 'lichtere' functies worden herbestemd. Afstemming op de huidige situatie en de visie voor het gebied is noodzakelijk.



Veiligheidszone – externe veiligheid vuurwerkopslag

Rijksbeleid

Besluit ruimtelijke ordening

In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is voorgeschreven dat indien een bestemmingsplan ‘een nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden volgens de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voorziet het plan in de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens ‘in beginsel’ bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m². Voor ontwikkelingen in de vorm van een terrein is ‘in beginsel’ geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt.

Toetsing

Het plan voorziet niet in meer bebouwing, dan al was toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan. Wel wordt in dit geval planologisch een functiewijziging van meer dan 500 m² toegestaan, waarbij de bedrijvenfunctie wordt verbreed met diverse andere functies. Alleen als de planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet je “ladderen”. Daarbij komt betekenis toe aan de ruimtelijke uitstraling van de voorziene functies. Omdat in dit geval ook horeca, leisure en kantoren en wellicht ook woonfuncties worden toegestaan, kan worden geconcludeerd dat het om een stedelijke ontwikkeling gaat. Ook als geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, moet aandacht worden geschonken aan de behoefte, in het kader van een goede ruimtelijke ordening. In de toelichting van het op te stellen bestemmingsplan zal het planvoornemen getoetst worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Provinciaal beleid

Provinciaal beleid (Interim omgevingsverordening, geconsolideerde versie 2020)

Beleidsmatig is het gebied aangemerkt als bedrijventerrein. Zelfstandige kantoren en andere functies die bedrijven op het bedrijventerrein in hun bedrijfsvoering kunnen hinderen, zijn beleidsmatig niet gewenst. Bedrijventerreinen zijn in principe bedoeld voor bedrijven die zich niet goed verhouden met gevoelige functies (de woonfunctie).

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

- Lid 1. Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:
 - de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
 - het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.
- Lid 2. Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:
 - bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
 - bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
 - geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
 - houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
 - geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
 - draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.
- Lid 3. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen op een bedrijventerrein, bevat het bestemmingsplan regels over:
 - een bij de aard van het bedrijventerrein en de toe te laten functies passende kavelomvang;
 - het beperken van ontwikkelingen die een effectief gebruik van het bedrijventerrein beperken, waaronder:
 - bedrijfswoningen;
 - bedrijven die doelmatig gevestigd kunnen worden in gemengde gebieden tenzij deze bedrijven concept-versterkend werken en geclusterd worden;
 - voorzieningen die gelet op hun publieksaantrekkende werking thuishoren in centrumgebieden tenzij deze concept-versterkend werken en geclusterd worden.

De ontwikkeling van bedrijventerrein is belangrijk om ruimte te bieden aan bedrijven die vanwege hun bedrijfsvoering effect hebben op hun omgeving en daardoor overlast kunnen geven op hindergevoelige functies als wonen of zorgfuncties. Een bestemmingsplan moet inzicht bieden in de effecten op de omgeving maar zorgt ook dat een bedrijventerrein deze opvangfunctie blijvend kan vervullen.

Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik is het belangrijk dat een deel van de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen en kantorenlocaties wordt gerealiseerd door verouderde locaties te herstructureren en de ruimte op bestaande locaties beter te benutten. Voorbeelden van mogelijkheden om ruimte intensiever en meervoudig te gebruiken zijn bijvoorbeeld de aanleg van ondergrondse of inpandige parkeervoorzieningen, het meer in de hoogte bouwen, het terugdringen van restruimte en gezamenlijk parkmanagement.

Het beperken van oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen door functies als wonen of detailhandel wordt beperkt. Vanuit provinciaal belang is het nodig dat er op de (middel) zware bedrijventerreinen ruimte is en blijft voor zwaardere bedrijvigheid met een zogenaamd NIMBY-profiel (Not In My Backyard), zoals afvalverwerkende bedrijven, mestbewerkingsinitiatieven en overige bedrijven die overlast naar hun omgeving (kunnen) geven. Door hindergevoelige functies verspreid op een terrein toe te laten, ontstaan er beperkingen voor die functies.

Het is belangrijk dat gemeenten passende kaders in het bestemmingsplan opnemen die zorgvuldig ruimtegebruik bevorderen.

Toetsing

In dit geval is sprake van een cultuurhistorisch waardevol bedrijfscomplex aan de rand van een bedrijventerrein, tegen woongebied aan. Het complex is geen gewoon bedrijventerrein waar de gebouwen eenvoudig geschikt kunnen worden gemaakt of kunnen worden vervangen ten behoeve van de bedrijfsvoering van grote bedrijven in moderne gebouwen (energieneutraal en met voldoende vrije hoogte). De gebouwen moeten worden behouden en er is slechts een lage vloerbelasting mogelijk. Een mix van kleinere bedrijven, dienstverlening, ambacht en kantoren is wel mogelijk en hier is ook veel behoefte aan. Bovendien kan het dienen als buffer en overgangsgebied tussen de woonwijk en de ‘harde’ bedrijventerreinen.

Voor het mogelijk maken van de beoogde gemengde bestemming is medewerking van de provincie noodzakelijk.



Gemeentelijk beleid

Het voor deze locatie relevante gemeentelijke beleid is vastgelegd in de Structuurvisie Best 2030.

Op basis van dat beleid is het C'park Bata complex gelegen op het bestaand bedrijventerrein 'Breeven'. De strategie voor de bestaande bedrijventerreinen is gericht op beheer en waar mogelijk intensivering. In het kader van het streven naar zuinig ruimtegebruik moeten kansen op efficiënt ruimtegebruik benut worden. Zuinig ruimtegebruik betekent in de eerste plaats dat de ruimte op bestaande bedrijventerreinen beter wordt benut. Daarbij wordt sterk ingezet op herstructurering van (verouderde) bedrijventerreinen, of delen ervan, waarbij bedrijventerrein 't Zand als eerste in aanmerking komt.

Daarnaast is het van groot belang dat door intensivering en meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit en de ruimtelijke kwaliteit wordt verhoogd. Daarbij is aandacht nodig voor de representativiteit van de bebouwing, met name aan de ontsluitingswegen en de spoorweg. De realisatie van herkenbare eye-catchers nabij de aansluitpunten kan een versterking van het profiel van Best betekenen. Best krijgt hierdoor een gezicht aan het rijkswegennet.

De gemeente Best wil in principe de bedrijven uit Best de kans geven om zich in Best verder te ontwikkelen. Dat geldt voor bedrijven die reeds op de bedrijventerreinen gevestigd zijn, maar ook bedrijven van elders in Best die vanwege ontwikkelingen in de kern en/of het buitengebied gedwongen zijn te verplaatsen. Milieuhinderlijke bedrijven op bestaande terreinen worden zo veel mogelijk verplaatst naar de nieuwe bedrijventerreinen in de omgeving.

Voor de invulling van vrijkomende locaties ziet de gemeente vestigingsmogelijkheden ten aanzien van relatief schone arbeids- en kennisintensieve bedrijvigheid. Grootschalige uitbreiding van kantoorfuncties wordt niet voorgestaan op bedrijventerreinen. Voor grootschalige detailhandel, die niet past binnen de winkel-concentratiegebieden is wel ruimte op de bedrijventerreinen. Woonfuncties horen in principe niet thuis op een bedrijventerrein. Uitgangspunt is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieugevoelige en

milieubelastende activiteiten. Ook de openbare ruimte dient aandacht te krijgen, aangezien deze kan zorgen voor samenhang binnen het bedrijventerrein. Belangrijke aspecten zijn veiligheid en parkeren.

Om de bedrijventerreinen ook in de toekomst bereikbaar te houden zijn aanpassingen aan de infrastructuur gewenst. Ook de ondergrondse infrastructuur kan in de toekomst aanpassing behoeven. Hierbij is het van belang dat het groene karakter van de bedrijventerreinen wordt behouden en waar mogelijk wordt versterkt.

Specifiek over het plangebied wordt het volgende aangegeven: Industrieel complex Batadorp bevindt zich op bedrijventerrein Breeven. Dit complex heeft veel cultuurhistorische waarde en dient dan ook behouden te blijven. De bestaande karakteristiek maar ook nieuwe functies en een nieuwe economische waarde is uitgangspunt bij veranderingen.

Het planvoornemen biedt kansen en mogelijkheden ten aanzien van enkele van de ambities op de bestaande bedrijventerreinen:

- Ruimte benutten: Er is nog ruimte binnen het plangebied voor de realisatie van een nieuw gebouw, gebouw 41.
- Herstructurering: Het planvoornemen is een vorm van herstructurering. Het bestaande complex wordt geoptimaliseerd en geschikt gemaakt voor meerdere, naast elkaar functionerende, functies.
- Verhogen ruimtelijke kwaliteit: De structuur op de locatie wordt duidelijker, overzichtelijker en sluit aan op de structuur zoals bedoeld bij de realisatie van het complex. Daarnaast wordt de monumentale en karakteristieke bebouwing vanuit de Bataweg beter zichtbaar gemaakt.
- Verminderen milieuhinderlijke bedrijven: In de nabijheid van C'park Bata zijn meerdere milieuhinderlijke bedrijven gesitueerd. Indien verplaatsing naar nieuwe bedrijventerreinen (op termijn) tot de mogelijkheden behoort, zou dat mogelijkheden bieden voor een nog ruimer gebruik van het complex.
- Ruimtelijke scheiding: Binnen het plangebied maar

ook daarbuiten is en wordt voorzien in een duidelijke milieuzonering. Met de herstructurering wordt voorzien in een betere en duidelijkere overgang van bedrijventerrein Breeven naar woongebied Batadorp.

- Verbetering infrastructuur: De infrastructuur binnen het plangebied wordt verbeterd. Er zal een duidelijkere en eenduidige structuur zijn waarbij onderscheid bestaat tussen langzaam verkeer, autoverkeer en vrachtverkeer. Parkeren zal zoveel mogelijk worden gesitueerd aan de achterzijde van de bestaande bebouwing, tegen de grens met de aangrenzende bedrijven. De uitstraling zal eenduidig en gelijk zijn voor het gehele complex zodat een uniforme en kwalitatieve uitstraling van het openbaar gebied ontstaat.
- Karakteristiek: Bij de ontwikkeling van C'park Bata geldt zonder twijfel het uitgangspunt dat de bestaande



Uitsnede Structuurvisie Best 2030

karakteristiek behouden blijft. Deze karakteristiek zal zelf beter zichtbaar worden.

- Integraliteit: de doorontwikkeling van het complex binnen de kaders zoals hiervoor omschreven biedt een nieuwe basis voor een duurzame waarde ontwikkeling, zowel voor de eigenaar van het complex alsook de gemeente Best, Batadorp en bedrijventerrein Breeven. Het samenbrengen in een kwalitatieve ontwikkeling vanuit ruimte, functie en mensen biedt hier de basis toe.

Daarnaast is het gebied onderdeel van een groene buffer tussen Best en Eindhoven.

Ten zuiden van Best, tussen Best en Eindhoven in, wordt de aanwezige groene buffer verder vormgegeven. Bebouwing (zoals bedrijvigheid) is hier onder voorwaarden mogelijk, mits dit in een groene setting gebeurt. Een parkachtige inrichting wordt voorgestaan.

Door de groene buffer met Eindhoven en de landschappelijk zone tussen Oirschot en Best wordt het groene raamwerk rond Best voltooid. Op deze manier wordt de gewenste groene mantel om Best vormgegeven.

Best wil groeien tot maximaal 34.000 inwoners, Er zijn geen 'nieuwe' uitbreidingslocaties voor wonen en werken gepland. Best zet in op een sterke bedrijfssector en nieuwe kansen voor Bestse bedrijven.

Op 15 maart 2021 is de Bedrijventerreinenvisie gemeente Best vastgesteld, waarin het Bata-complex een bijzondere status krijgt.

In de visie zijn vijf thema's onderscheiden:

- Basis op orde: bereikbaar, schoon, heel en veilig
- Circulariteit & duurzaamheid
- Profileren Bestse bedrijventerreinen
- Personeel & huisvesting arbeidsmigranten
- Voldoende en de juiste ruimte voor bedrijven

Het algemene beleid is het behouden van milieuruimte voor bedrijven die dit ook echt nodig hebben, zodat ze minimale hinder voor de omgeving veroorzaken. Anderzijds zijn er ook bedrijven met behoefte aan meer gemengde milieu: plekken waar werken samen komt met ontspanning en andere economische functies. C'park Bata en Eindhovenseweg Zuid zijn hiervoor geschikt.

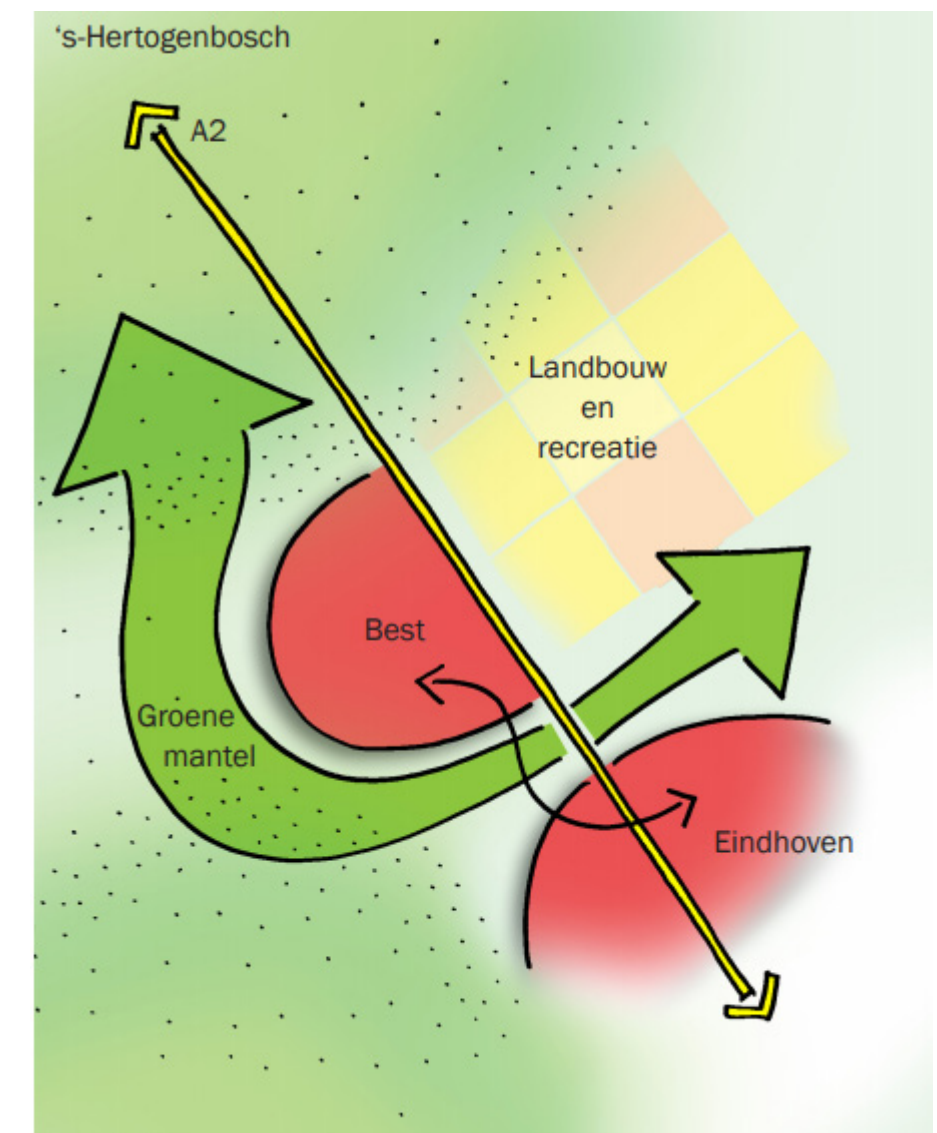
Op bedrijventerreinen in Best zijn anno 2020 al meerdere bedrijven gevestigd die goed passen in het profiel van de Brainport-regio. Deze bedrijven bevinden zich in verschillende levensfasen, zo is er in C'park Bata ruimte voor (technologische) startups. Het actieplan voor Breeven is het 'Brainport bedrijventerrein' van Best. Het terrein huisvest een groeiend cluster met (hightech) maakbedrijven. Op Breeven wil de gemeente startups actief faciliteren in een inspirerende, kleinschalige werkomgeving in C'park Bata.

Toetsing

Het terrein is in de structuurvisie aangemerkt als bestaand bedrijventerrein, maar in feite is het een ontwikkelgebied.

De gemeente wil dat het cultuurhistorisch waardevolle industrieel complex Batadorp behouden blijft en een nieuwe waarde krijgt voor de gemeente, haar inwoners en de eigenaar. De bestaande karakteristieke opzet en bebouwing is uitgangspunt bij functieveranderingen. Het gebied is onderdeel van de groene buffer. Een parkachtige inrichting wordt voorgestaan. De ruimte op bedrijventerreinen moet beter worden benut. Grootschalige uitbreiding van kantoren of detailhandel wordt niet voorgestaan. In dit geval gaat het om maximaal circa 15.000 m² kantoren en kantoorachtige functies (in de voorste 3 gebouwen). Voor detailhandel wordt uit cultuurhistorisch oogpunt een uitzondering gemaakt voor de schoenenwinkel en ter plaatse vervaardigde producten (bijvoorbeeld van de zeepjesfabriek of brouwerij). Wonen en leisure zijn de nieuwe functies die het complex in de toekomst (functioneel) compleet kan maken en een duurzame toekomst geeft.

De visie voor het terrein is een vergroening. Het terrein kan onderdeel worden van de groene omgeving. Toch zijn in deze zone tussen Best en Eindhoven ook stedelijke ontwikkelingen mogelijk. Zo wordt aan de zuidoostkant op de hoek van Ploegstraat-Eindhovenseweg-Zuid een nieuw Van der Valkhotel gebouwd.



Visie op hoofdlijnen, gemeente Best

7. QUICKSCAN OMGEVINGSASPECTEN

Diverse milieुरandvoorwaarden en andere omgevingsaspecten, zowel binnen het plangebied als in de omgeving, zijn van invloed op de mogelijkheden voor herontwikkeling van het gebied. Dit hoofdstuk gaat in op de relevante aspecten.

Externe veiligheid

Op basis van de professionele risicokaart van Nederland zijn de volgende risicobronnen in of in de directe nabijheid van het plangebied aanwezig:

Binnen het plangebied zelf:

- Opslag van gemodificeerde difenylmethaandiisocyaan 25 m³ en polyesterpolyol 25 m³. De opslag van deze gevaarlijke stoffen is binnen het plangebied inmiddels gestaakt. Om deze reden is hier niet langer sprake van een BEVI-inrichting.

Van invloed op het plangebied:

- Opslag consumentenvuurwerk, maximaal 150.000 kg. Voor deze opslag van consumentenvuurwerk dient een afstand van minimaal 30 meter te worden aangehouden. Een gedeelte van deze aan te houden afstand is gelegen binnen het plangebied en vormt een belemmering voor eventuele ontwikkelingen binnen deze zone. Wellicht ontstaan hier mogelijkheden na een algeheel verbod op consumentenvuurwerk.
- Defensie leiding, brandstofleiding. Ten noorden van het plangebied is een brandstofleiding van defensie gelegen. De leiding heeft een veiligheidszone van 10 meter aan weerszijden van het hart van de leiding. Een gedeelte van de veiligheidszone is gelegen binnen het plangebied. Hier mag niet worden gebouwd.
- Leiding gasunie, gasleiding. Zowel ten westen als ten noorden van het plangebied zijn gasleidingen gelegen. De veiligheidszones van deze leidingen zijn niet gelegen binnen het plangebied.

Vervoer over weg, spoor en water:

- De Rijkswegen A2 en A58 hebben een plaatsgebonden risicocontour 10-6 van respectievelijk 21 en 18 meter. De plaatsgebonden risico contouren 10-6 liggen (ruim) buiten het plangebied. Beide rijkswegen hebben een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter, deze gebieden liggen ook buiten het plangebied.

Het Wilhelminakanaal heeft geen plaatsgebonden risicocontour 10-6 er vindt beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het kanaal. Het plangebied ligt in het invloedsgebied (995 meter) van het de spoorlijn en van de Rijksweg A2/A58 (880 meter).

Het Wilhelminakanaal heeft geen invloedsgebied.

Bij bestemmingsplannen (met kwetsbare objecten) die gelegen zijn binnen 200 meter van het spoor en van een weg moet de hoogte van het groepsrisico onderzocht worden (in de huidige en toekomstige situatie). Het plangebied is gelegen op een afstand groter dan 200 meter. Op basis van artikel 7 Bevt kan volstaan worden met een beperkte verantwoording.

Bedrijven en milieuzonering

In het kader van de beschrijving van het geldende bestemmingsplan is reeds aangegeven welke bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied zijn toegestaan. De maximaal toegestane milieucategorie loopt, in de richting oost naar west, af. Dit in verband met de ligging van de woonwijk Batadorp ten westen van het plangebied.

In deze paragraaf wordt onderzocht in hoeverre de bedrijven in de directe omgeving van het plangebied van invloed zijn op de mogelijkheden binnen het plangebied.

Het plangebied grenst aan de oostzijde en aan de westzijde aan inrichtingen waar maximaal milieucategorie 3.2 en milieucategorie 4.1 zijn toegestaan. Om te kunnen beoordelen of eventuele nieuwe functies binnen de bestaande gebouwen van C'park Bata worden belemmerd zijn de bij die milieucategorieën behorende richtafstanden (voor gemengde gebieden) inzichtelijk

gemaakt. Voor categorie 3.2 bedrijven geldt een aan te houden richtafstand in gemengde gebieden van 50 meter. Voor categorie 4.1 bedrijven geldt een aan te houden richtafstand van 100 meter in gemengde gebieden.

Voor milieugevoelige functies zoals wonen gelden deze aan te houden richtafstanden. Bedrijven en kantoren zijn geen gevoelige functies. Hiervoor gelden de aan te houden afstanden dan ook niet. Op basis van de huidige inrichting en de indicatieve afstanden kunnen alleen in gebouwen 11, 21 en gedeeltelijk in 31 woonfuncties worden voorzien. Dit is echter mede afhankelijk van de bedrijven die binnen het plangebied zelf aanwezig zijn.

Van de aan te houden richtafstanden kan onderbouwd worden afgeweken. Aanwezige afscherming kan al reden zijn om van de richtafstand af te wijken. Dit zal dan echter wel nader onderzocht moeten worden.

Vormvrij mer-beoordeling

De ontwikkeling blijft (ruim) onder de drempelwaarden die genoemd worden in het Besluit milieueffectrapportage. Indien een activiteit onder de drempelwaarden blijft, dient alsnog een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden, waarbij onderzocht dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Een belangrijke categorie die onder deze regeling valt zijn de stedelijke ontwikkelingsprojecten. Dit project valt daar ook onder. De mer-beoordelingsbeslissing moet door de gemeente worden genomen, voordat het ontwerpbesluit ter inzage gaat. Deze beoordeling is een zelfstandig document evenals de mer-beoordelingsbeslissing. De m.e.r.-beoordelingsbeslissing is een zogenaamd voorbereidend besluit waartegen geen zelfstandig beroep openstaat. Tegen het m.e.r.-beoordelingsbesluit kunnen zienswijzen worden ingediend gelijktijdig met zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan. In het kader van het op te stellen bestemmingsplan zal de vormvrije m.e.r.-beoordeling worden opgesteld. Daarin zullen de overige onderzoeksresultaten worden verwerkt.

Verkeer en parkeren

In de visie en het op te stellen CHW-bestemmingsplan zal worden aangetoond dat parkeren op eigen terrein zal worden opgelost. Ook enkele infrastructurele wijzigingen zullen worden doorgevoerd.

Uitgangspunt voor de ontwikkeling van C'park Bata is dat op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd voor de diverse functies. Er is al een eerste uitbreiding van de eigen parkeervoorziening gerealiseerd op het terrein. De ontsluitingsstructuur zal zodanig vorm worden gegeven dat het verkeer van en naar het complex soepel en verkeersveilig kan worden afgewikkeld.

Water

In de beoogde nieuwe maar nog uit te werken situatie zal meer ruimte zijn voor groen. De verharding zal in dat kader met oog voor het groene karakter worden uitgevoerd (te denken valt aan grastegels). Wel is het mogelijk dat in de toekomst bebouwing wordt toegevoegd. Uitgangspunt is dat de locatie waterneutraal zal worden ontwikkeld. Daar waar extra waterbuffercapaciteit moet worden toegevoegd, zal gezocht worden naar geschikte mogelijkheden. Daarbij valt te denken aan bovengrondse voorzieningen zoals een wadi of ondergrondse voorzieningen zoals infiltratiekratten maar ook de directe omgeving van de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen.

legenda

- Vrij van milieuzonering
- categorie 4.1 aan te houden afstand 100 meter
- categorie 3.2 aan te houden afstand 50 meter
- Begrenzing



Zonering plangebied

Ecologie

Beschermde soorten

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van natuurgebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Het perceel en de gebouwen zijn in gebruik ten behoeve van de hier gevestigde functies. Ruimtelijk zijn niet direct aanpassingen voorzien. Indien er bebouwing gesloopt wordt zal een quickscan flora en fauna moeten worden uitgevoerd. Het eventueel verwijderen van bomen en struiken dient buiten het broedseizoen plaats te vinden.

Bij de verder ontwikkeling van C'park Bata zal worden onderzocht of het mogelijk is om het plangebied geschikt te maken (of te houden) voor diersoorten. Hierbij valt te denken aan het ophangen van kasten voor vleermuizen of gierzwaluwen, de realisatie van een paddenpoel (wadi) of een bijenhotel.

Beschermde natuurgebieden en Stikstof

Het plangebied is gelegen op een afstand van ruim 8 kilometer van Natura 2000-gebied Kempenland – West, ruim 9,8 kilometer van Natura 2000-gebied Kampina & Oisterwijkse Vennen. In het kader van het planvoornemen worden niet direct extra verkeersbewegingen verwacht ten opzichte van de bestaande functie als bedrijf. Mogelijk wordt bebouwing toegevoegd aan de zuidzijde (gebouw 41). In het kader van de CHW zal de onderzoeksplicht voor deze bouwmogelijkheid worden doorgeschoven naar de omgevingsvergunning. Op dit moment is er dan ook geen noodzaak voor het uitvoeren van stikstofberekeningen.



De locatie maakt zelf geen onderdeel uit van een beschermd natuurgebied en er zijn geen andere beschermde natuurgebieden in de nabijheid van de ontwikkellocatie aanwezig.

Archeologie

Een groot gedeelte van het bedrijfsperceel kent een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Ter plaatse van deze dubbelbestemming zijn bodemingrepen met een oppervlakte van 2.500 m² en dieper dan 50 centimeter onderzoeksplichtig. Het planvoornemen voorziet vooralsnog niet in dergelijke bodemingrepen. De gebouwen 11, 21 en 31 hebben een maximale oppervlakte van 2.000 m². Indien gebouw 41 wordt gerealiseerd, zal dat waarschijnlijk aansluiten bij de oppervlaktes van deze bestaande bebouwing. Er zijn dan ook geen bodemingrepen groter dan 2.500 m² voorzien. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' zal gehandhaafd blijven.

Bodem

Het toetsen van de kwaliteit van de bodem is voor het bestemmingsplan vanuit planologisch oogpunt niet noodzakelijk. Het plangebied kent namelijk reeds een bedrijfsbestemming en zal grotendeels ook een dergelijke functie houden. Dienstverlenende bedrijven zijn in de bestaande situatie, in de vorm van kantoren en ondersteunend aan de bedrijven, ook al mogelijk en toegestaan. Dit zal zo ook worden onderbouwd de toelichting van het bestemmingsplan.

Indien er gevoeliger functies worden gerealiseerd, zoals woningen, zal de kwaliteit van de bodem wel onderzocht moeten worden.

Geluid

Het plan voorziet vooralsnog niet in de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Ook wordt niet voorzien in de uitbreiding van de bedrijfsbestemming. Het is dan ook niet noodzakelijk om een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai of inrichtingslawaai uit te laten voeren.

Om op het perceel meer mogelijkheden te realiseren en af te kunnen wijken van de richtafstanden zoals genoemd in de paragraaf "Bedrijven en milieuzonering" kan akoestisch onderzoek inrichtingslawaai uitkomst bieden. De daadwerkelijke geluidsbelasting op het perceel en de gebouwen door de omliggende gebouwen zal in dat geval in beeld worden gebracht.

Luchtkwaliteit

Op grond van de in de Wet milieubeheer opgenomen luchtkwaliteitseisen dient te worden aangetoond dat het plan voldoet aan de grenswaarden voor de concentratie luchtverontreinigende stoffen. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling zal onderbouwd worden dat de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Er zal waarschijnlijk namelijk geen sprake zijn van extra verkeersbewegingen. Er kan worden volstaan met een kwalitatieve onderbouwing. De luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied is goed te noemen. Deze conclusie hebben wij gebaseerd op de gegevens die beschikbaar zijn via de monitoringstool die onderdeel is van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Op het dichtstbijzijnde rekenpunt zijn de concentraties in het jaar 2020 gemeten. Met concentraties van 22,08 µg/m³ aan stikstofdioxide en 19,12 µg/m³ fijnstof liggen deze ruim onder de grenswaarden van 40 µg/m³ voor deze stoffen.



Uitsnede NSL-monitoringstool

Duurzaamheid

Duurzaamheid gaat over de balans tussen mens, milieu en financiën en kan op verschillende niveaus worden gezien. Op het niveau van gebiedsontwikkeling gaat het naast technische maatregelen bij gebouwen om het functioneren van het gehele gebied. De kracht zit in het zoeken naar goede combinaties voor een specifieke locatie waardoor een prettige leefomgeving kan worden ontwikkeld. Bepaalde randvoorwaarden en/of de ruimtelijke omgeving van een plan kunnen kansen voor duurzaamheid opleveren.

Bij uitwerking van de gebiedsontwikkeling zal een hoge duurzaamheidsambitie worden gehanteerd. Maatregelen om hittestress te voorkomen, energie op te wekken en circulair te bouwen zullen worden onderzocht en indien mogelijk worden geïntegreerd in de planvorming.

RHO ADVISEURS

Rotterdam | Middelburg | Leeuwarden | Eindhoven | Deventer



