

Rapport 20130173.R02c

Best Hotel
Onderzoek milieuzonering

Rapport 20130173.R02c

Best Hotel
Onderzoek milieuzonering

Datum:
22 februari 2017

Opdrachtgever: P.A.M. Teunissen Architectenburo b.v.
De heer ir. P.A.M. Teunissen
Veurseweg 143
2251 AB VOORSCHOTEN
Paul@teunissen.eu

Auteur:
Mevrouw ing. N. Jacobs



INHOUD	PAGINA
1. INLEIDING	3
2. SITUATIE EN UITGANGSPUNTEN	3
2.1 Plangebied	3
2.2 Bestemmingsplan	4
2.3 Het voorgestelde plan	4
3. ONDERZOEKSMETHODE	5
3.1 Uitgangspunten	5
3.2 Uitwaartse milieuzonering	7
3.3 Inwaartse zonering	7
4. RESULTATEN	7
4.1 Resultaten uitwaartse milieuzonering	7
4.2 Resultaten inwaartse milieuzonering	9
5. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	11



1. INLEIDING

In opdracht van P.A.M. Teunissen Architectenburo b.v. in Voorschoten is een onderzoek milieuzonering uitgevoerd. Aanleiding is de bestemmingsplanprocedure, die nodig is voor het realiseren van een recreatie- en verblijfcluster aan de Ploegstraat/Eindhovenseweg-Zuid in Best.

Het onderzoek heeft als doel om vast te stellen of er vanuit de te realiseren milieubelastende bestemmingen mogelijk hinder ontstaat naar de milieugevoelige bestemmingen in het plan en de omgeving.

Daarnaast komt ook de mogelijke hinder van milieubelastende bestemmingen in de omgeving naar de milieugevoelige bestemmingen in het plan aan bod.

Deze notitie gaat uit van de systematiek uit de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering", editie 2009. De publicatie geeft afstanden voor de milieuthema's geur, stof, geluid en veiligheid naar omgevingstype. De hierin opgenomen richtafstanden gelden als handreiking voor een goede ruimtelijke ordening. Afwijking hiervan is mogelijk, mits nader milieukundig onderzoek en gemotiveerd.

In hoofdstuk 2 komen de ligging van het plangebied, het geldende bestemmingsplan en de beoogde ontwikkeling aan bod. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de gehanteerde onderzoeksmethode(n) en uitgangspunten, waarna in hoofdstuk 4 de resultaten volgen. Hoofdstuk 5 Conclusie bevat een kort overzicht van het plan, de uitgangspunten, methode en resultaten en advies.

2. SITUATIE EN UITGANGSPUNTEN

2.1 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Ploegstraat/Eindhovenseweg Zuid Best. In afbeelding 1 staat met rode lijn het plangebied aangegeven.

Afbeelding 1: Plangebied (bron: Googlemaps)

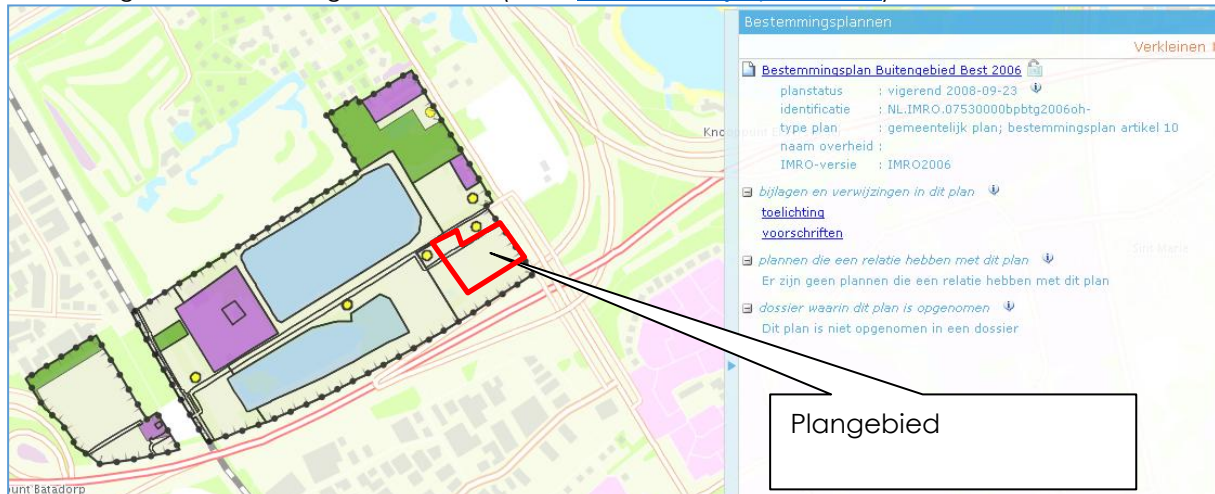




2.2 Bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt bestemmingsplan Buitengebied Best 2006, vastgesteld op 23-9-2008. Afbeelding 2 bevat een uitsnede van de plankaart.

Afbeelding 2: Uitsnede vigerende kaart (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 2 Uitsnede vigerende kaart (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen het plangebied komen de volgende bestemmingen voor:

- agrarisch gebied, werken, niet zijde dienstverlening, agrarische bedrijvigheid;
- dubbelbestemming Leidingen:
- technische infrastructuur;
- zonering aardgastransportleiding 66 bar;
- cultuurhistorie en archeologie met aanduiding archeologisch waardevol.

Een hotel is binnen het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan.

Veehouderijen in de omgeving

In de omgeving van het plangebied komen op enige afstand veehouderijen voor. De milieuhinder afkomstig van intensieve veehouderijen maakt geen onderdeel uit van dit onderzoek naar de milieuzonering. Voor intensieve veehouderij gelden normen op basis van de Wet geurhinder veehouderijen (Wgv).

2.3 Het voorgestelde plan

Het plan voorziet in de realisatie van een hotel met in eerste instantie 150 kamers, mogelijk op termijn aangevuld met 100 kamers. Voorts horen een bar, restaurant en congresruimte bij dit hotel en een buitenterrein met parkeren.

In afbeelding 3 is het voorgestelde plan weergegeven.



Afbeelding 3: Het voorgestelde plan

De nieuwe functie betreft de toevoeging van zowel een beperkt milieugevoelige als milieubelastende bestemming. Het parkeren, de bar, het restaurant en de congresruimte zijn mogelijk milieubelastend. Het hotel is een milieugevoelige functie. In het kader van de Wet geluidhinder is het echter geen geluidgevoelig gebouw.

3. ONDERZOEKSMETHODE

Het onderzoek hanteert de richtafstanden uit de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering", editie 2009. Deze handreiking geeft afstanden voor de milieuthema's geur, stof, geluid en veiligheid naar omgevingstype. De hierin opgenomen richtafstanden gelden als handreiking voor een goede ruimtelijke ordening. Afwijking hiervan is mogelijk, mits nader onderzocht en gemotiveerd. De handreiking maakt gebruik van verschillende milieuzoneringsmethoden: inwaartse en uitwaartse milieuzonering. Dit hoofdstuk beschrijft de toegepaste milieuzoneringsmethoden.

3.1 Uitgangspunten

Dit onderzoek gaat ervan uit dat de huidige bestemmingen binnen het plangebied worden beëindigd namelijk de enkelbestemming "Agrarisch gebied, werken, niet zijde dienstverlening, agrarische bedrijvigheid". De dubbelbestemmingen komen in de nieuwe bestemming in principe terug, waarbij op basis van onderzoeksgegevens over leidingen en archeologie mogelijk aanpassing plaatsvindt.



Voor het onderzoek hebben wij gebruik gemaakt van de volgende stukken:

- VNG handreiking "Bedrijven en milieuzonering" editie 2009.
- Kadastrale kaart.
- Bestemmingsplan Buitengebied Best 2006, gemeente Best, 23 september 2008.
- Bestemmingsplan Koekoeksbos, Villawijk en omgeving gemeente Best, vastgesteld 27 mei 2013.
- Bestemmingsplan Achtste Barrier 2004, gemeente Eindhoven.
- Bestemmingsplan Bedrijventerrein Kapelbeemd-Acht 2007.
- Bestemmingsplan Reconstructie A2/A67.
- Bestemmingsplan Best "Natuur en recreatiegebied Ekkersweijer", vastgesteld 24 oktober 2005.
- Principeverzoek Hotel Best d.d. maart 2012.
- Informatie/ documentatie van het plan.

Uit de informatie blijkt dat het voorgestelde plan voorziet in zowel beperkt milieugevoelige bestemmingen als milieuhinderlijke bestemmingen.

De beperkt milieugevoelige bestemmingen betreffen:

- hotel

De milieubelastende bestemmingen betreffen:

- hotel met bar, restaurant, congresruimte
- parkeren
- natuurspeelsterrein

In het Activiteitenbesluit is voor de definitie van gevoelige gebouwen opgenomen: woningen en gebouwen die op grond van artikel 1 van de Wet geluidhinder worden aangemerkt als andere geluidgevoelige gebouwen, met uitzondering van die gebouwen behorende bij de betreffende inrichting. In artikel 1 van de Wet geluidhinder staat een hotel niet genoemd. Een hotel wordt dan ook niet beschouwd als een geluidgevoelig gebouw.

De uitgangspunten voor de milieubelastende bestemming op basis van de VNG handreiking staan in tabel 1.

Voor het beoordelen van de milieuhinder gaan wij ervan uit dat er sprake is van een zogenaamd "gemengd gebied". In de VNG handreiking "Bedrijven en milieuzonering" editie 2009 staat dit omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging: *"Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd". Ook voor locaties nabij grootschalige infrastructuur kan dit omgevingstype worden gehanteerd.*

De planlocatie ligt nabij een knooppunt van snelwegen en een vliegveld. In de directe omgeving komt een veelheid aan functies voor.

De richtafstanden zijn daarom met een afstandstap verlaagd ten opzichte van de in bijlage 1 van de VNG handreiking opgenomen richtafstanden.



Tabel 1: Uitgangspunten van de voorgestelde voorzieningen

Bestemming	SBI-2008 code	Omschrijving	Milieu-categorie	VNG richtafstand (gemengd gebied)
Hotel	5510	Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	1	10 meter (geluid,)
Parkeerterrein	5221	Parkeerterrein	2	10 meter (geluid)
Natuurspeelsterrein	91041	Kinderboerderij*	2	10 meter (geluid)

* In de handreiking bedrijven en milieuzonering komt de bestemming natuurspeelsterrein niet voor, gezien de aard van de activiteiten is de milieucategorie en de eventuele geluidhinder vergelijkbaar met een kinderboerderij.

3.2 Uitwaartse milieuzonering

In eerste instantie is de uitwaartse milieuzonering onderzocht. Door middel van een inventarisatie is onderzocht of er binnen de richtafstand voor de te realiseren milieubelastende bestemmingen (zie tabel 1), mogelijk relevante milieugevoelige functies bestaan of komen, die hiervan hinder kunnen ondervinden.

Strijdigheid binnen het plan

Het onderzoek heeft zich ook gericht op de mogelijke hinder die kan ontstaan van de te realiseren milieubelastende bestemmingen naar de milieugevoelige bestemmingen binnen het plan zelf.

3.3 Inwaartse zonering

Door middel van een inventarisatie komen de milieubelastende functies in de omgeving aan bod die mogelijk hinder kunnen geven aan de milieugevoelige bestemmingen binnen het plan.

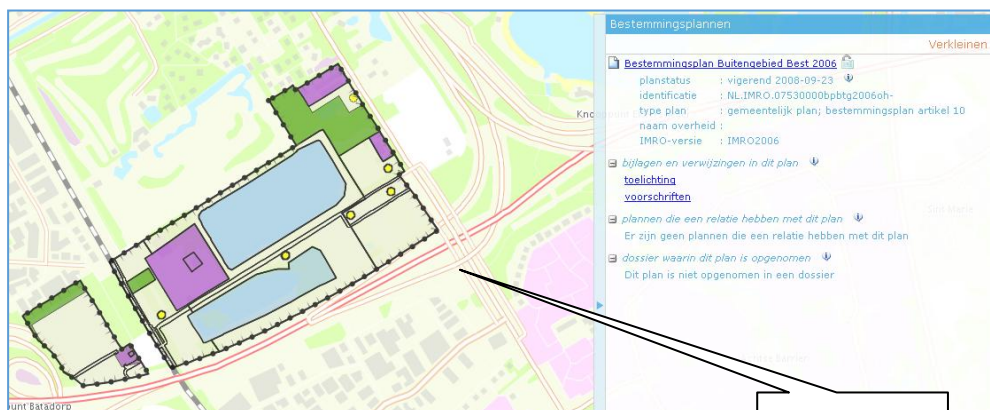
Algemeen:

Conform de VNG bundel worden de richtafstanden gemeten vanaf de inrichtingsgrens van de milieubelastende bestemmingen tot de gevels van de milieugevoelige bestemmingen.

4. RESULTATEN

4.1 Resultaten uitwaartse milieuzonering

Uit tabel 1 blijkt dat de voorgestelde milieubelastende bestemmingen mogelijk hinder kunnen geven naar de milieugevoelige bestemmingen in het plangebied en milieugevoelige bestemmingen in de omgeving. De maximale richtafstand bedraagt 10 meter voor het parkeerterrein en 10 meter voor het hotel met de daarbij behorende keuken, congresruimten, etc.



Afbeelding 4: Uitsnede vigerende verbeelding bestemming Plangebied Buitengebied Best 2006 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In tabel 2 staan de resultaten van de uitwaartse milieuzonering.

Tabel 1: Resultaten uitwaartse milieuzonering

Milieugevoelige bestemming Adres	Richtafstand (gemengd gebied)	Werkelijke afstand (van)
Woondoeleinden, Ploegstraat 1	10 meter	18 meter
Woondoeleinden, Ploegstraat 1a	10 meter	80 meter
Woondoeleinden, Ploegstraat 3	10 meter	> 100 meter

Conclusie: De uitwaartse zonering ten aanzien van de woningen aan de Ploegstraat voldoet aan de richtafstanden.

Binnen het plan is ook sprake van mogelijke hinder tussen functies onderling. Waar het de eigen inrichting betreft, hoeft dit formeel geen toetsing, anderzijds dient wel sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening:

De afstand tussen het parkeerterrein en de verblijfsruimten in het hotel is aan de zuidoostzijde mogelijk minder dan 10 meter, naar schatting ca. 5 a 6 meter.

Een hotel is formeel niet geluidgevoelig, zodat dit juridisch geen problemen oplevert. Bovendien zijn aan deze zijde van de gevel op begane grondniveau geen verblijven gesitueerd. De uiteindelijke afstand tot de meest nabijgelegen verblijven op de 1^e verdieping is naar verwachting voldoende om mogelijke geluidhinder in de verblijven te voorkomen.

Daarnaast is mogelijk hinder (geluid) te verwachten vanuit de bestemming natuurspeelrein. Zoals uit tabel 1 blijkt is de richtafstand 10 meter, de afstand tot het bouwvlak van het hotel bedraagt meer dan 30 meter, zodat ook hier geen hinder te verwachten is.

Conclusie

Uit de uitwaartse milieuzonering blijkt dat de milieugevoelige bestemmingen in de omgeving en binnen het plan, geen hinder ondervinden van de te realiseren milieubelastende bestemmingen.



4.2 Resultaten inwaartse milieuzonering

In de omgeving zijn de volgende milieubelastende bestemmingen aanwezig die hinder kunnen geven aan het te realiseren hotel. In tabel 3 staan de resultaten van de inwaartse milieuzonering.

Tabel 2: Resultaten van de inwaartse milieuzonering

Bestemming	Adres	SBI-2008 code	Omschrijving	Milieucategorie	VNG richtafstand (omgevingstype gemengd gebied)	Werkelijke afstand tot dichtstbijzijnde milieugevoelige bestemming
Agrarisch, met en zonder bouwvlak	Eindhoven- seweg zuid 144	01	Agrarisch bedrijf	Max 4.1	100 meter	120 meter
Bedrijf, nutsvoorziening	Ploeg- straat on- genum- merd	35	Transformator- gebouw	2	10 geluid 10 gevaar	95 meter
Bedrijf	Eindhoven- seweg zuid 142a	464/4 6733	Groothandel in consumenten- artikelen / web- shop	2	10 geluid 10 gevaar	>160 meter
Agrarisch be- drijf met bouwvlak	Eindhoven- seweg zuid, oostzijde	01	Agrarisch bedrijf	Max 4.1	100 meter	> 250 meter
Bedrijf, nuts- voorzieningen	Ploegstraat ong.	35	Electriciteits- station	Max 5.1	300 meter	> 600 meter
Agrarisch ge- bied (geen agrarisch bouwblok)	Ploegstraat 1a	01	Agrarische bo- demexploitatie	Max 2	10 meter	68 meter
Agrarisch ge- bied (geen agrarisch bouwblok)	Ploegstraat 3	01	Agrarische bo- demexploitatie	Max 2	10 meter	> 100 meter
Bedrijfsdoel- einden I II III	Steenoven en Boven- zijde te Eindhoven	-	Diverse bedrij- ven ¹ .	Max 4	300 meter	>320 meter

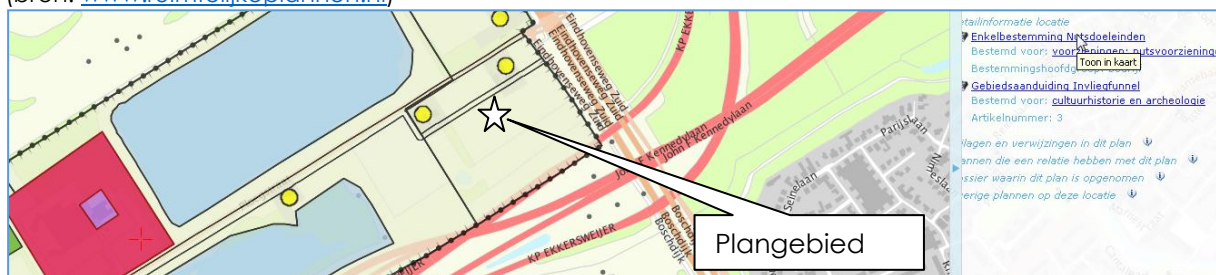
¹ BI STAAT BEDRIJVEN TOT EN MET CATEGORIE 4

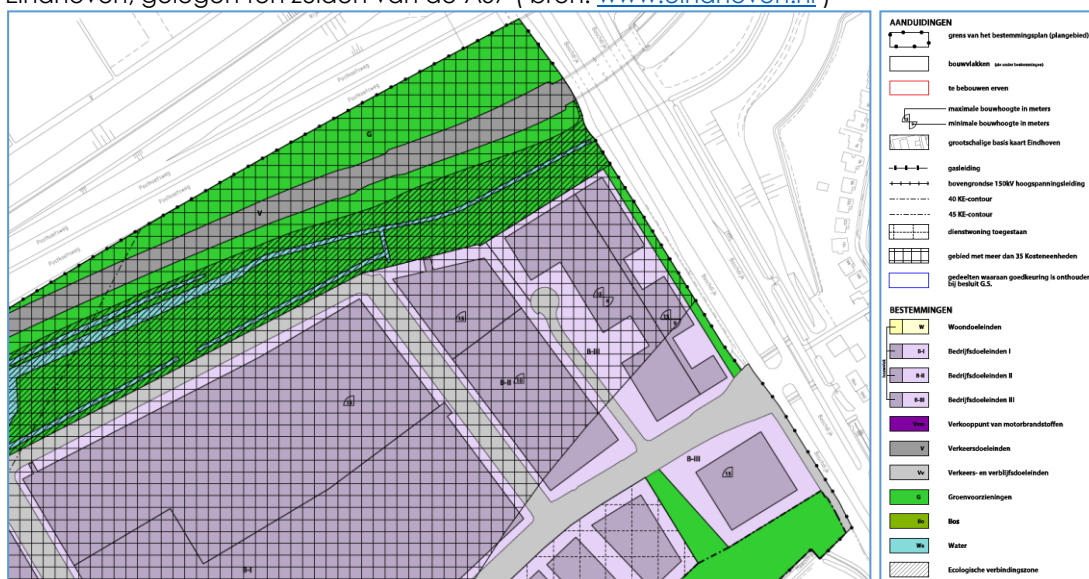


Afbeelding 5: Vigerend bestemmingsplan Koekoeksbos, Villawijk en omgeving (bron www.ruimtelijkeplannen.nl) met agrarische en bedrijfsbestemming in nabijheid van het plangebied



Afbeelding 6: Uitsnede vigerend bestemmingsplan Buitengebied Best 2006 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)





Langs en door het plangebied ligt de dubbelbestemming Leidingen. In onderhavig geval gaat het om aardgastransportleidingen. De bestemmingsbreedte is maximaal 5 meter. Hierbij hoort een toetsingszone/veiligheidszone in het kader van externe veiligheid. De beoogde bebouwing bevindt zich hierbinnen. Ten aanzien van de leidingen is reeds een separate rapportage externe veiligheid opgesteld door SPA-ingenieurs (20120505.N01 d.d. 17 september 2012).

Op basis van de inwaartse milieuzonering blijkt dat er geen milieubelastende bestemmingen in de omgeving zijn die mogelijk hinder geeft aan de voorgestelde milieugevoelige bestemmingen in het plangebied.

Het plan betreft de verwezenlijking van een hotel met bijbehorende parkeerplaatsen aan de Ploegstraat/ Eindhovenseweg Zuid in Best.

Het plangebied ligt in een omgeving die geleet op het karakter is aan te merken als "gemengd gebied". Er is namelijk sprake van een verscheidenheid aan functies alsmede groot-schalige infrastructuur. De richtafstanden voor milieuhinderlijke bestemmingen uit de VNG-bundel "Bedrijven en Milieuzonering" (2009) kunnen met een afstandstap worden verlaagd (evt. met uitzondering van het hinderaspect "gevaar").



Uitwaartse milieuzonering

Uit de uitwaartse milieuzonering blijkt dat de milieugevoelige bestemmingen in de omgeving, geen hinder ondervinden van de milieubelastende bestemmingen in het plan. De richtafstand (gemengd gebied) is 10 m, terwijl de daadwerkelijke minimale afstand 18 m of meer bedraagt.

Inwaartse milieuzonering

Uit de inwaartse milieuzonering blijkt dat de milieubelastende bestemmingen in de omgeving geen hinder geven aan de milieugevoelige bestemmingen binnen het plan.

Op basis van dit onderzoek blijkt dat binnen het plan en de omgeving een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.