

Publiceerbare aanvraag/melding omgevingsvergunning

Formuliertersie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	6046467
Aanvraagnaam	Afwijken van bestemmingplan Park Batadorp
Uw referentiecode	BE3023
Ingediend op	30-04-2021
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	Nieuwe bedrijfsvestiging Stabilo International BV met een showroom, een ontwerp bureau en een productieafdeling, alsmede opslagruimte voor vooral verzendklare en geretourneerde inrichtingselementen en, met hieraan ondergeschikt, facilitaire voorzieningen zoals kantoorruimten.
Opmerking	Toelichting t.a.v. fasering is bijgevoegd als bijlage.
Gefaseerd	Ja, fase 1
Gerelateerde aanvraag/melding:	6048271
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	-
Bijlagen n.v.t. of al bekend	-
Bevoegd gezag	
Naam:	Gemeente Best
Bezoekadres:	Dorpsplein 2 5683 GA Best
Postadres:	Postbus 50 5680 AB Best
Telefoonnummer:	14 0499
Faxnummer:	0499 360232
E-mailadres:	info@gembest.nl
Website:	http://www.gemeentebest.nl/
Contactpersoon:	A. van den Berk - Bressers

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen



Aanvrager bedrijf

1 Bedrijf

KvK-nummer	17014199
Vestigingsnummer	000003419045
(Statutaire) naam	De Mispelaar B.V.
Handelsnaam	-

2 Contactpersoon

Geslacht	☒ Man ☐ Vrouw
Voorletters	J
Voorvoegsels	-
Achternaam	Groeneveld
Functie	Directeur

3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode	5673NA
Huisnummer	49
Huisletter	B
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Beekstraat
Woonplaats	Nuenen

4 Correspondentieadres

Postbus	9705
Postcode	5602LS
Plaats	Eindhoven



Gemachtigde bedrijf

1 Bedrijf

KvK-nummer	56515154
Vestigingsnummer	000026603241
(Statutaire) naam	HaskoningDHV Nederland B.V.
Handelsnaam	-

2 Contactpersoon

Geslacht	☒ Man ☐ Vrouw
Voorletters	M.R.
Voorvoegsels	-
Achternaam	Oosterbaan
Functie	Adviseur Vergunningen

3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode	5616VB
Huisnummer	1
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Larixplein
Woonplaats	Eindhoven

4 Correspondentieadres

Postbus	80007
Postcode	5600JZ
Plaats	Eindhoven

6 Akkoordverklaring

Akkoordverklaring	☒ Hierbij verklaar ik dat ik de aanvraag/melding naar waarheid heb ingevuld, dat ik correspondentie over mijn aanvraag/melding wil ontvangen op het door mij opgegeven e-mailadres of op het door mij opgegeven adres van de berichtenbox en dat ik weet dat er kosten verbonden kunnen zijn aan het indienen van een aanvraag.
-------------------	---



Locatie

1 Kadastraal perceelnummer

Burgerlijke gemeente	Best
Kadastrale gemeente	Best
Kadastrale sectie	F
Kadastraal perceelnummer	26
Bouwplannaam	Park Batadorp / Stabilo International BV
Bouwnummer	-
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☒ Ja ☐ Nee
Specificatie locatie	Naast perceel F26 betreft het ook F27, F1113 en F1114.

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie	De projectlocatie stemt geheel overeen met de aanduiding 'Werken 2015-2020' die ten behoeve van het project 'Park Batadorp' is opgenomen in de vastgestelde structuurvisie 'Groene mantel met rode knopen' (2014).
----------------------------------	--

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- ☒ Bestemmingsplan
- ☐ Beheersverordening
- ☐ Exploitatieplan
- ☐ Regels op grond van de provinciale verordening
- ☐ Regels op grond van een AMvB
- ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

De bij de ontwikkeling betrokken gronden vallen geheel onder de werking van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Best - 't Zand, Breeven en Heide en hebben hierin de bestemming Agrarisch. Op basis hiervan zijn deze gronden uitsluitend bedoeld voor de uitoefening van agrarische bedrijfsdoeleinden.

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

De gronden worden thans in overeenstemming met deze bestemming gebruikt voor maïsteelt.

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Het oprichten van een bedrijfsgebouw met een maximale bouwhoogte van 30 m en een bruto vloeroppervlakte van maximaal 40.000 m², waarvan globaal 90% wordt bestemd opslag en productie en 10% voor kantoor, op een kavel van circa 5 ha.

Het beoogde gebruik van deze locatie sluit geheel aan bij de segmentering zoals vastgelegd in het vigerende regionale Programma bedrijventerreinen SGE 2016.

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

Voor de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening wordt verwezen naar bijgevoegde Ruimtelijke onderbouwing ex art. 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo met bijlagen.

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
B01 Landschapsinvesteringsregeling	Bijlage 1 Notitie Park Batadorp en de Landschapsinvesteringsregeling.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	30-04-2021	In behandeling
B02 Verkennend bodemonderzoek	Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek-.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	30-04-2021	In behandeling
B03_Verkennend_bodemonderzoek_.pdf	Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek-.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	30-04-2021	In behandeling
B04_Verkennend_bodemonderzoek_.pdf	Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek-.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	30-04-2021	In behandeling
B05_Waterparagraaf_park_Batadorp_.pdf	Bijlage 5 Waterparagraaf park Batadorp.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	30-04-2021	In behandeling
B06_Natuurtoets_Park_Batadorp_Best_.pdf	Bijlage 6 Natuurtoets Park Batadorp Best.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	30-04-2021	In behandeling
B07_Nee_tenzij--toets_.pdf	Bijlage 7 Nee tenzij-toets.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	30-04-2021	In behandeling
B08 Onderzoek_stikstofdepositie	Bijlage 8 Onderzoek stikstofdepositie Park Batadorp.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	30-04-2021	In behandeling
B09 Actualisatie_verkeerstoets	Bijlage 9 Actualisatie verkeerstoets Park Batadorp.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	30-04-2021	In behandeling
B10 Akoestisch onderzoek	Bijlage 10 Akoestisch onderzoek Ontwikkeling Park Batadorp in Best.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	30-04-2021	In behandeling
B11 Externe_Veiligheid_Park_Batadorp_.pdf	Bijlage 11 Externe Veiligheid Park Batadorp.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	30-04-2021	In behandeling
B12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	Bijlage 12 Aanmeldingsnotitie Park Batadorp Stabulo.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	30-04-2021	In behandeling
Ruimtelijke onderbouwing	0_RO Park Batadorp Stabulo D1 12-4-2021.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	30-04-2021	In behandeling
Machtiging_.pdf	Machtiging.pdf	Anders	30-04-2021	In behandeling
Toelichting fasering	Toelichting Fasering bij omgevingsvergunningaanvraag.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	30-04-2021	In behandeling

Toelichting Fasering bij omgevingsvergunningaanvraag 'Afwijken van bestemmingsplan Park Batadorp'

Onderhavige aanvraag is uitsluitend gericht op de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening. Voor dit project zijn ook de activiteiten 'Overig bouwwerk bouwen' en 'Werk of werkzaamheden uitvoeren' nodig. Deze activiteiten zijn in hun aard onlosmakelijk met elkaar verbonden en dienen daarom (in beginsel) gezamenlijk te worden aangevraagd (artikel 2.7 lid 1 Wabo, eerste volzin).

Echter, gelet op artikel 2.7 lid 1 Wabo kan in afwijking van de eerste volzin en onverminderd artikel 2.5, indien één van die onlosmakelijke activiteiten een activiteit is als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, voor die activiteit voorafgaand aan en los van de overige onlosmakelijke activiteiten een aanvraag om een omgevingsvergunning worden ingediend. Dit is hier aan de orde.

Memo

Onderwerp: Aanvulling vergunningaanvraag Stabilo Best

Projectnummer: 340321

Referentienummer: 340321/LV

Datum: 21-09-2021

1 Inleiding

Op 20 april 2021 heeft De Mispelaar bij de gemeente Best een omgevingsvergunning aangevraagd voor een nieuwe vestiging van een bedrijf nabij de Ploegstraat/De Maas te Best. Per brief van 11 augustus 2021 (kenmerk WABO_VERG-21-00721/PU21-040450) heeft de gemeente Best aan De Mispelaar aangegeven dat de aanvraag niet compleet is. Op vier punten vraagt de gemeente om een aanvulling op de aanvraag.

- In de ruimtelijke onderbouwing is niet beoordeeld of het naastgelegen gasdrukregelstation leidt tot problemen.
- Een gedegen landschapsplan ontbreekt bij de aanvraag. En bovendien wordt niet voldaan aan de meest actuele Landschapsinvesteringsregeling.
- Zoals de natuurtoets in bijlage al is aangegeven dient er een geactualiseerd flora en fauna- onderzoek te komen.
- In de onderbouwing wordt een globaal getal gebruik uit CROW-publicatie 381 (par. A2.2), wat gebruikt kan worden voor globale berekeningen. Dus op het moment dat men niet weet wat er op een groot bedrijventerrein aan verschillende bedrijven komt. Hier wordt een aanvraag ingediend voor Stabilo. Heel specifiek dus, voor dergelijke specifieke cijfers dienen de andere verkeersgeneratiegegevens uit dezelfde publicatie gebruikt te worden.

De gemeente heeft gevraagd om de aanvullende gegevens voor 23 september 2021 op te sturen, bij voorkeur in één keer. Onderhavige memo met bijlagen bevat de gevraagde aanvullende gegevens.

2 Gasdrukregelstation

De vraag

In de ruimtelijke onderbouwing is niet beoordeeld of het naastgelegen gasdrukregelstation leidt tot problemen.

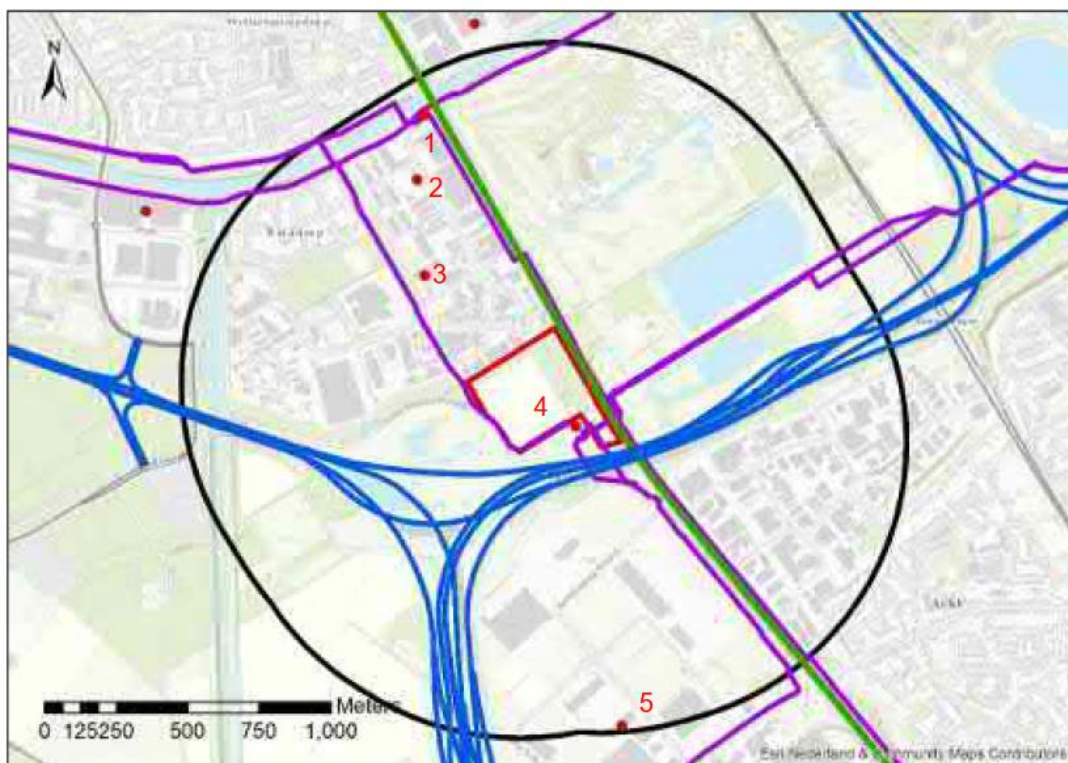
Conclusie

Het gasdrukregel- en meetstation aan de Ploegstraat 17 leidt niet tot problemen. De ontwikkeling is voorzien buiten het invloedsgebied van het station, zoals uit bijlage 11 bij de ruimtelijke onderbouwing blijkt.

Motivering

In het onderzoek 'Externe veiligheid Park Batadorp, Risico-inventarisatie & QRA weg, spoor en buisleidingen' (Sweco, 13 maart 2020) dat als bijlage 11 bij de ruimtelijke onderbouwing is gevoegd is een risico-inventarisatie opgenomen. In paragraaf 3.1 van dat rapport is ook de aanwezigheid van het gasdrukregelstation vermeld (aangeduid met nummer 4 in figuur 3.1 en tabel 3.1 in dat rapport). In tabel 3.1 is het invloedsgebied van het

gasdrukregelstation- en meetstation aan de ploegstraat 17 aangegeven. Zowel de figuur als de tabel uit het rapport zijn hierna in figuur 2.1 opgenomen.



Figuur 3.1 Plangebied met buffer van 1.000 meter en risicobronnen.

Tabel 3.1 Gegevens risicobronnen binnen 1 km van het plangebied.

Naam risicobron	Invloedsgebied	Indicatieve afstand tot plangebied (m)
1 Gasdrukregel- en meetstation Z164	15	874
2 Twinoxide International B.V.	0	688
3 Lesli Vuurwerk B.V.	30	369
4 N.V. Nederlandse Gasunie Ploegstraat 17 Gasdrukregel- en meetstation	25	28
5 Wester Transport Eindhoven	inrichtingsgrens	100
Leidingen Hogedrukaardgasleidingen van de Gasunie	172	0
Spoor Spoorlijn Eindhoven – Den Bosch	995	130
weg A2 en A58	355	30

Figuur 2.1 Risico-inventarisatie in het externe veiligheidsrapport

Het invloedsgebied van het gasdrukregel- en meetstation aan de Ploegstraat 17 (onder 4) bedraagt 25 meter. De afstand tot het plangebied bedraagt minimaal 28 meter. De ontwikkeling vindt dan ook niet binnen het invloedsgebied van het gasdrukregel- en meetstation plaats. Uit oogpunt van externe veiligheid leidt het gasdrukregel- en meetstation dan ook niet tot problemen. De aanwezige hogedrukgasleidingen zijn in hetzelfde onderzoek overigens ook beoordeeld. Hiervoor is een QRA Buisleidingen opgesteld en een verantwoording voor het groepsrisico.

3 Landschapsplan en Landschapsinvesteringsregeling 2019

De vraag

Een gedegen landschapsplan ontbreekt bij de aanvraag. En bovendien wordt niet voldaan aan de meest actuele Landschapsinvesteringsregeling

Conclusie

In overleg met Pauwert Architectuur is een landschapsplan opgesteld voor de ontwikkeling. Aansluitend hierop is de LIR 2019 toegepast. Deze zijn opgenomen in bijlage 1 bij deze memo.

Motivering

Zie bijlage 1: Landschappelijke inpassing en LIR 2019.

4 Natuuronderzoek

De vraag

Zoals in de natuurtoets in de bijlage al is aangegeven dient er een geactualiseerd flora en fauna- onderzoek te komen.

Conclusie

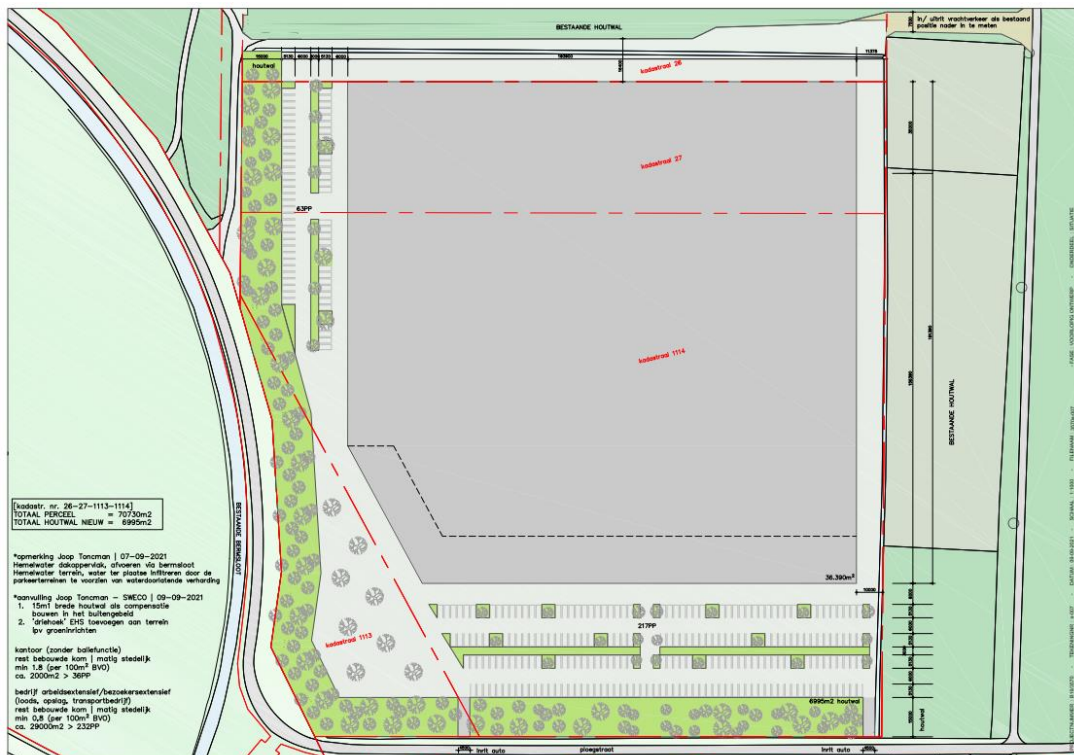
In het project zal geen sprake zijn van kap van bomen. Bij de planuitwerking is gekozen voor een wijze van ontsluiten van het perceel waarbij de bestaande bomen gespaard worden (zie figuur 4.1). Nader onderzoek of een aanvullende ecologische beoordeling is derhalve niet noodzakelijk

Motivering

Het natuuronderzoek is in april 2021 geactualiseerd en deze versie is bijgevoegd bij de aanvraag omgevingsvergunning. Aanvullend onderzoek naar voorkomende soorten is in het natuuronderzoek geadviseerd als sprake is van kap van bomen. Dit zou aan de orde kunnen zijn voor de ontsluitingen van het perceel naar De Maas. Ten tijde van het onderzoek was de exacte wijze van ontsluiten nog niet bekend, en om die reden is het advies opgenomen in het natuuronderzoek. Inmiddels is de verkeersontsluiting verder uitgewerkt (zie figuur 4.1).

Uit de inrichtingsschets blijkt dat de ontsluiting is voorzien voor vrachtverkeer aan de noordzijde van het perceel richting De Maas en voor autoverkeer aan de zuidzijde richting de Ploegstraat. Gelet op de situering van de ontsluitingen kunnen deze zonder kap van bomen gerealiseerd worden. Ter hoogte van de noordelijke ontsluiting is een bestaande toegang naar het agrarische perceel aanwezig. Deze toegang is van voldoende breedte om daar een ontsluitingsweg voor vrachtverkeer te realiseren. Aan de zuidzijde zijn geen bomen aanwezig ter plaatse van de beoogde ontsluitingen naar de Ploegstraat.

Met deze inrichting volstaat het uitgevoerde natuuronderzoek en is geen verder veldonderzoek of beoordeling nodig. Er is immers geen sprake van kap van bomen.



Figuur 4.1 Inrichtingsschets Stabulo Best

5 Verkeersgeneratie

De vraag

In de onderbouwing wordt een globaal getal gebruik uit CROW-publicatie 381 (par. A2.2), wat gebruikt kan worden voor globale berekeningen. Dus op het moment dat men niet weet wat er op een groot bedrijventerrein aan verschillende bedrijven komt. Hier wordt een aanvraag ingediend voor Stabulo. Heel specifiek dus, voor dergelijke specifieke cijfers dienen de andere verkeersgeneratiegegevens uit dezelfde publicatie gebruikt te worden.

Conclusie

In bijlage 9 bij de ruimtelijke onderbouwing (Verkeerstoets Park Batadorp) is de theoretische verkeersgeneratie van Stabulo berekend. Anders dan de gemeente veronderstelt, is de verkeersgeneratie weldegelijk met bedrijfsspecifieke informatie tot stand gekomen.

Motivering

Onder paragraaf 4.1 van de verkeerstoets zijn de uitgangspunten voor Stabulo in een overzicht weergegeven, te weten:

	Oppervlakte	Werknemers
	4000 m ² kantoor/showrooms	120 werknemers vast/kantoor
	36000 m ² werk- en opslagruimte	100 werknemers vast/productie
		40 werknemers inhuur/productie
		10 bezoekers per dag
Totaal	40000m²	270 werknemers/bezoekers

Paragraaf A2.2 van de *CROW-publicatie 381 - Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie* biedt, zoals aangeven door de gemeente, informatie om de verkeersgeneratie te berekenen in werkgebieden waar geen bedrijfsspecifieke informatie voorhanden is. De gemeente merkt terecht op dat in dit plan wel bedrijfsinformatie voorhanden is en daarom ook gebruikt moet worden. De verkeersgeneratie met bedrijfsspecifieke informatie is gebruikt bij de vergunningsaanvraag.

De verkeersgeneratie van Stabilo is op basis van paragraaf A4.3 van de *CROW-publicatie 381 - Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie* tot stand gekomen. Hierin maakt het CROW onderscheid in vijf functies, te weten:

1. *Kantoor (zonder baliefunctie)*
Administratief en zakelijk.
2. *Commerciële dienstverlening*
Kantoren met een baliefunctie.
3. *Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief*
Bijvoorbeeld industrie, laboratorium of een werkplaats (relatief veel werknemers en relatief weinig bezoekers).
4. *Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief*
Bijvoorbeeld loods, opslag of transportbedrijf (relatief weinig werknemers en relatief weinig bezoekers).
5. *Bedrijfsverzamelgebouw*
Mix van kantoren (zonder baliefunctie) en bedrijven.

In paragraaf 4.1 van de verkeerstoets is aangegeven dat de verkeersgeneratie met de volgende uitgangspunten tot stand is gekomen:

- Voor de kantoorfunctie zijn de kencijfers Kantoor (zonder baliefunctie): Administratief en zakelijk gebruik toegepast.
- Voor de productie/opslagfunctie zijn de kencijfers Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief: bijvoorbeeld loods, opslag of transport (relatief weinig werknemers en relatief weinig bezoekers) gebruikt. (bijlage 4);
- De verkeersgeneratie is gebaseerd op basis van rest bebouwde kom met een niet stedelijk karakter;
- Er is gerekend met een bandbreedte met een minimale verkeersgeneratie en een maximale verkeersgeneratie;
- Er is gerekend met de omrekenfactor weekdag > werkdag (factor 1,33).

Kantoor (zonder baliefunctie)									
	Parkeerkencijfers (per 100 m² bvo)								Aandeel oplaadpunten
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	0,6	1,1	0,9	1,4	0,9	1,4	2,3	2,8	3,0% - geen bovengrens
Sterk stedelijk	0,9	1,4	1,3	1,8	1,4	1,9	2,3	2,8	
Matig stedelijk	1,3	1,8	1,7	2,2	1,8	2,3	2,3	2,8	
Weinig stedelijk	1,6	2,1	2,1	2,6	2,3	2,8	2,3	2,8	
Niet stedelijk	1,6	2,1	2,1	2,6	2,3	2,8	2,3	2,8	
Opmerking Aandeel bezoekers: 5%									
	Verkeersgeneratie (per 100 m² bvo)								
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	2,1	3,8	3,0	4,7	3,2	4,9	7,9	9,6	
Sterk stedelijk	3,2	4,9	4,4	6,2	4,7	6,5	7,9	9,6	
Matig stedelijk	4,3	6,1	5,9	7,7	6,3	8,1	7,9	9,6	
Niet stedelijk	5,5	7,2	7,4	9,2	7,9	9,6	7,9	9,6	
Weinig stedelijk	5,5	7,2	7,4	9,2	7,9	9,6	7,9	9,6	
Opmerking Aandeel bezoekers: 5%									

Tabel 1 - Kencijfers hoofdgroep werken (CROW publicatie 381, paragraaf 4.3)

Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)									
	Parkeerkencijfers (per 100 m² bvo)								Aandeel oplaadpunten
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	0,3	0,8	0,5	1,0	0,6	1,1	0,8	1,3	3,0% geen bovengrens
Sterk stedelijk	0,4	0,9	0,5	1,0	0,7	1,2	0,8	1,3	
Matig stedelijk	0,4	0,9	0,6	1,1	0,8	1,3	0,8	1,3	
Weinig stedelijk	0,4	0,9	0,6	1,1	0,8	1,3	0,8	1,3	
Niet stedelijk	0,4	0,9	0,6	1,1	0,8	1,3	0,8	1,3	
Opmerking Exclusief vrachtwagenparkeren Aandeel bezoekers: 5%									
	Verkeersgeneratie (per 100 m² bvo)								
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied bezoekers		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	2,2	3,9	2,7	4,4	3,2	4,9	3,9	5,7	
Sterk stedelijk	2,4	4,1	3,0	4,7	3,6	5,3	3,9	5,7	
Matig stedelijk	2,6	4,4	3,3	5,0	3,9	5,7	3,9	5,7	
Weinig stedelijk	2,6	4,4	3,3	5,0	3,9	5,7	3,9	5,7	
Niet stedelijk	2,6	4,4	3,3	5,0	3,9	5,7	3,9	5,7	
Opmerking Inclusief vrachtverkeer Aandeel bezoekers: 5%									

Tabel 2 - Kencijfers hoofdgroep werken (CROW publicatie 381, paragraaf 4.3)

Volgens deze methodiek genereert het kantoor minimaal $(4000/100) * 7,9 * 1,33 = \text{ca. } 420$ verkeersbewegingen per werkdagemaal en maximaal $(4000/100) * 9,6 * 1,33 = \text{ca. } 510$ verkeersbewegingen per werkdagemaal.

De productie/opslag genereert minimaal $(36000/100) * 3,9 * 1,33 = \text{ca. } 1870$ verkeersbewegingen per werkdagemaal en maximaal $(36000/100) * 5,7 * 1,33 = 2730$ voertuigbewegingen per werkdagemaal.

Concreet betekent dit dat de voorgenomen ontwikkeling minimaal ca. $(420+1870=)$ 2290 en maximaal ca. $(510+2730)$ 3240 verkeersbewegingen per werkdagemaal genereert.

Reductie van de theoretische verkeersgeneratie voor de ontwikkeling Stabilo

Het berekenen van de verkeersgeneratie voor nieuwe ontwikkelingen is theoretisch. Waarbij getracht wordt een zo realistisch mogelijke situatie te schetsen.

Volgens de bovenstaande berekening zijn 270 werknemers/bezoekers verantwoordelijk voor 2290 tot 3240 verkeersbewegingen per werkdagemaal. Dit komt neer op circa 8,5 tot 12 verkeersbewegingen per werknemer/bezoeker per dag. Dat betekent dat werknemers/bezoekers elke dag ten minste één keer per uur het terrein verlaten of oprijden als we uitgaan van een 8-uur durende werkdag. Omdat dit aantal bewegingen erg hoog ligt, is gekeken naar het aantal vierkante meters dat per werknemer wordt gehanteerd door het CROW.

In paragraaf 4.3 van de verkeerstoets is ingegaan op het aantal werknemers in relatie tot de m² BVO. Voor de vertaling van brutovloeroppervlak naar arbeidsplaats van enkele functies kunnen de waarden uit tabel A14 van de CROW publicatie 381 worden aangehouden. De functie *bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief* in de onderstaande tabel komt overeen met de gebruikte functie *bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief* onder de hoofdgroep werken (CROW publicatie 381 – paragraaf 4.3).

functie/voorziening	1 arbeidsplaats is circa
• binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum • stadsdeel, wijk-, buurt- en dorpscentrum • grootschalige detailhandel	40 m ² bvo
• kantoor • commerciële dienstverlening • bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief • bedrijfsverzamelgebouw	25 – 35 m ² bvo
• <i>bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief</i>	30 – 50 m ² bvo

Tabel 3 - Arbeidsplaatsen per m² BVO (CROW publicatie 381, bijlage 1)

Het CROW gaat uit van 30m² tot 50m² arbeidsplek bij de functie *bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief*. Het bedrijf van Stabilo gaat uit van $(36000/140=)$ circa 260m² per werknemer. Stabilo hanteert dus een factor 5 BVO per werknemer. De totale berekening is te vinden in paragraaf 4.3 van de verkeerstoets.

Afwikkeling verkeer door een nieuwe rotonde

In de verkeerstoets Park Batadorp zijn een aantal verkeersoplossingen onderzocht om het verkeer op kruispunt Erica-De Maas op acceptabele wijze af te wikkelen. Deze berekeningen houden rekening met een autonome groei tot 2030 en de toevoeging van verkeer als gevolg van de ontwikkeling Park Batadorp. Gelet op de onderbouwing is hier uitgegaan van een toevoeging van 1050 voertuigen als gevolg van de ontwikkeling van Park Batadorp.

Naar aanleiding van de vraag van de gemeente Best is aanvullend beoordeeld of ook een verkeersgeneratie conform de CROW richtlijn zonder reductie voor het specifieke bedrijf Stabilo adequaat afgewikkeld zou kunnen worden. Dan zou de ontwikkeling immers kunnen leiden tot (maximaal) 3.240 voertuigen per etmaal.

Uit de beoordeling blijkt dat ook in dat geval de rotonde het verkeer van de nieuwe ontwikkeling kan afwikkelen, zie ook bijlagen 2 en 3 bij deze memo.

Via route Erica	75%		
Aannames	% van etmaal	IN	UIT
Ochtendspits	9%	0,76	0,24
Avondspits	8%	0,22	0,78
Maximale verkeersgeneratie		3240	
Herkomst/bestemming			
Zuid	80%		
Noord	20%		

(ofwel: 75 procent rijdt via Erica van het bedrijventerreinweg, waarbij 80% van/naar het zuiden en 20% van/naar het noorden is georiënteerd, vervolgens omrekenijfers van CROW voor spitsuurbepaling in- en uitrijdend)

Uit de berekening voor 2030 blijkt dat de 3.240 extra voertuigen prima afgewikkeld kunnen worden, er is dan nog sprake van 15% restcapaciteit (uitgaande dat op alle takken het verkeer met 15% toeneemt). Let op: in de berekening zitten geen fietsers en de berekening gaat uit van een rotonde aangelegd conform CROW richtlijnen. Invloed van fietsers is moeilijk in te schatten, maar waarschijnlijk nihil als ze uit de voorrang gehouden worden.

Bijlagen

Bijlage 1: Landschappelijke inpassing en LIR 2019

Bijlage 2: Verkeerstoename 3.240 per dag

Bijlage 3: Verkeerstoename 3.240 per dag plus intensiteitsgroei 15%

Bijlage 1: Landschappelijke inpassing en LIR 2019

Landschappelijke inpassing

1. Initiatief 2010-2013

De Mispelaar beschikt van oudsher over 5 percelen bouwgrond gelegen ten zuiden van bedrijventerrein Breeven (zie afbeelding 1). Vier percelen liggen aaneen en hebben tezamen een oppervlakte van ongeveer 7 ha. Een perceel betreft een zogenaamd losperceel en heeft een oppervlakte van 0,7 ha.

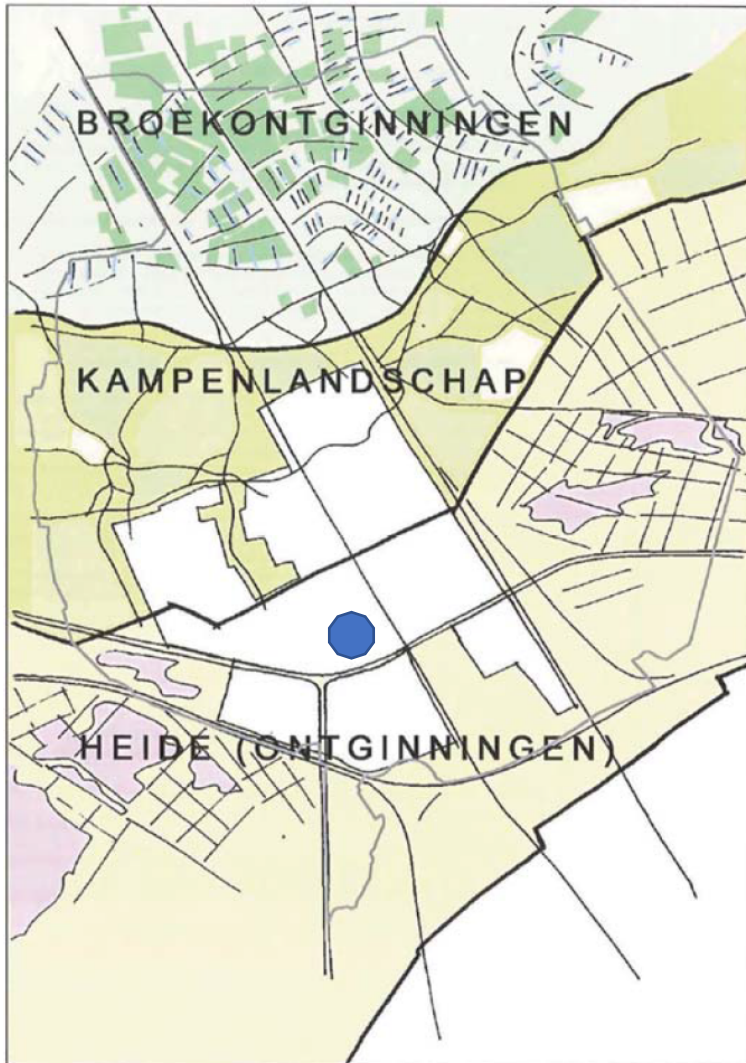
Omdat Gemeente Best niet beschikte over uitgifbare bedrijfskavels benaderde zij De Mispelaar met het verzoek de ontwikkeling hiervan te overwegen.



Afbeelding 1 Ligging 5 percelen van De Mispelaar

In 2010 resulteerde dit in de afspraak dat met medewerking van de gemeente De Mispelaar een ontwikkelingsvisie zou laten opstellen voor het gebied tussen bedrijventerrein Breeven en de Randweg. Hiermee zou worden geanticipeerd op de ontwikkelingsvisie voor Brainport Avenue op basis waarvan de zichtbaarheid van Brainport vanaf de Randweg diende te worden bevorderd.

Het gebied ligt op de overgang tussen het Kampenlandschap in het noorden en het Heideland in het zuiden. Het kampenlandschap wordt gekenmerkt door kleinschalige akkerlanden, omgeven door houtsingels en houtwallen. Het heideland wordt gekenmerkt door heideontginnings- en heidebebossing (zie afbeelding 2).

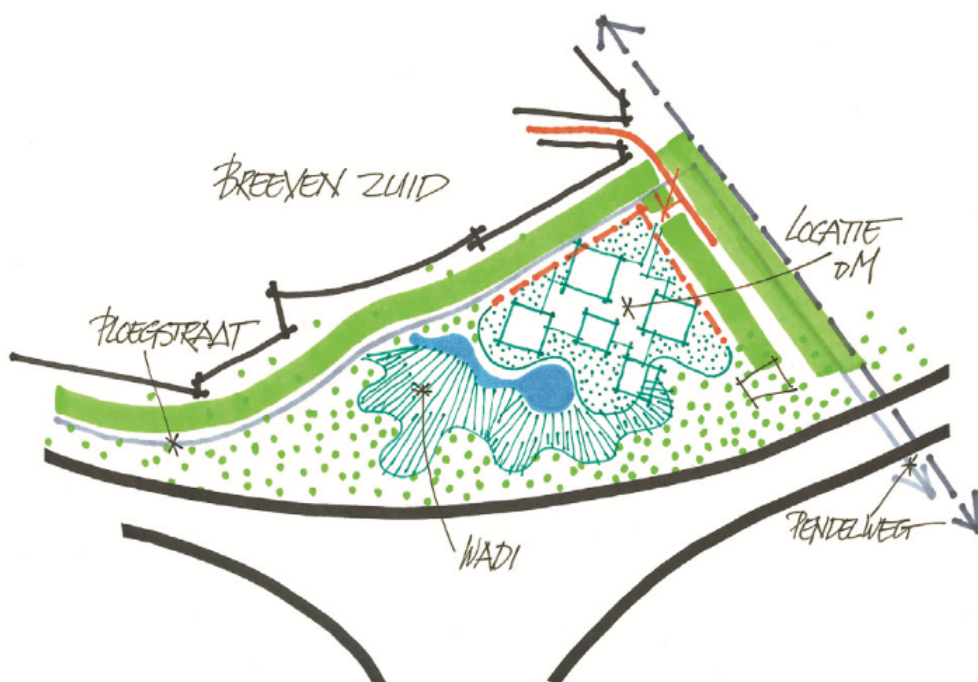


Afbeelding 2 Ligging locatie ten opzichte van landschappelijke eenheden

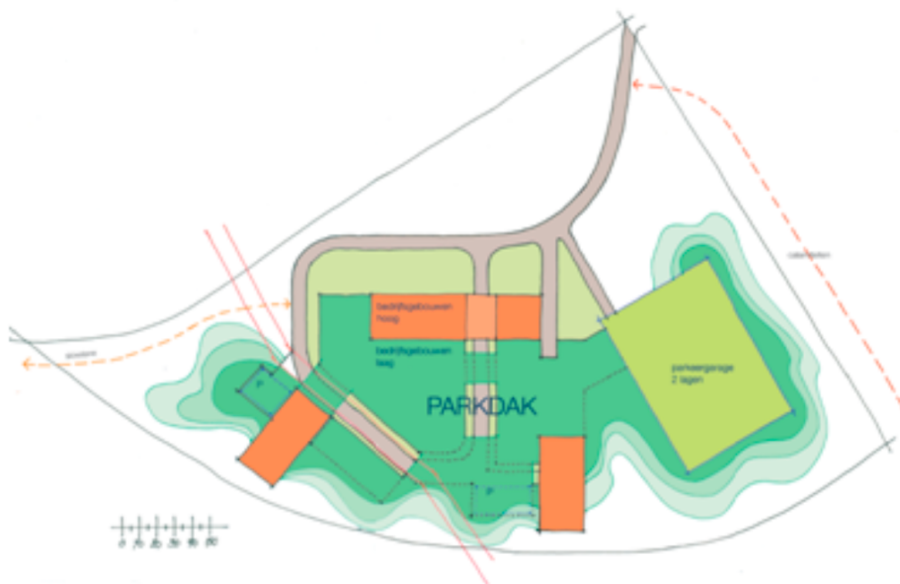
Dit resulteerde in de 'Gebiedsvisie Breeven-zuid' (zie afbeelding 3). Hieraan lag het creëren van een overgang tussen beide landschapstypen ten grondslag. Belangrijkste voorwaarde hiervoor was het opheffen van het tracé van de Ploegstraat in zijn huidige vorm. Reden was dat de Ploegstraat een niet te nemen hindernis vormde voor het landschappelijk en ecologisch verbinden van de deelgebieden ter weerszijde van het wegtracé.

Een belangrijk aandachtspunt bij het opstellen van de visie was de aanwijzing van het gedeelte ten zuiden van de Ploegstraat als compensatiegebied in het kader van de reconstructie van Randweg Eindhoven. Betrokken partijen toonden zich bereid hiermee creatief om te gaan vanwege de meerwaarde die een landschappelijk overgangsgebied zou betekenen.

Vervolgens is als vervolg op de gebiedsvisie het Planconcept Park Batadorp (2012) opgesteld voor de in de gebiedsvisie opgenomen stedelijke ontwikkeling in de noordoosthoek (zie afbeelding 4).



Afbeelding 3 Gebiedsvisie Breeven-zuid 2011



Afbeelding 4 Planconcept Park Batadorp 2012.

Op basis van gebiedsvisie annex planconcept is de gemeente gevraagd hieraan medewerking te verlenen. Eind 2013 heeft het college hiertoe onder voorwaarden besloten.

2. Beleidsmatige inpassing van het Brainport Avenue-concept

Het Brainport Avenue-concept betekende een keerpunt in het ruimtelijke beleid van zowel Provincie Noord-Brabant als Gemeente Best.

In verband hiermee heeft gemeente Best Provinciale Staten verzocht in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 de aanduiding 'Gebied integratie stad-land' (Artikel 9) te introduceren, waarmee ter plaatse onder voorwaarden projecten in het kader van de ontwikkelingsvisie Brainport Avenue mogelijk zijn. Deze aanduiding is ook van toepassing op onderhavig projectgebied.

Om in Best ontwikkelingen in het kader van het Brainport Avenue-concept mogelijk te maken, moest de 'Structuurvisie Best 2030' gedeeltelijk worden herzien, met name voor wat betreft de zuidoostrand van de dorpskern. Besloten is voor deze gebieden de partiële herziening 'Groene mantel met rode knopen' op te stellen.

3. Structuurvisie Groene mantel met rode knopen 2014

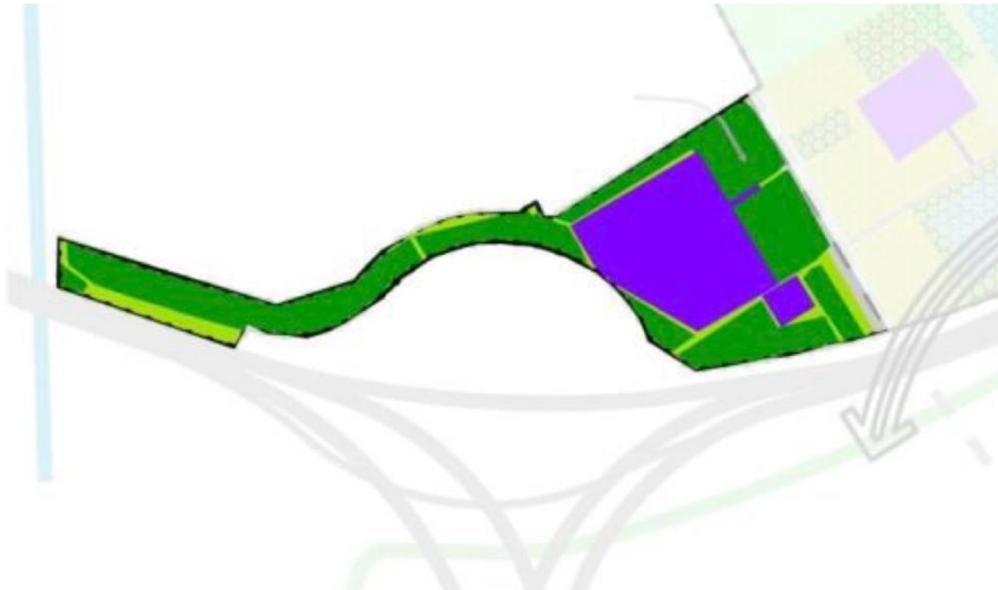
Tijdens het voorbereidingsproces van deze partiële herziening kwamen twee knelpunten ten aanzien van het beoogde ruimtelijke concept naar voren.

1. Rijkswaterstaat, verantwoordelijk voor de omvorming van de gronden ten zuiden van de Ploegstraat, kon bij nader inzien uitvoering van het compensatieplan niet uitstellen en moest tot uitvoering overgaan. Hiermee viel een belangrijker pijler onder de beoogde gebiedsgerichte ontwikkeling weg.
2. Nu de directe noodzaak tot opheffing / omlegging van de Ploegstraat was verdwenen, wilde Gemeente Best de het huidige Ploegstraat-tracé op verkeerskundige gronden handhaven.

Dit betekende dat de beoogde landschappelijke en ecologische verwevenheid tussen de gebieden ter weerszijde van de Ploegstraat kwam te vervallen. Met het handhaven van de Ploegstraat ontstond juist een harde grens tussen het kampenlandschap ten noorden en de heide (ontginningen) ten zuiden daarvan. Daarop heeft de gemeente moeten besluiten de partiële herziening van de structuurvisie voor wat betreft dit deelgebied te beperken tot vooral het gebied ten noorden van de Ploegstraat. In deze vorm is de partiële herziening door de gemeenteraad vastgesteld

Op deze visiekaart (zie afbeelding 5) is op de door de Ploegstraat omgesloten gronden schetsmatig een 'bouwvlak' aangegeven (formeel: 'Programma Werken 2015-2020') met een oppervlakte van 6 ha. Het restant ter grootte van 1 ha heeft een groene aanduiding (formeel: 'Ecologische hoofdstructuur' en 'Versterkingsvlak, geen verstedelijking'). Dit betreft de bestaande en te handhaven groenstrook langs Breeven (0,5 ha), en de tot het Natuur Netwerk Brabant behorende doch nog te realiseren scheg (0,5 ha). Deze groene aanduiding geldt overigens ook voor het los perceel ten zuiden van de Ploegstraat langs het spoor (0,7 ha).

.



Afbeelding 5 Visiekaart 2014, deelgebied Park Batadorp

4. Landschappelijke inpassing 2017

Als gevolg van deze ontwikkeling verandert de positie van het projectgebied. Er kan niet langer worden gesproken over een samenhangend overgangsgebied tussen Breeven en de Randweg. Veeleer vormt het project een ruimtelijke afronding van Breeven. Door de deels aanwezige houtsingels heeft het projectgebied de kernmerken van het kampenlandschap (kleinschalige akkerlanden omgeven door houtsingels en houtwallen) met een houtsingel ter breedte van 50 m langs de oostzijde en een houtsingel ter breedte van 30 m langs de noordzijde. Langs het tracé van de Ploegstraat is aan de westzijde sprake van een onregelmatige rij van berken; aan de zuidzijde ontbreekt beplanting nagenoeg geheel. Om de landschappelijke karakteristiek te versterken dient langs dit tracé een robuuste houtsingel te worden aangebracht.

Op basis van dit uitgangspunt is in 2017 een stedenbouwkundige visie opgesteld (zie afbeelding 6, Tarra en Buro Lubbers). Hierbij is de bebouwing in de door bestaande houtsingels gevormde noordhoek gesitueerd zodat maximale ruimte beschikbaar is voor het aanbrengen van een 'groene kraag' langs het tracé van de Ploegstraat. Door in deze groene kraag parkeervoorzieningen onder te brengen, ontstaat het beeld van 'bedrijvigheid in het groen'.

Deze benadering sluit volledig aan op de 'Bijgestelde criteria ruimtelijke kwaliteit Brainport Avenue' (2017). De gemeentelijke stadsbouwmeester en het Kwaliteitsteam Brainport Avenue hebben dan ook najaar 2017 met dit ruimtelijke concept ingestemd.



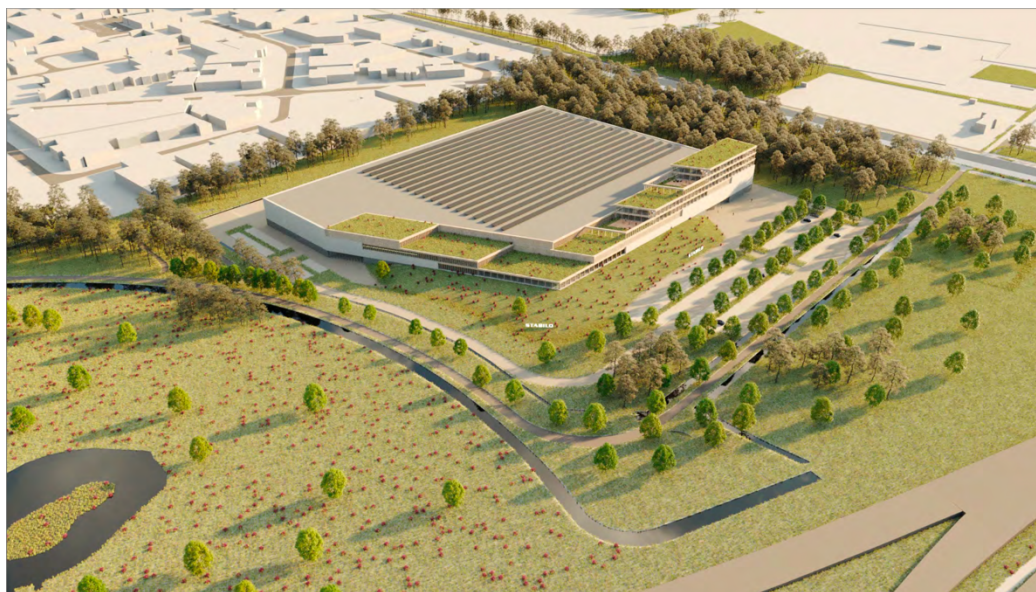
Afbeelding 6 Bedrijfscomplex met 'groene mantel'

5. Bouwplan Stabilo

Door Pauwert Architectuur is in december 2019 een schetsontwerp opgesteld dat door Kero Vastgoedontwikkeling aan de gemeente is gepresenteerd (zie afbeelding 7).

Dit plan sluit voor wat betreft het ruimtelijke kader volledig aan op de gemeentelijke structuurvisie 'Groene mantel met rode knopen' (2014) en voor wat betreft de aard van de bedrijvigheid op de Programmering bedrijventerreinen Stedelijk Gebied Eindhoven 2016.

Ook past het ontwerp in het ruimtelijke concept dat door de Stadsbouwmeester en het Kwaliteitsteam Brainport Avenue in 2017 is geaccordeerd.



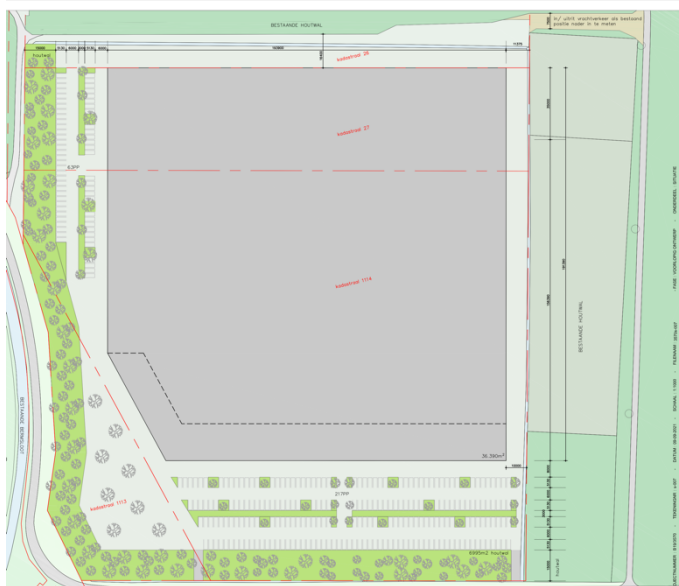
Afbeelding 7 Impressie Stabilo-vestiging

6. Landschappelijke inpassing Stabilo

In het kader van de landschappelijke inpassing is er in eerste instantie naar gestreefd de bestaande waardevolle elementen zoveel mogelijk te ontzien. Dit betreft net name de bestaande houtsingel aan de oostzijde. De oorspronkelijk overwogen dubbele ontsluiting is teruggebracht tot één ontsluiting voor vrachtverkeer. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de bestaande doorgang door de houtsingel in de noordhoek. De breedte van deze doorgang is voldoende zodat ten behoeve van de ontsluiting geen bomen behoeven te worden gerooid.

Personenauto's zullen om deze houtsingel worden geleid en bereiken de locatie vanaf de Ploegstraat.

In het kader van de landschappelijke inpassing zal langs het gehele Ploegstraat-tracé een robuuste houtsingel worden gerealiseerd, bestaande uit bij het landschapstype passende bomen, zoals zomereik en ruwe berk, en voorzien van een struik- en kruidenlaag. Deze houtsingel zal eveneens ter plaatse van de groene wig worden aangelegd en aldus de bestaande houtsingels langs de noord- en oostzijde met elkaar verbinden (zie afbeelding 8).



Afbeelding 8 Landschappelijke inpassing Stabilo door Pauwert Architectuur

7. Herbegrenzing NNB

De lengte van te realiseren houtsingel bedraagt 500 m bij een breedte van 15 m. Met deze houtsingel is een oppervlakte gemoeid 0,7 ha indien rekening wordt gehouden met de aanleg van twee toegangen voor personenauto's vanaf de Ploegstraat met een breedte van 4,5 m.

De nieuwe houtsingel langs het Ploegstraat-tracé komt deels in de plaats van de daar oorspronkelijk beoogde droge heide. RWS heeft bij de uitvoering van het compensatieplan afgezien van realisatie ter plaatse en heeft betreffend perceel aan De Mispelaar terug geleverd. Ter plaatse is nog steeds sprake is van bouwland.

Voor deze wijziging van het NNB is herbegrenzing vereist waarbij 0,5 ha natuurbeheertype 'Droge heide (N07.01)' wordt vervangen door 0,7 ha natuurbeheertype 'Droog bos met productie (N16.03)'. Per saldo neemt het areaal toe met 0,20 ha.

Een verzoek tot herbegrenzing dient door Gemeente Best te worden gedaan.

Landschapsinvesteringsregeling 2019 Best

1. LIR 2019

Op 21 maart 2020 is de “Landschapsinvesteringsregeling gemeente Best 2019” (LIR 2019) in werking getreden. De LIR 2019 treedt in de plaats van de regeling die op 2 september 2013 werd vastgesteld. Het achterliggende oogmerk van de regeling is niet gewijzigd. Nog steeds wordt beoogd kwaliteitsverbetering van het landschap te koppelen aan ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied

Aangezien de vestiging van Stabilo buiten de bebouwde kom van Best is geprojecteerd is LIR 2019 hierop van toepassing.

2. Methodiek van de regeling

De LIR 2019 categoriseert ontwikkelingen in het buitengebied als volgt.

Categorie 1	Ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen.
Categorie 2	Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing.
Categorie 3	Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt vormgegeven door een goede landschappelijke inpassing en een extra bijdrage.
Buitencategorie	Voor ontwikkelingen die naar aard en/of schaal niet te vangen zijn onder Categorie 3 is maatwerk vereist.

Als voorbeelden van onder de Buitencategorie vallende projecten wordt onder andere genoemd de ontwikkeling van een woongebied. Voor dergelijke projecten moet worden omgezien naar een maatwerkoplossing. Basis hiervoor zijn enerzijds de te realiseren arealen bebouwd en onbebouwd en, anderzijds, de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling en te treffen maatregelen ter verbetering van natuur en landschap in het gebied.

Onderhavige aanvraag heeft weliswaar betrekking op een groot areaal, doch het betreft een opzichtzelf staande bedrijfsvestiging. Op basis hiervan valt deze aanvraag onder categorie 3.

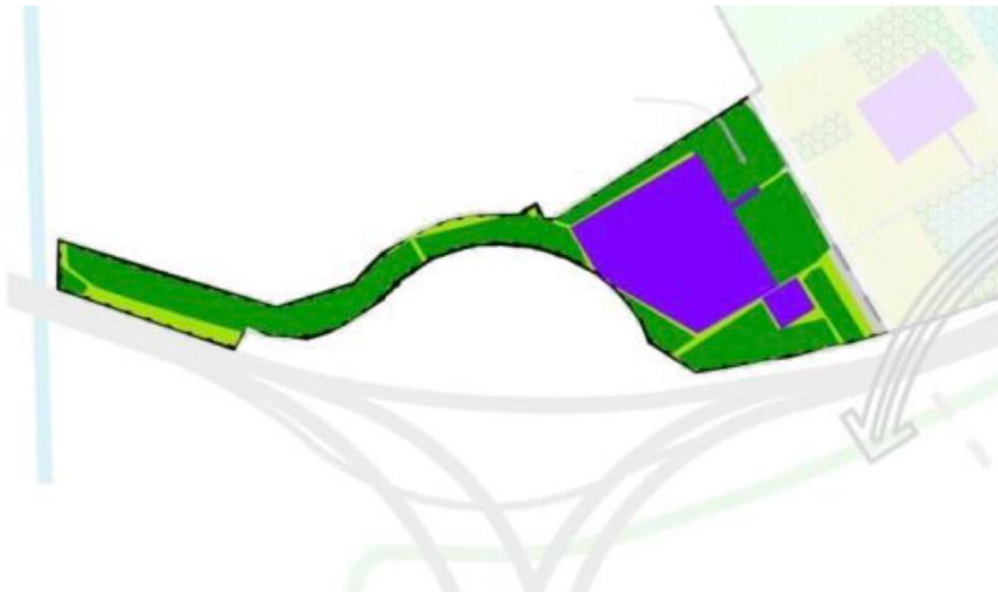
Voor kwaliteitsverbetering staat een scala van mogelijkheden open, te weten:

- a. De landschappelijke inpassing van bebouwing
- b. Het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen
- c. Activiteiten gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen
- d. Het wegnemen van verharding
- e. Het slopen van bebouwing
- f. Een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant ecologische verbindingzones

- g. Een financiële bijdrage in een landschapsfonds

3. Bepaling basisinspanning groen-voor-rood

Onderhavige aanvraag is gericht op de realisatie van een vestiging van Stabilo op het 'bouwvlak' van 6 ha, zoals aangeduid op de gemeentelijke Visiekaart 2014 (zie afbeelding 1).



Afdeeling 1 Visiekaart 2014, deelgebied Park Batadorp

In het kader van de landschappelijke inpassing wordt daarop langs het Ploegstraat-tracé een houtsingel gerealiseerd ter breedte van 15 m. Deze houtsingel wordt eveneens gerealiseerd ter plaatse van het onder het NNB ressorterende perceel dat was aangewezen voor Droge heide (beheertype N07.01). Gelet op de voorgestelde herbegrenzing van het NNB zal sprake zijn van een bouwvlak met een oppervlakte van 6 ha minus 0,2 ha is 5,8 ha netto. Hierop wordt het bedrijfsgebouw gerealiseerd, alsmede verhardingen voor ontsluiting, parkeren en laden/lossen. Er vindt geen buitenopslag plaats.

De hoogte van de basisinspanning bedraagt aldus 58.000 m² à € 5 is € 290.000.

4. Aard en kosten van te treffen maatregelen

Ad a en f Landschappelijke inpassing / bijdrage aan ecologische verbindingzones

Het realiseren van een houtsingel over een lengte van 500 m en met een breedte van 15 m langs het Ploegstraat-tracé.

Hiermee is een netto areaal gemoeid van 0,7 ha.

Ad b.1 Het toevoegen van landschapselementen

De Mispelaar beschikt daarenboven over een bouwperceel, gelegen langs de spoorlijn ten zuiden van de Ploegstraat. Dit perceel, nr. 1078, heeft een oppervlakte van 0,7 ha.

Dit perceel sluit aan op het gronden aangeduid als natuurbeheertype 'Droge heide (N07.01)'. Hierover zullen afspraken worden gemaakt met Brabants Landschap, de beheerder van betreffend terrein.

Dit resulteert in een areaaltoename Droge heide van 0,7 ha.

Ad b.2 Het versterken van landschapselementen

Hoewel niet langer sprake is van landschappelijke en ecologische verwevenheid met het gebied ten zuiden van de Ploegstraat, blijft het mogelijk om bij te dragen aan de kwaliteit van het inmiddels gerealiseerde compensatiegebied. Hierbij kan worden gedacht aan het verminderen van de optredende verdroging van het gebied die schadelijk is voor het waterpeil in het gebied en vooral van het waterpeil in de poelen. Deze verdroging wordt veroorzaakt door de diepe bermsloot langs de Ploegstraat die het gebied draineert. Door deze bermsloot te verondiepen en het hemelwater vanuit het project daarop te lozen kan de verdroging worden verminderd.

Deze maatregelen hebben de steun van Waterschap De Dommel en Brabants Landschap, de beheerder van het compensatiegebied.

De inspanningen omvatten het verondiepen van de bermsloot langs de Ploegstraat, alsmede het treffen van eventueel benodigde voorzieningen om het hemelwater vanuit het projectgebied daarop te lozen en het binnen het gebied te verspreiden.

5. Kosten van te treffen maatregelen (indicatief)

- Inbreng 1,40 ha agrarisch gebied à € 65.000	€ 91.000
- Inrichting 0,70 ha houtsingels à € 15.000	€ 10.500
- Inrichting 0,70 ha droge heide à € 15.000	€ 10.500
- Verondiepen bermsloot en lozen hemelwater daarop	€ PM
Totaal	€ 112.000 + PM

Hiermee wordt slechts in beperkte mate voldaan aan de basisinspanning van € 290.000. Het resterende bedrag ad € 178.000 kan worden aangewend voor het verondiepen van de bermsloot en aanvoer van hemelwater en/of als financiële bijdrage in het landschapsfonds.

6. Juridische verankering

De financiële uitwerking van de LIR 2019 wordt vastgelegd in de met de gemeente te sluiten anterieure overeenkomst.

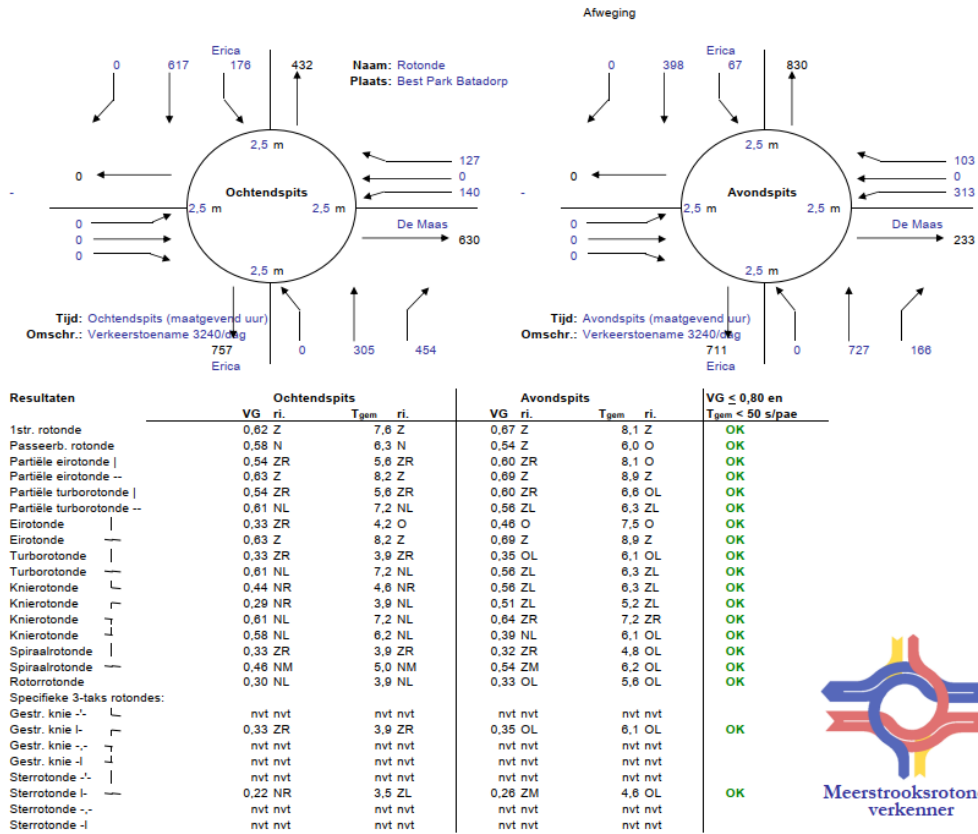
Bij een Categorie 3-ontwikkelingen kan worden volstaan met het vastleggen van de te leveren basisinspanning van € 290.000.

Achteraf kan aan de hand van een te overleggen kostenstaat worden vastgesteld of, en zo ja, tot welk bedrag in aanvulling hierop een bijdrage is vereist aan het voor kwaliteitsverbetering van het landschap bestemde landschapsfonds.

7. Compensatie ruimtebeslag op het NNB

Met de beoogde ontwikkeling is sprake van ruimtebeslag ten behoeve van ontsluitingen op de onder het NNB vallende houtsingel aan de oostzijde. In bijlage 7 (Nee, tenzij-toets) is nog uitgegaan van een compensatie-opgave in verband hiermee van 1,07 ha. Door voor de noordelijke toegang gebruik te maken van een bestaande doorgang door de houtsingel en de zuidelijke toegangen te projecteren aan de Ploegstraat kan verlies aan waarden worden voorkomen en is compensatie hiervan niet aan de orde.

Bijlage 2: Verkeerstoename 3.240 per dag



Bijlage 3: Verkeerstoename 3.240 per dag plus intensiteitsgroei 15%

