

## **Toelichting**

# HOOFDSTUK 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Door het verdwijnen van het Turfschip in 1998 – de voormalige evenementenlocatie in de stad – ontbreekt het Breda aan een geschikte evenementenlocatie. Met het onderkennen van de mogelijkheden van de voormalige afvalberging tussen Bavel en Dorst gelegen aan de oostzijde van Breda, als vestigingslocatie voor een nieuw evenementencomplex met een binnen- en een buitenlocatie, is een hiervoor kansrijke locatie in beeld gekomen. Deze locatie van de voormalige afvalberging staat bekend als 'De Bavelse Berg'.

De marktpartijen Maver Holding BV, Aannemersbedrijf Van Agtmaal BV (onderdeel van Volker Wessels) en Grontmij Nederland BV hebben het initiatief genomen om op en nabij de Bavelse Berg een evenementenzone en een werk- en vrijetijdspark met daarin leisure-functies te ontwikkelen. In deze plannen zullen de leisure-functies vooral een plaats krijgen op de berg zelf, terwijl het evenementencomplex aan de voet van de berg gesitueerd zal worden. Het doel van deze ontwikkeling is te komen tot een bovenregionale leisure- en recreatiebestemming van economische en sociaal-maatschappelijke betekenis. Deze ontwikkeling zal Breda en de omliggende regio nog meer en beter op de kaart zetten als attractieve regio om te wonen, te werken en te ontspannen.

In oktober 2011 heeft het College van B&W besloten om dit initiatief te ondersteunen. Dit besluit hangt samen met de wens van het College om te kunnen beschikken over een volwaardig evenementencomplex, zoals opgenomen in het coalitieakkoord Breda 2010-2014: (pag. 15): *“...dat de wens om in Breda een volwaardige evenementenhal te hebben, onverminderd gekoesterd wordt door de coalitie. Het is de opdracht aan het college op korte termijn de (on)mogelijkheden hiervan in kaart te brengen en elk concreet voorstel voor een evenementenhal serieus te behandelen.”*

Met het realiseren van genoemde ontwikkelingen kan de stad een deel van haar ambities op het gebied van vrije tijdsbesteding en toerisme invullen. Het Toeristisch Programma 'Bestemming Breda' heeft een visie geformuleerd voor de periode 2010 tot en met 2014, waarin als doel is opgenomen het verder versterken van de positie die Breda inneemt als toeristenstad. Het aantrekken van nieuwe bezoekers en het zorgen voor een nog beter toeristisch aanbod zijn hierin belangrijke speerpunten.

Maar om nieuwe bezoekers te kunnen trekken en de stad te laten uitgroeien tot een echte meerdaagse bestemming, is het van belang te beschikken over een breed aanbod aan mogelijkheden voor vrije tijdsbesteding. De komst van een leisure- en vrijetijdspark op en een evenementencomplex aan de voet van de Bavelse Berg voorziet voor een belangrijk deel in deze behoefte. Daarnaast worden de leisure- en retailconcepten die onderdeel uitmaken van het genoemde initiatief gezien als een kwalitatieve versterking van de bestaande Bredase voorzieningenstructuur.

Dit ontwerpbestemmingsplan “Park de Bavelse Berg” is er op gericht voor dit initiatief een adequate juridisch planologische basis te creëren.

Indien na 7 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan geen gebruik is gemaakt van de met dit plan gecreëerde bouwtitel voor de evenementenhal, zal deze worden wegbestemd.

## 1.2 Het oude plan

In 2008 is reeds een bestemmingsplan in procedure gebracht dat voorzag in de realisatie van een evenementencomplex en een leisurecomplex, cum annexis. Het plan zou uiteindelijk voorzien in:

- Een evenementencomplex, met binnen- en buitenterrein, bestaande tenminste uit een hal en een evenemententerrein;
- Voorzieningen waarbij inbegrepen een indoor skibaan, een heliport en 25.500 m<sup>2</sup> thematische detailhandel rondom de thema's outdoor (try & buy) sport en wellness.
- Een bedrijventerrein in de oksel van de hoofdontsluiting en de A27;

- Een landschapspark ten zuiden en zuidoosten van het plangebied aansluitend op het groen blauwe raamwerk, waarin ook parkeerplaatsen voorzien waren;
- Een nieuwe hoofdonthutingsweg die ook het achterliggende gebied (Dorst, Bavel, Lijndonk-Tervoort) zou ontsluiten.

Voor bovengenoemd project is een conceptontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht, dat van 22 mei tot en met 2 juli 2008 ter inzage heeft gelegen. Daarna heeft het planologische proces enige tijd stil gelegen met als belangrijkste oorzaak de wijzigende marktomstandigheden, waardoor de plannen strategisch heroverwogen zijn. Ook een ander inzicht ten aanzien van de ontwikkeling van het gebied Breda-Oost heeft geleid tot een planologische pas op de plaats.

In oktober 2011 is door de marktpartijen in overleg met de gemeente besloten de procedure te hervatten. Daarbij is het plan uit 2008 gebruikt als basis voor de planvorming. Er zijn enkele wijzigingen aangebracht als gevolg van veranderde marktomstandigheden en als gevolg van de ingebrachte inspraakreacties.

### 1.3 Planwijzigingen

De marktpartijen hebben de periode van herbezinning aangegrepen om enkele wijzigingen aan te brengen in het plan.

De voornaamste verschillen ten opzichte van het oude plan zijn de volgende:

1. Er is sprake van een nieuwe samenwerking ten behoeve van de ontwikkeling van de evenementenzone: Maver en Van Agtmaal. Daar zij ook de noodzakelijke infrastructuur aanleggen, heeft de gemeente niet langer die verplichting.
2. Er is een kleinere footprint voor de evenementenzone.
3. Het aantal evenementen is teruggebracht.
4. De ontwikkeling op de berg zal gefaseerd plaatsvinden. Het totaal aantal m<sup>2</sup> bvo (bedrijfsvloeroppervlak) dat op de berg ontwikkeld kan worden in de eerste fase (i.c. het onderhavige bestemmingsplan) is teruggebracht van 85.000 m<sup>2</sup> tot 20.000 m<sup>2</sup>. Zo vervallen de skibaan en de helihaven en een significant deel van de voorziene detailhandel.
5. Er is geen sprake meer van een landschapspark, te meer omdat de noodzaak daartoe – het creëren van een buffer tussen Bavel en de nieuwe ontwikkeling Lijndonk Tervoort – vervalt. Er wordt daarentegen wel een omvangrijke natuurlijke zone van circa 10 hectare aangelegd tussen het bedrijventerrein, het evenementencomplex, het achterliggende agrarische gebied en Bavel.

Park de Bavelse Berg zal worden ontwikkeld tot een gebied, gericht op het thema 'vrijtijdsbesteding'. Binnen het plangebied kunnen drie deelgebieden onderscheiden worden:

1. In het noorden ligt 'de berg'. Dat is het gebied van de niet meer in gebruik zijnde afvalberging. Dit gebied zal onderdeel uitmaken van het vrijetijdspark en biedt ruimte aan diverse voorzieningen op het gebied van vrijetijdsbesteding, zoals wellness en leisure. Daarnaast is er ruimte voor ondersteunende horeca en detailhandel, alsmede voor bedrijven die werkzaam zijn binnen de leisurebranche.
2. Aan de zuidelijke voet van de berg komt de evenementenzone. Deze zone bestaat uit een evenementencomplex en een evenemententerrein. Zowel in de evenementenzone als op de berg is in beperkte mate ruimte voor detailhandel. De detailhandel sluit aan bij het thema, is aanvullend op het aanbod in de binnenstad en een aanzienlijk aandeel zal gericht zijn op sport, waarbij de uniciteit onder andere in het try-and-buy principe (producten ter plaatse uitproberen (try) en kopen (buy)) zit en in de mogelijkheid actief sport te beoefenen in een daarvoor geschikt gemaakte buitenruimte. Binnen het gehele vrijetijdspark is tevens ruimte voor horeca.
3. Ten zuiden van de evenementenzone direct ten zuidoosten van de A27 is ruimte gereserveerd voor de afronding van Hoogeind. Hier zal een modern-gemengd bedrijventerrein tot stand worden gebracht. Ten oosten van het bedrijventerrein en ten zuiden van de evenementenzone wordt een strook natte natuur ontwikkeld. Hier is ruimte voor waterberging, een natuurlijke overgang naar het landelijk gebied en een ruimte die een recreatieve functie kan vervullen binnen het plan. Verder is een reeds ontwikkelde natuurstrook ten zuiden van het bedrijf Abbott in het bestemmingsplan opgenomen. Ook een deel van de A27 maakt onderdeel uit van het plan. Dit met als doel

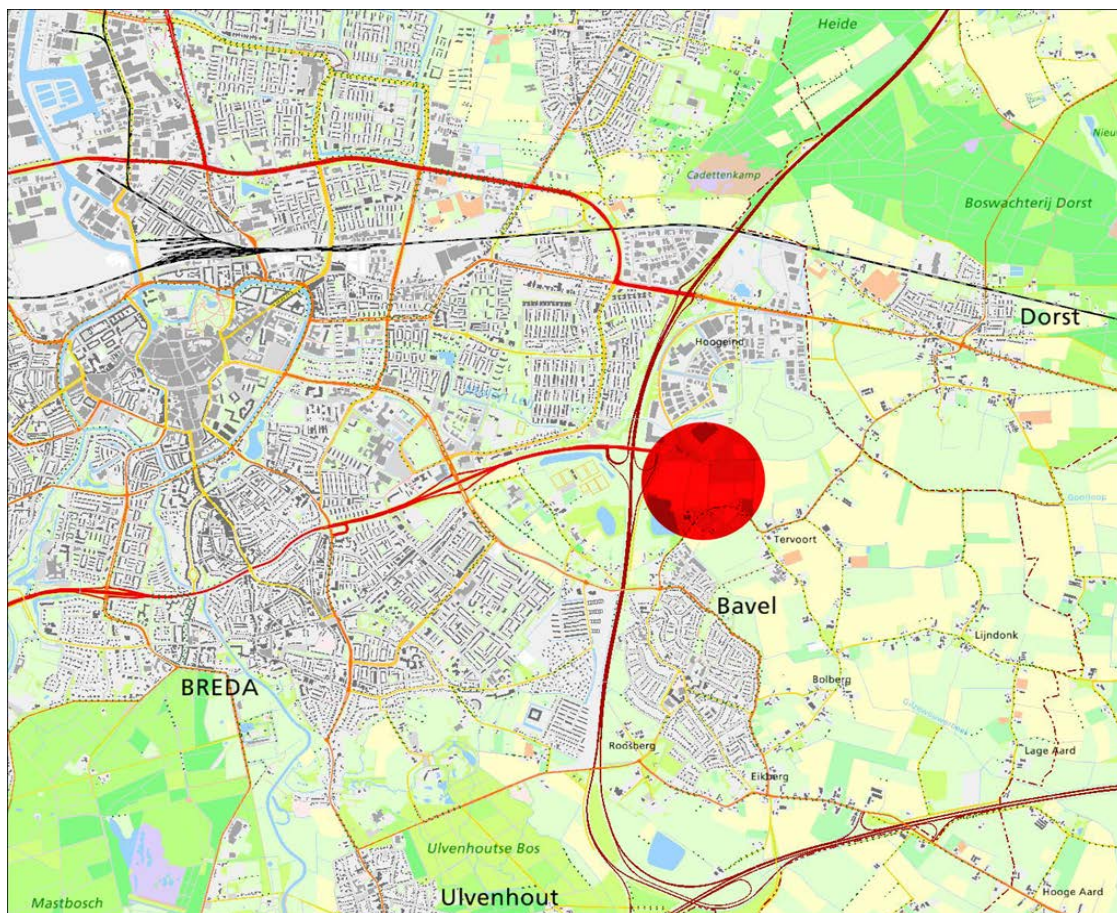
versnippering van deze gebieden over verschillende bestemmingsplannen te voorkomen. Deze gebieden zullen niet worden ontwikkeld.

4. Ten oosten van het bedrijventerrein en ten zuiden van de evenementenzone wordt een strook natte natuur ontwikkeld. Hier is ruimte voor waterberging, een natuurlijke overgang naar het landelijk gebied en een ruimte die een recreatieve functie (extensief) kan vervullen binnen het plan.

*De beschreven wijzigingen en veranderende wet- en regelgeving hebben ertoe geleid dat het 'oude' bestemmingsplan en een deel van de onderzoeken die hiervoor verricht waren, geactualiseerd moest worden.*

## 1.4 Ligging en plangrenzen

Het plangebied van Park de Bavelse Berg is gelegen ten oosten van de A27 tussen Bavel en Dorst. Sinds de sluiting in 1992 is de voormalige afvalberging een groene landmark geworden, liggend midden in een gebied met voornamelijk agrarische functies met verspreide woonbebouwing. Direct grenzend aan het plangebied is de afgelopen jaren veel bedrijvigheid ontwikkeld in de vorm van bedrijventerrein Hoogeind (I en II). Vanwege de reeds bestaande afrit (nr. 15) van de A27 kan het gebied goed ontsloten worden, alsmede vanwege de ontsluiting via bedrijventerrein Hoogeind. Via de Zuidelijke rondweg is het gebied ook vanuit de stad gemakkelijk bereikbaar.

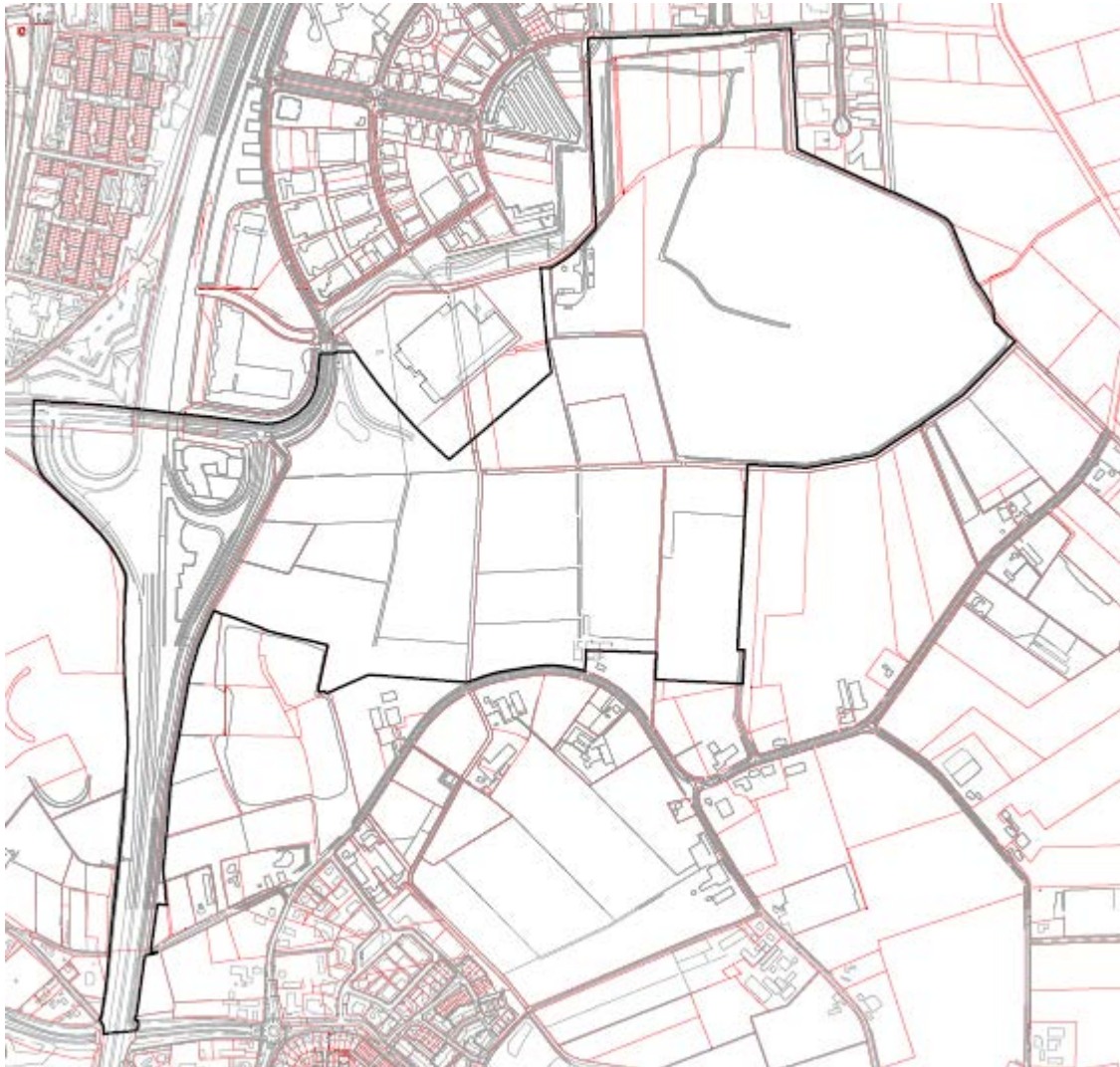


Figuur 1.1: Ligging plangebied aan oostzijde Breda

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door het bedrijventerrein Hoogeind. Aan de oostzijde volgt de plangrens de contour van de voormalige afvalberg. In het zuiden loopt de plangrens



tot aan de Dorstseweg. Aan de westzijde omvat de plangrens het gehele op-en afrittencomplex op de A27.



Figuur 1.2: begrenzing plangebied

## 1.5 Vigerende bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan Park De Bavelse Berg vervangt geheel of gedeeltelijk de volgende bestemmingsplannen:

1. BP Landelijk gebied 1973;
2. BP Bedrijventerrein Breda-Oost "Hoogeind" partiële herziening 1995/1 locatie Minervum;
3. BP Buitengebied Nieuw Ginneken;
4. BP Hoogeind II;
5. BP Hoogeind III;
6. BP Buitengebied Nieuw Ginneken wijzigingsplan Tervoortseweg 4 en 4a;
7. BP Buitengebied Nieuw Ginneken, Partiële Herziening 2010.

In het gebied komen momenteel hoofdzakelijk bestemmingen voor gericht op agrarisch gebruik en gebruik als bedrijventerrein. Tevens wordt water, groen en verkeer mogelijk gemaakt en zit er een gebied in dat recent tot natuur ontwikkeld is. Het initiatief Park de Bavelse Berg past niet binnen de vigerende plannen. Daarom wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor deze plannen.

## **HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse**

### **2.1 Ligging plangebied**

Het plangebied ligt aan de oostzijde van de stad, aan de rijksweg A27 (Almere – Breda) op de grens van het stedelijk gebied en het landelijk gebied. Het gebied omvat de afvalberging Bavelse Berg, die sinds 1992 niet meer in gebruik is en duurzaam is afgedekt met folie en aarde. Verder omvat het plangebied enkele agrarisch gronden, in de vorm van grasland, maïsakkers etc. ten zuiden van de afvalberging.

Het gebied sluit aan op het bestaande bedrijventerrein Hogeind en ligt zeer gunstig ten opzichte van afrit 15 vanaf de A27.

In het aangrenzende open en vlakke agrarisch landschap liggen twee beken, de Gilzewouwerbeek en de Molenley. Deze twee beken stromen via het plangebied het stedelijk gebied in en monden uit in de singels.

### **2.2 De ruimtelijke kwaliteit van de locatie**

Zoals in het vorige hoofdstuk is aangegeven is door het schrappen van de realisatie van het woongebied Lijndonk - Tervoort de betekenis van de locatie veranderd. De planlocatie is niet langer een onderdeel van een verstedelijking die zich voorbij de plangrenzen uitstrekt, maar vormt nu de grens van de stad en het omringende landschap. Hierdoor dient het plan ook te voorzien in een zorgvuldige overgang tussen deze twee ruimtelijke sferen.



Het omringende buitengebied is primair voor agrarische doeleinden in gebruik. De gepleegde ruilverkaveling heeft geresulteerd in "een uitgekleeft landschap" en behoefte van een efficiënte bedrijfsvoering. Hier spelen vooral de beken Gilzewouwerbeek en Molenleij een structurerende rol. De

Dorstseweg is een verbindingsweg tussen Bavel en Dorst, en voert op organische wijze door het buitengebied. Langs de weg staan boerderijen en woningen (veelal voormalige boerderijen).

De A27 vormt een belangrijke verbindingroute van België en West-Brabant naar Utrecht. De stad Breda presenteert zich hier naar de wereld. De Rijksweg vormt zowel een breuk als een verbinding in de beleving van de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur van Breda.

Het naastgelegen bedrijventerrein Hoogeind is een modern terrein, met een hoogwaardige uitstraling. Kenmerkend voor het terrein is de dooradering door een solide groen- en waterstructuur. De bedrijfspercelen kennen een efficiënte maat en zijn compact bebouwd. De aanwezige bedrijven zijn van een gemiddelde milieucategorie; lichte bedrijven, waaronder kantoren, komen niet voor en ook zware milieuhinderlijke bedrijven zijn niet aanwezig. Het is daarmee een zogenoemd 'modern-gemengd' terrein. Vanwege de ligging aan de A27, is bij de bedrijven aan deze zijde van het terrein extra aandacht besteed aan de architectonische kwaliteit van de bedrijfsgebouwen en aan de oriëntatie op die A27.

De voormalige afvalberging "de Bavelse Berg" is in deze omgeving een opmerkelijk element. De hoogte en de situering in een laaggelegen gebied tonen aan dat hij geen natuurlijk onderdeel is van het (historisch gevormde) landschap. Door de afdekking met gras maakt de berg evenmin een logisch onderdeel uit van de 'stenen' stad. Het is een artefact dat in beide werelden huishoort.

## **2.3 Cultureel erfgoed**

### **Cultureel erfgoed**

In de nota Erfgoed in context Erfgoed, Visie Breda 2008-2015 is vastgesteld dat het Bredase erfgoed de basis vormt van de Bredase identiteit en tevens de basis vormt van ruimtelijke ontwikkelingen in Breda. Om het erfgoed in brede zin op herkenbare wijze te kunnen inpassen in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsprocessen is een goede inventarisatie noodzakelijk. In deze toelichting op het bestemmingsplan wordt het aanwezige cultureel erfgoed (te verdelen in archeologie, historische geografie en gebouwd erfgoed) globaal in beeld gebracht en wordt aangegeven hoe deze waarden beschermd worden.

Archeologie wordt in het bestemmingsplan vertaald middels de Waarde Archeologie, historische geografie en gebouwd erfgoed worden vertaald middels de Waarde Cultuurhistorie

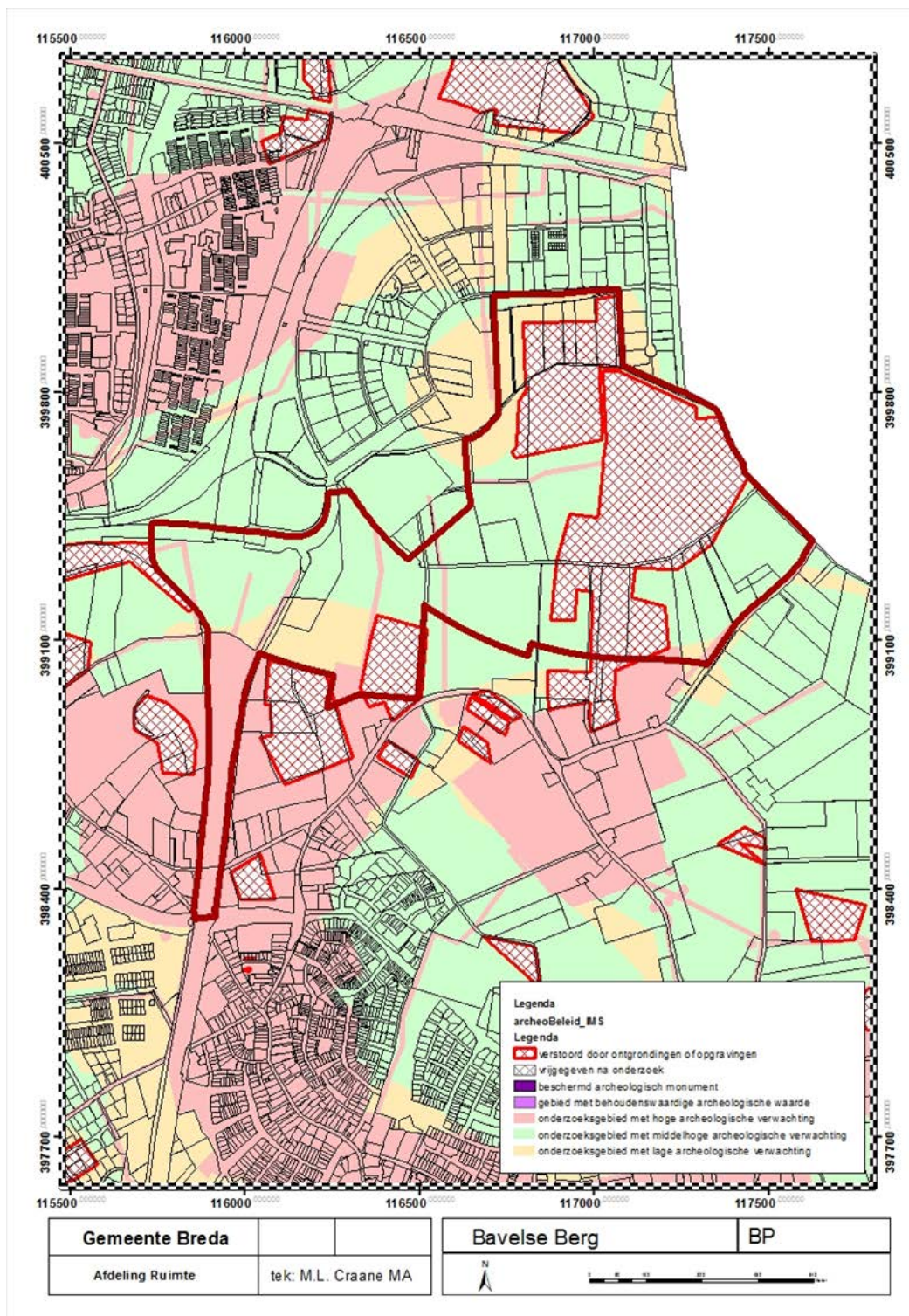
### **Archeologie**

Het plangebied is grotendeels gelegen in het dal van de Molenlei-Rulle. Het zuidelijk gedeelte van het plangebied is echter hoger gelegen op de lage dekzandruggen van Ijpelaar, Tervoort en Lijndonk. De noordelijkste punt van het plangebied is gelegen in de kom in het dal van de Molenlei.

Om de archeologische waarden in het gebied te beschermen conform het vastgestelde gemeentelijk beleid, de Monumentenwet 1988, waarin besloten ligt de Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007, is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen voor de gebieden die conform de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1. Archeologie zijn gekenmerkt als gebieden met een archeologische verwachting anders dan laag. Hetzelfde geldt voor de gebieden van archeologische waarden en gemeentelijke archeologische monumenten. Ter plaatse van gronden met een dubbelbestemming dient voorafgaand aan ontwikkelingen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De resultaten van het archeologisch onderzoek wordt door bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld.

Het grootste deel van het plangebied is aangemerkt als verstoord op de beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1. Archeologie vanwege de ontstaansgeschiedenis van de Bavelse Berg, namelijk als vuilstortlocatie. Daarnaast is ook de locatie van de rijksweg A27 als verstoord aangemerkt. Verder heeft het plangebied voornamelijk een middelhoge archeologische verwachting, en komen er ook kleine gebieden voor met een hoge en lage archeologische verwachting.





In de afbeelding is een uitsnede van de huidige kaart weergegeven. Dit bestemmingsplan kent alleen een dubbelbestemming archeologie voor die gebieden die in de nieuwe kaart nog een hoge of middelhoge archeologische verwachting hebben. Voor gebieden met een dubbelbestemming geldt dat voorafgaand aan bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> die de bodem dieper dan 30 cm beneden maaiveld zullen verstoren archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Binnen het plangebied zijn behalve enkele bureauonderzoeken en booronderzoeken in het kader van de vervaardiging van verwachtingskaarten geen archeologische onderzoeken uitgevoerd.

## Historische geografie



Het zuidelijk gedeelte van het plangebied is gelegen ter hoogte van de oude akkers van de Ijpelaar. De aanwezigheid van een middeleeuws akkerdek heeft mogelijk oudere archeologische sporen beschermd tegen recentere verstoringen. De nederzettingen waarbij die akkers hoorden, de gehuchten Ijpelaar en Ter Voort, zijn echter net buiten het plangebied gelegen. Het plangebied wordt doorkruist door een aantal beemdenwegen zoals de Houtstraat, weg van de kluisstraat naar Berseldonk, langs Langdonk / Kluis, de Vloeistraat en de Stouwdreef. De Kluisstraat en de Dorstseweg begrenzen voor een gedeelte het plangebied. In het westen van het plangebied bevindt de grens van het landgoed Ijpelaar zich net binnen het plangebied. In de noordoosthoek van het plangebied lagen in 1838 nog een aantal gebieden in heide aan de Molenlei.

**Gebouwd Erfgoed**

In het plangebied is geen gebouwd erfgoed aanwezig.

## HOOFDSTUK 3 Beleid

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

##### *Beleid*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is opgesteld door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu en omschrijft de ambities voor de periode tot 2040 (concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig). Voor de periode tot 2028 is deze visie vertaald in beleidsdoelen. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt een aantal verouderde beleidsnota's, zoals de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit (gedeeltelijk), de structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de agenda Vitaal Platteland.

Provincies en gemeentes krijgen in de plannen meer beleidsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet gericht op 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de structuurvisie 3 Rijksdoelen geformuleerd:

1. de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld het creëren van een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
2. de bereikbaarheid verbeteren;
3. zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Voor Breda wordt in de SVIR specifiek het Nationaal Sleutel Project genoemd alsmede de Stedelijke Regio Bergen-op-Zoom - Breda – Tilburg. Bij deze projecten ligt het accent op de ontwikkeling van een stedelijke gebied met een Euregionale betekenis, respectievelijke topsegmenten in het bedrijfsleven. Het Rijk streeft daarmee naar innovatieve, nieuwe schaalniveaus.

##### *Toetsing*

Het plan voor Park de Bavelse Berg onderschrijft de doelstelling van het rijk om in te zetten op het verbeteren van de concurrentiekracht, door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te vergroten, middels het ontwikkelen van unieke projecten in de grensregio.

#### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

##### *Beleid*

De Wet ruimtelijke ordening, geeft aan de regering de mogelijkheid om bij algemene maatregel van bestuur (AmvB) regels te stellen over onder andere de inhoud van bestemmingsplannen. Het Barro heeft in de zomer van 2009 ter inzage gelegen, onder de naam AmvB-ruimte. Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van onder andere bestemmingsplannen rekening houden met het Barro.

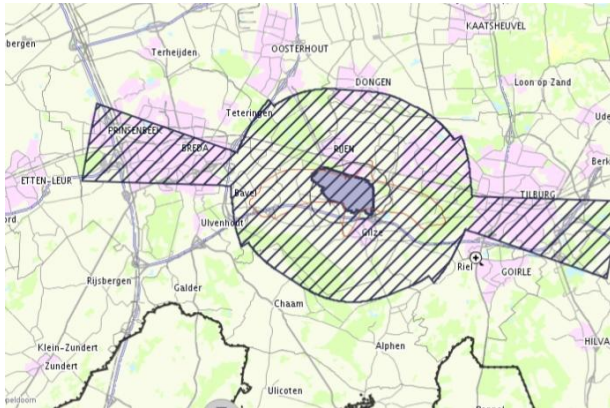
In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

In het Barro zijn voorlopig zes "projecten" beschreven: Mainport ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

##### *Toetsing*

Het Barro is voor het plangebied van belang inzake de uitoefening van defensietaken. Het plangebied is deels gelegen in het obstakelbeheergebied van het militaire luchtvaartterrein Gilze-Rijen. In het gebied gelden beperkingen ten aanzien van de hoogte van objecten. Concreet betekent dit dat binnen het obstakelbeheergebied een hoogte voor objecten van maximaal 62,5 meter boven NAP mag

gelden. De maximale toegestane bouwhoogte voor bouwwerken bedraagt volgens de regels 15 meter voor gebouwen op de berg. De afvalberg is 23 meter hoog ten opzichte van maaiveld, dat op gemiddeld 3,5 meter boven NAP ligt. De hoogte van de afvalberg bedraagt maximaal 26,5 m boven NAP en de maximale hoogte van de bebouwing is maximaal 41,5 m +NAP. Dat betekent dat ruim binnen de richtlijnen voor het obstakelbeheergebied wordt gebleven. Tevens is het gebied gelegen in de aanvliegzone naar het vliegveld. Dit brengt ook hoogtebeperkingen met zich mee, maar deze hoogtebeperkingen hebben een grotere maximumhoogte dan die van het obstakelbeheergebied en vormen derhalve geen belemmering voor het plan.



Figuur 3.1: Ligging in obstakelbeheergebied



Figuur 3.2: Mogelijke uitbreiding A27

Op 1 juli 2011 is een ontwerp wijziging van het Barro in werking getreden, waarin de volgende aanvullende nationale belangen zijn opgenomen: hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, de Ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Voor het plangebied zijn in de ontwerp wijziging van het Barro relevant:

1. een mogelijke uitbreiding van de A27 met aan beide zijden 1 rijstrook (kleur groen in de figuur)
2. de herijkte Ecologische Hoofdstructuur.

### *Toetsing*

De maximaal toegestane hoogte van bouwwerken en van objecten in het plangebied zijn opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. Deze passen binnen de richtlijnen voor het obstakelbeheergebied. Het bestemmingsplan staat een eventuele uitbreiding van de A27 niet in de weg. Het plan is in lijn met het Barro.

### **SER-ladder**

In het Barro een voorschrift opgenomen dat gevolgd moet worden bij de situering van ruimtelijke ontwikkelingen: de SER-ladder. Dit voorschrift is gebaseerd op de methodiek die door de Sociaal-Economische Raad is opgesteld in het kader van de duurzame verstedelijking van Nederland.



De ladder bestaat uit een drietal stappen.

1. 'nut en noodzaak' van de ontwikkeling dienen te worden aangetoond. Hierbij wordt vooral het financieel en programmatische realiteitsgehalte van de ontwikkeling aan de orde gesteld.
2. situering dient binnen het bestaande stedelijk gebied plaats te vinden. Hierbij wordt vooral gestreefd naar het benutten van braakliggende terreinen of leegstaande bebouwing, en het zo efficiënt mogelijk benutten van bestaande infrastructuur. Tevens wordt hiermee voorkomen dat nodeloos buitengebied wordt versteend.
3. situering buiten de bestaande stad. Indien de vorige trede aangeeft dat een situering binnende bestaande stad niet mogelijk is, dan kan onder strenge voorwaarden naar een locatie buiten het stedelijk gebied worden uitgeweken. Zo dient de nieuwe locatie gekoppeld te zijn aan knooppunten van infrastructuur en buiten de landschappelijk / ecologisch waardevolle gebieden te worden gesitueerd. Ook dient gezocht te worden naar synergie met andere ontwikkelingen.

### **3.1.3 Wijziging besluit ruimtelijke ordening**

#### *Beleid*

Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. Door een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen.

De gemeente Breda heeft de visie 'Erfgoed in context 2008-2015' opgesteld, die de basis vormt voor de aandacht voor cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen.

#### *Toetsing*

In het kader van de voorbereiding van dit bestemmingsplan is een onderzoek uitgevoerd naar de cultuurhistorische waarden in het plangebied. Het plangebied omvat de voormalige afvalberging, die geen cultuurhistorische waarde bezit. Ook het omliggende gebied is sinds de ruilverkaveling uit de jaren tachtig niet langer waardevol.

### **3.1.4 Nationaal Milieubeleidsplan 4**

#### *Beleid*

In het Nationaal milieubeleidsplan (NMP 4) wordt gestreefd naar een verminderde uitstoot van CO<sub>2</sub> en NO<sub>x</sub> door het wegverkeer. Dit moet bereikt worden door zuinigere en schonere (vracht)auto's, met name door het toepassen van nieuwe technieken. Daarnaast wordt transportpreventie als een belangrijk middel gezien.

In het NMP 4 is verder beleid uiteengezet voor geluid. De geluidshinder wordt gebiedsgericht aangepakt waarbij een grotere rol voor de lokale overheid is weggelegd. Aanvullend op het gebiedsgerichte beleid zal het rijk inzetten op bronbeleid en innovatie om de akoestische kwaliteit te verbeteren. Deze nieuwe verdeling van bevoegdheden wordt uitgewerkt in het Modernisering Instrumentarium Geluidsbeleid (MIG).

In het NMP4 wordt ten aanzien van externe veiligheid aangegeven dat de normen voor het externe veiligheidsbeleid een wettelijke status zullen krijgen. Dit heeft inmiddels plaatsgevonden in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

#### *Toetsing*

Het NMP 4 doet geen specifieke uitspraken over het bestemmingsplangebied Park de Bavelse Berg. Wel dient onderzoek te worden gedaan naar verschillende aspecten die in het NMP 4 benoemd worden, zoals luchtkwaliteit, geluidhinder en externe veiligheid. Daarbij dienen de voorgeschreven normen in acht te worden genomen. Deze onderzoeken zijn samengevat in hoofdstuk 6.

## 3.2 Provinciaal beleid

De meest relevante provinciale beleidskaders voor het onderhavige bestemmingsplan zijn hieronder beknopt weergegeven.

### 3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke ordening

#### *Beleid*

De structuurvisie is op 17 december 2010 door Gedeputeerde Staten vastgesteld en op 1 januari 2011 in werking getreden. Bij de vaststelling van deze structuurvisie zijn de uitwerkingsplannen van het Streekplan 2002 (waaronder het Uitwerkingsplan voor de stedelijke regio Breda-Tilburg) komen te vervallen.

De structuurvisie geeft aan welke ambities de provincie heeft op het gebied van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025. In de structuurvisie geeft de provincie aan hoe ruimtelijke ontwikkelingen een plek kunnen krijgen die aansluiten bij de kwaliteiten van Brabant. Er zijn twee ruimtelijke trends te onderscheiden: de schaalvergroting en de behoefte aan identiteit. Voor zover noodzakelijk geacht is het beleid nader uitgewerkt in regels, die zijn opgenomen in de Verordening Ruimte 2012.

De provincie streeft naar een concentratie van verstedelijking, robuuste en aaneengesloten natuurgebieden, concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen en voldoende ruimte voor waterberging nu en in de toekomst. De provincie wil duurzaam en zuinig omgaan met de leefomgeving en de ruimte, en een goede relatie creëren tussen wonen en werken in de stedelijke omgeving en een groene landelijke omgeving daarbuiten.

De provincie kiest in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. In deze structuurvisie heeft de provincie onder andere opgenomen dat het internationale vestigingsklimaat van Noord-Brabant gebaat is bij sterke steden met een hoog voorzieningenniveau. Om de voorzieningen in de steden op peil te (kunnen) houden is draagvlak nodig. Daarom kiest de provincie er voor om (boven)regionale en bezoekersintensieve voorzieningen te concentreren op goed ontsloten plekken nabij het stedelijk concentratiegebied. Park de Bavelse Berg grenst aan bestaand stedelijk gebied en zal worden ontsloten via afrit 15 van de A27. Dit punt is in de Structuurvisie aangewezen als stedelijk knooppunt wat inhoudt dat het door de goede autobereikbaarheid potentieel heeft voor (bezoekers)intensieve stedelijke ontwikkelingen.

#### *Toetsing*

Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in deze structuurvisie de rode draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. Dat betekent dat bij projecten op aan de rand van stedelijk gebied het vormgeven van de overgang van stedelijk naar landelijk gebied immer van belang is. Voor de uitwerking van de structuurvisie heeft de provincie 9 gebiedsontwikkelingen aangeduid. Het plangebied ligt niet in een van die gebieden. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant is verder uitgewerkt in de Verordening Ruimte.

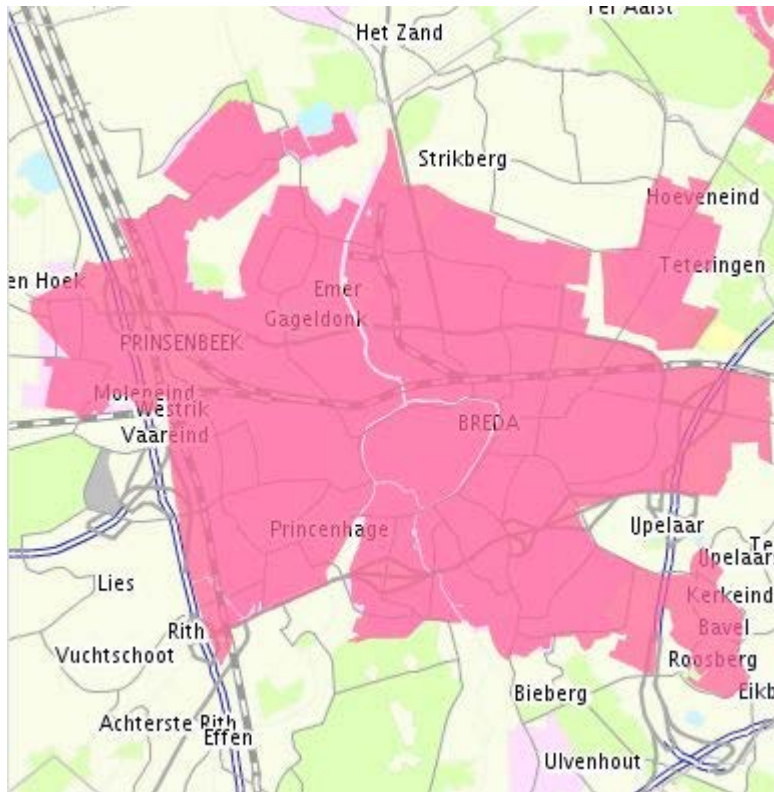
### 3.2.2 Verordening ruimte

#### *Beleid*

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is nader uitgewerkt in de Verordening Ruimte, waarin per gebied regels zijn vastgelegd, waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van bestemmingsplannen. De Verordening Ruimte is onderverdeeld in de onderwerpen ruimtelijke kwaliteit, stedelijke ontwikkelingen, natuurgebieden en andere gebieden met waarden, agrarische ontwikkelingen (waaronder de intensieve veehouderij) en overige ontwikkelingen in het landelijk gebied. Tot op perceelsniveau zijn de gebieden begrensd op een kaart.

#### Stedelijke ontwikkelingen

De locaties van de evenementenzone en het vrijetijdspark zijn in de Verordening Ruimte aangeduid als Zoekgebied verstedelijking waardoor deze stedelijke ontwikkelingen passen in het provinciaal beleid. Tevens wordt voldaan aan de regels voor bovenregionale detailhandels- en leisurevoorzieningen (Artikel 3.10 in de Verordening).



figuur 3.3: Bestaand stedelijk gebied

#### Reserveringsgebied Waterberging

Het plangebied is voor een groot deel gelegen in het gebied dat is aangewezen als reserveringsgebied voor Waterberging. Stedelijke ontwikkelingen in dit gebied zijn niet uitgesloten, als kan worden aangetoond dat de regionale bergingsopgave ook in de nieuwe situatie gerealiseerd kan worden

#### Gebied integratie stad-land

Het bedrijventerrein dat onderdeel uitmaakt van Park de Bavelse Berg ligt binnen een Gebied integratie stad-land. Dit houdt in dat stedelijke ontwikkeling mogelijk is, mits deze geschiedt in samenhang en in evenredigheid met een groene en blauwe landschapsontwikkeling en mits deze geen betrekking heeft op een te ontwikkelen of uit te breiden middelzwaar en zwaar bedrijventerrein. Dit zijn terreinen waar in overwegende mate milieucategorieën 3 en 4 of hoger gevestigd worden.

#### *Groene setting*

Daarnaast wordt in de Toelichting op de Verordening aangegeven dat kantoorlocaties en nieuwe (campusachtige) concepten voor werklocaties, zoals de Brainport Innovatie Campus, een wezenlijke bijdrage kunnen leveren aan de ontwikkeling van de integratie stad-land gebieden. De externe uitstraling van dat soort werklocaties op de omgeving is beperkt en een groene setting draagt bij aan de kwaliteit van de werklocatie.

#### *Geleding/verbinding*

Een groene landschapsontwikkeling betreft bijvoorbeeld een robuuste duurzame groene geleding of een landschappelijke verbinding, bij een blauwe landschapsontwikkeling kan het gaan om een nieuw of aangepast watersysteem.

#### *Bevordering ruimtelijke kwaliteit'*

Bij ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt de Verordening ruimte dat

de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een “aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten”. Van de initiatiefnemer wordt verlangd dat deze zorgt voor een investering in het landschap om daarmee gelijktijdig te komen tot een verbetering van de landschappelijke kwaliteit. In principe wordt hierbij uitgegaan van de realisering van een fysieke prestatie op de projectlocatie en/of de directe projectomgeving (landschapontwikkeling en groenaanleg). Indien dat niet (volledig) mogelijk is, is de storting van een bijdrage in een gemeentelijk landschapsfonds (groenfonds) een alternatief. De regeling voor kwaliteitsverbetering van het landschap, als uitgewerkt in de Verordening ruimte, is zo opgezet dat de gemeente de gelegenheid wordt geboden tot het verrichten van maatwerk.

#### *Overige bepalingen*

Uiteraard moet bij de uitwerking rekening worden gehouden met overige bepalingen van de Verordening, zoals (attentiegebieden van) de ecologische hoofdstructuur, aangewezen waterbergingsgebieden of cultuurhistorische waarden. De groenblauwe mantel, zoals aangeduid in de Verordening Ruimte (themakaart ‘natuur en landschap’), ligt in het zuidelijk deel van het plangebied, langs de Gilzewouwer Beek (blauw groen). Het plangebied is ook aangeduid als zoekgebied voor waterberging (blauw) op de themakaart ‘water’.

#### *Toetsing*

##### Uitwerking Gebied integratie stad-land in bestemmingsplan Park de Bavelse Berg

In onderhavig bestemmingsplan wordt 10 hectare van het Gebied integratie stad-land bestemd als Bedrijventerrein. Het resterende gebied integratie stad-land wordt verder benut voor natuurontwikkeling. Verder wordt ten oosten van het terrein een gebied van circa 7 hectare ontwikkeld, met de bestemming natuur. De 10 hectare bedrijventerrein wordt dus in samenhang en in evenredigheid met een groene en blauwe landschapontwikkeling ontwikkeld.

Het overige gebied dat deel uit maakt van Gebied integratie stad-land betreft de Landschappelijke Driehoek ten westen van de A27 en een stukje buitengebied ten noorden van Bavel. De samenhang tussen deze drie gebieden betreft de ruimtelijke uitstraling, het functionele gebruik en het watersysteem.

Het gebied van de Landschappelijke Driehoek bestaat uit twee landschapstypen. Het zuidwestelijk deel bestaat uit een landgoederenlandschap, met lanen, dreven, buitenhuizen en kloosters alsmede bossen en laanbeplantingen. Het noord-oostelijk deel bestaat uit een laaggelegen, visueel open terrein, waarin een sportveldencomplex en een natte natuurontwikkeling zijn gelegen.

De ruimtelijke uitstraling van bovengenoemd Gebied integratie stad-land betreft een afwisselend, kleinschalig landschap van weilanden, akkers, bosschages en natuurgebiedjes waar verschillende bebouwingslinten met een historisch karakter doorheen lopen en waar hier en daar een groot complex kan worden onderscheiden. De grote complexen betreffen een sportterrein met clubgebouw, de voormalige landgoederen Groot en Klein Ijpelaar en in de toekomst het bedrijventerrein en een nieuwe buitenplaats. In Groot Ijpelaar is de academie voor kunst en vormgeving St Joost gevestigd. Klein Ijpelaar heeft decennia lang dienst gedaan als Seminarie en staat op dit moment leeg. In bestemmingsplan Landschappelijke Driehoek wordt hier een vijfsterrenhotel mogelijk gemaakt, hier zijn echter geen concrete plannen meer voor. In het bestemmingsplan Landschappelijke Driehoek wordt tevens de aanleg van een nieuwe buitenplaats mogelijk gemaakt. Ook hier zijn geen concrete plannen voor. Aan beide ontwikkelmogelijkheden is behoud, herstel en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, architectonische en abiotische waarden gekoppeld.

Het Gebied integratie stad-land wordt doorsneden door de A27 zodat het in fysieke en functionele zin niet één gebied is. Het gebruik is echter vergelijkbaar. Zowel ten westen als ten oosten van de snelweg wordt voornamelijk landelijk gewoond en hebben enkel de grote complexen een afwijkende functie (maatschappelijk, sport, bedrijfsmatig etc.).

Qua watersysteem is het Gebied integratie stad-land wel verbonden. Het gebied watert via de Molenleij af. Het gebied aan de oostkant van de A27 watert af op de Gilzewouwerbeek die uitkomt in de Molenleij. De Molenleij stroomt onder de A27 door en vervolgt net ten noorden van de Landschappelijke Driehoek zijn weg naar de singels.

In de Landschappelijke Driehoek is in samenhang en evenredigheid met de aanleg van het sportcomplex een brede zone van schraalgraslanden en retentievijvers aangelegd. Het afvloeiend



regenwater van de sportvelden wordt hier geborgen en stroomt onder de zuidelijke rondweg door naar de Molenleij.

Voor de bebouwing op het bedrijventerrein en de inrichting van de percelen, zijn regels opgenomen die zorgdragen voor een verdere integratie van stad en land, alsmede invulling geven aan de gewenste beeldkwaliteit langs de A27. De bebouwing dient een minimale hoogte te hebben. De bedrijven langs de A27 situeren de representatieve functies bij voorkeur aan deze zijde. De zijdelingse perceelsgrenzen dienen te worden beplant, zodat een groene geleding in deze bebouwingswand ontstaat. Aan de oostzijde wordt juist gestreefd naar een meer informeel samengaan van stad en land. Hier wordt door een organische wijze van groenaanplant gezorgd voor een soort coulissenstructuur waarachter de bebouwing schuil gaat.

#### *Groene setting*

Het nieuw te ontwikkelen robuuste natuur- en waterbergingsgebied vormt samen met het natuurgebied van 3 hectare ten noorden van het bedrijventerrein (het natuurgebied is in het verleden ter compensatie van Abbott aangelegd) een groene setting voor het bedrijventerrein aan de oostzijde van de A27 en draagt bij aan de kwaliteit van de werklocatie. Ook de schraalgraslanden en bosschages in de Landschappelijke Driehoek dragen bij aan de groene setting, evenals het opgaande groen rondom de waterplas ten zuiden van het bedrijventerrein.

Kantoorlocaties en nieuwe (campusachtige) concepten zoals genoemd in de Toelichting van de Verordening zijn op deze locatie niet mogelijk omdat Breda afziet van kantoorontwikkeling direct aan de A27.

#### *Geleding/verbinding*

Het nieuw te ontwikkelen robuuste natuur- en waterbergingsgebied betreft een duurzame groene geleding van bedrijventerrein en evenementenzone en tevens een duurzame afronding van de ontwikkelingen Park de Bavelse Berg. Daarnaast vormt het een landschapsecologische verbinding tussen het beekdal van de Gilzerwouwerbeek en de Molenleij. Waar de Groenblauwe mantel in de Verordening stopt ter hoogte van de voormalige afvalberg, zowel wat betreft de Molenleij als de Gilzerwouwerbeek, verbindt het natuurgebied de twee beekdalen met elkaar, zodat de Groenblauwe mantel een aaneengesloten casco kan gaan vormen. Het watersysteem van de beken wordt zodanig aangepast dat waterberging en retentie mogelijk wordt gemaakt.

De structuur van schraalgraslanden, retentievijvers en bosschages die in het robuuste natuur- en waterbergingsgebied wordt gerealiseerd, vindt zijn vervolg aan de overzijde van de A27 in het gebied rondom de sportvelden.

#### *Maatwerk*

Om de vereiste landschappelijke inpassing nader juridisch vorm te geven is een landschapsinvesteringsregeling Breda opgesteld. De volledige tekst van deze regeling is opgenomen in de bijlage van deze toelichting.

De landschapsinvesteringsregeling Breda schrijft voor dat bij grootschalige stedelijke uitbreidingen in het buitengebied de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering deel zal uitmaken van het projectplan en de exploitatie. Het plan Park de Bavelse Berg valt binnen de categorie grootschalige stedelijke uitbreidingen. Dit komt neer op een bijdrage van € 3 per vierkante meter stedelijke uitbreiding.

Een deel van het plangebied past binnen het vigerende bestemmingsplan Hoogeind III. Het betreft in grote lijnen het gebied met de bestemming Gemengde Doeleinden -2, waar onder andere de evenementenhal en de grootschalige retail gedacht zijn. Voor dit gedeelte van het plan Park de Bavelse Berg is de regeling niet van toepassing.

Het aanleggen van de circa 10 ha bedrijventerrein valt echter wel onder grootschalige stedelijke uitbreiding. Ook de ontwikkeling van de functies op de bestaande berg en van het evenemententerrein, kunnen als nieuwe stedelijke ontwikkelingen worden aangemerkt.

Om invulling te geven aan de landschapsinvesteringsregeling Breda is 7,5 tot 8,5 hectare rechtstreeks bestemd als 'Natuur' en als 'Water'. Ook is binnen de bestemming bedrijventerrein voorzien in de verplichte aanplant van bomen om daarmee te komen tot een goede landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein.

Gelet op het voorgaande voldoet het plan aan de doelstellingen van de Landschapsinvesteringsregeling Breda. Het plan voorziet binnen haar plangrenzen aan ruim voldoende toevoeging van landschappelijke kwaliteit door het compleet opnieuw inrichten van de beekdalen van de Molenleij en de Gilzewouwerbeek. Een storting in het groenfonds is daarmee niet aan de orde. Tussen gemeente en aanvrager is tevens een realisatieovereenkomst gesloten teneinde de feitelijke aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing te waarborgen.

#### *Overige bepalingen*

De overige bepalingen van de Verordening die van toepassing zijn binnen het Gebied integratie stad-land, zijn Zoekgebied waterberging en Groenblauwe mantel. Met het te ontwikkelen robuuste natuur- en waterbergingsgebied wordt aan deze bepalingen voldaan.

### **3.2.3 Detailhandel**

In de Verordening Ruimte wordt aangegeven dat bovenregionale detailhandel en leisurevoorzieningen zich dienen te vestigen op locaties die goed bereikbaar zijn voor alle vormen van vervoer.

In december 2012 is door de Provincie de discussienota Detailhandel in Noord-Brabant opgesteld. De provincie vraagt hier aandacht voor de overprogrammering die zich de afgelopen jaren in de detailhandel heeft voorgedaan. De ruimhartige benadering van de detailhandelontwikkeling heeft plaatselijk geleid tot een grote leegstand en structuurverstoringen. Gezien de trends & ontwikkelingen in de detailhandel en de demografie, is een herbezinning op de aard en omvang van de detailhandelsvoorzieningen dringend gewenst. De Provincie dicht zichzelf geen directe taak toe, maar dringt wel aan op regionale afstemming alsmede op het "aflopen van de verstedelijkingsladder".

### **3.2.4 Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030 (2010)**

#### *Beleid*

De Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030 beschrijft – met een doorkijk naar 2040 – de koers van de regio in een ruimtelijk casco voor de komende 20 jaar. Het document is vastgesteld op 6 juli 2010 en geeft een gezamenlijke visie van de 19 West-Brabantse gemeenten op de toekomst en de koers van West-Brabant, waarin bestaande ambities gekoppeld zijn aan strategische keuzes ten aanzien van structurele veranderingen op langere termijn. De ruimtelijke visie dient tevens als drager voor de Provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

De visie bestaat uit tien stellingen, die zijn uitgewerkt in een regionaal ruimtelijk casco en een ruimtelijke agenda. Het casco bouwt voort op de identiteit van de regio en de koers spreekt zich uit over opgaven die betrekking hebben op de toekomstige ruimtebehoefte voor respectievelijk de thema's duurzaamheid; water, natuur en landschap; mobiliteit; economische structuurversterking en werkgelegenheid; woon- en leefmilieus; leefbaarheid en voorzieningen; recreatie en toerisme. Naast het regionaal casco is er een ruimtelijke agenda, waarin de uitvoeringsaanpak van regionale opgaven en intergemeentelijke gebiedsontwikkelingsopgaven wordt beschreven. Deze ruimtelijke agenda is een eerste aanzet, die in de loop der tijd nog verder op onderdelen kan worden uitgebreid. De ontwikkeling van de Bavelse Berg is opgenomen in de inventarisatie van ontwikkelingen als een lopend project. Uitgangspunt van de visie is dat de regio borgt wat reeds voorbereid is mits die voornemens op lange termijn niet ingrijpend afwijken van de koers.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 Structuurvisie Breda 2020**

#### *Beleid*

Op 20 december 2007 is de Structuurvisie 2020 "Breda in Evenwicht" door de gemeenteraad vastgesteld. De structuurvisie vormt het algemene beleidskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen op de lange termijn (periode tot 2020). De opgenomen beleidsbeslissingen hebben betrekking op de ambities van de stad, het te realiseren ruimtelijke programma, de ruimtelijke structuur en de

ruimtelijke planning en uitwerkingen. Prioriteit wordt gegeven aan lopende transformatieprogramma's ten behoeve van wonen en werken zoals Teteringen, Bavel-Zuid en Lijndonk/Tervoort. Ook wordt prioriteit gegeven aan de complementaire vrijetijdscentra van de Binnenstad, de Bavelse Berg en het NAC-stadion. Voorts wordt in deze visie gesteld dat het landschap in Breda-Oost wordt ontwikkeld in de vorm van beekdalen met waterberging, diverse recreatievormen, natuur en landgoedwonen. Samen met de Bavelse Berg met een (buiten)evenemententerrein betekent dit een duurzame versterking van het Stadslandschap, aldus de structuurvisie. In het onderhavige bestemmingsplan worden deze beleidsdoelstellingen uitgewerkt.

#### *Toetsing*

De ontwikkeling van de Bavelse Berg, inclusief evenemententerrein en bedrijventerrein zijn opgenomen in de Structuurvisie. Dat betekent dat het voorliggende plan past binnen de doelstellingen van de Structuurvisie Breda 2020.

### **3.3.2 Stedelijke programmering 2020, Koers gezet (2010)**

In 2010 is de 'Stedelijke programmering 2020, Koers gezet' vastgesteld. De aanleiding voor de nota Koers Gezet was de veranderde prognose van de demografische ontwikkelingen ten opzichte van de prognoses die bij het maken van de Structuurvisie 'Stad in Evenwicht' (2007) zijn gehanteerd. In Koers Gezet is onder andere de keuze gemaakt om Lijndonk-Tervoort niet te ontwikkelen. Het Structuurplan Lijndonk-Tervoort is in 2010 ingetrokken.

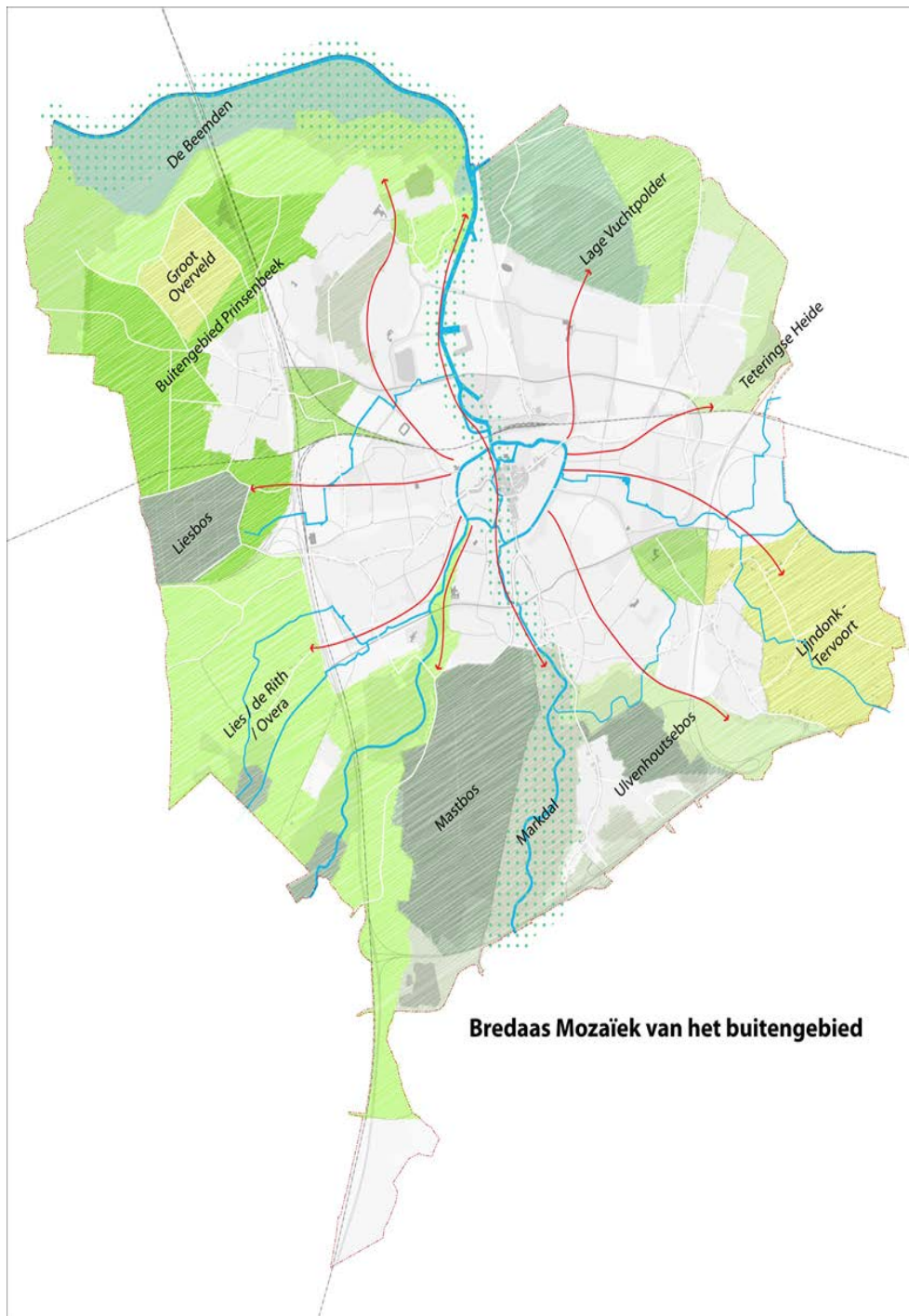
### **3.3.3 Structuurvisie 2030**

Momenteel is de Structuurvisie 2030 in voorbereiding. De gemeenteraad is voornemens deze Structuurvisie in 2013 vast te stellen. Op dat moment zal de structuurvisie Breda-Oost worden ingetrokken. Omdat de Structuurvisie 2020 uit 2007 verouderd is als gevolg van veranderde economische situatie is herijking van de middellange termijnvisie van de gemeente noodzakelijk.

Ten aanzien van Breda-Oost zet de Structuurvisie 2030 in hoofdlijnen in op het onderstaande:

#### Landschappelijk casco

De Structuurplannen Breda-Oost en Lijndonk-Tervoort gingen uit van een landschappelijk casco van beekdalen die als buffer fungeerden tussen de verschillende stedelijke ontwikkelingen. In de visie blijft het casco van beekdalen overeind. Zij vormen echter niet langer een buffer, maar een duurzame afronding van de ontwikkelingen Park Bavelse Berg en Bavel-Zuid. Lijndonk-Tervoort blijft agrarisch gebied en de beekdalen vormen een duidelijke overgang tussen stedelijk en landelijk gebied.



**Bredaas Mozaïek van het buitengebied**

### Wonen

In het Structuurplan Breda-Oost was voor Bavel-Zuid een maximum aantal van 1.000 woningen opgenomen. In de visie is dit aantal teruggebracht naar maximaal 100 woningen.

### Bedrijventerrein

In het Structuurplan Breda-Oost was voor Bavel-Zuid een maximum aantal hectare bedrijventerrein van 90 opgenomen. In de visie is dit teruggebracht naar circa 35 hectare. Daarbij moet worden aangestipt dat het een planologische reservering betreft. De daadwerkelijke ontwikkeling wordt

stilgelegd tot het moment dat de bestaande, direct uitgifbare percelen in Breda (circa 19 ha), percelen op bedrijventerreinen die worden geherstructureerd (54 ha) en nieuw te ontwikkelen percelen (Rithmeester Park aan de A16 en de voet van de Bavelse Berg) voor een groot deel zijn uitgegeven.

Zowel aan de A16 als aan de A27 is behoefte aan het vergroten van het direct uitgifbare areaal bedrijventerrein. Er wordt bewust gekozen om eerst een het bedrijventerrein van bruto 10 hectare aan de voet van de Bavelse Berg te ontwikkelen, omdat dit op korte termijn ontwikkeld kan worden vanwege de eigendomssituatie. Het eigendom in Bavel-Zuid is zeer versnipperd en het grootste deel van de gronden is particulier eigendom.

#### Vrijtijdscentrum/Evenementencomplex

Het vrijtijdscentrum/evenementencomplex dat als zodanig is opgenomen in Structuurplan Breda-Oost en de Structuurvisie 'Stad in Evenwicht' wordt in de visie aangeduid als Park Bavelse Berg. De ontwikkeling vindt in enigszins gewijzigde vorm doorgang met als doel Breda als evenementenstad op de kaart te zetten.

### **3.3.4 Kantorennota Breda 2020**

#### *Beleid*

De Kantorennota Breda 2020 is vastgesteld op 22 december 2011. De doelstelling van het kantorenbeleid luidt: "De gemeente Breda wil toe naar een beter werkende markt voor kantoren, die inspeelt op de vraag, ook in kwalitatieve zin, de (internationale) concurrentiepositie versterkt en zorgt voor waardecreatie op lange termijn. Daarbij richt Breda zich niet zozeer op individuele vastgoedobjecten, maar veel meer op gebieden. Het gemeenschappelijk streven is een doelmatige en efficiënte aanwending van ruimte en kapitaal."

Qua omvang is Breda de 12<sup>e</sup> kantorenstad van Nederland. Op dit moment zijn er drie belangrijke kantorenconcentraties in Breda: Westerhage, de Claudius Prinsenlaan en het centrum van Breda (Binnenstad/Station). Daarnaast zijn er, verspreid over de stad, diverse kleinere kantorenconcentraties en solitaire kantoorvestigingen. De Bredase kantorenvorraad wordt op hoofdlijnen in vier verschillende milieus onderscheiden:

- Binnenstedelijk / centrum;
- Uitvalswegen- / snelweglocaties;
- Kantoorvestigingen op bedrijventerreinen;
- Kantoorvestigingen in woonwijken.

De kantorenmilieus onderscheiden zich met name ten aanzien van: bereikbaarheid, kwaliteit en marktconformiteit.

#### Uitvalswegen- /snelwegenlocaties

Naast een sterke gebiedsontwikkeling rondom het station heeft Breda behoefte aan enkele sterke kantoorlocaties langs of nabij de snelwegen A16 en A27. Een groot deel van de kantoorgebruikers (40%) heeft voorkeur voor vestiging in de omgeving van de snelweg.

Aan de oostzijde van de stad is in de periode tot 2020 kantoorontwikkeling mogelijk op het Digit Parc en op de locatie Meulenspie. Daarnaast kunnen enkele locaties langs de Claudius Prinsenlaan kantoren worden ontwikkeld. Breda ziet af van zelfstandige kantoorontwikkeling direct aan de A27.

### **3.3.5 Structuurvisie Bedrijventerreinen Breda 2020 en de Regionale Werklocaties West-Brabant**

De Structuurvisie Bedrijventerreinen Breda 2020 is vastgesteld op 6 januari 2009. De doelstelling van het bedrijventerreinenbeleid luidt: "De gemeente Breda streeft naar een bedrijventerreinenbeleid voor de periode tot 2020, dat tegemoet komt aan de wensen en belangen van de ondernemers, maar tegelijkertijd uitstijgt boven de hectarediscussie en dat recht doet aan de maatschappelijke eisen van deze tijd. Dit kan door een betere benutting van de bestaande voorraad (herstructurering), tijdige ontwikkeling van nieuwe terreinen, duurzaam, zuinig en veilig ruimtegebruik (op nieuwe en bestaande locaties), segmentering, een selectief uitgifte beleid en last but not least: afstemming met lokale belanghebbenden en partners in de regio."



Voor het bepalen van de gewenste omvang van het areaal bedrijventerrein, is het noodzakelijk uit te zoomen naar macro-economisch niveau. Het wordt dan zichtbaar dat het economisch kerngebied van Nederland verschuift. De economische motor van Nederland draait niet langer enkel op de Randstad. Er vindt een verschuiving plaats naar andere gebieden langs de A2 en de A16. Breda komt daarmee midden in het economische kerngebied van het toekomstig Nederland te liggen. Met als gevolg dat economische functies zich in toenemende mate in Breda zullen concentreren. Het goede voorzieningspakket van onze stad Breda is hier mede debet aan.

De (beroeps)bevolking van Breda blijft ook volgens de laatste prognoses toenemen en de Bredase bedrijventerreinen zijn van groot sociaal-economisch belang. Een kwart van alle vestigingen op bedrijventerreinen in West-Brabant bevinden zich op de Bredase bedrijventerreinen. Een derde van de totale Bredase werkgelegenheid is gesitueerd op bedrijventerreinen. Dit nog los van spin-off werkgelegenheid.

Het is sinds het uitbreken van de crisis in 2008 zo dat zelfs voor een economisch sterk gebied als de Bredase regio het hoogste economische groeiscenario (GE) niet langer houdbaar is. Zoals ook voor Brabant en Nederland als geheel, dient uitgegaan te worden van het lagere Transatlantic Markets (TM) scenario. Dit leidt voor de subregio Breda, Etten-Leur, Oosterhout, Drimmelen, Geertruidenberg tot een vraagomvang van circa 260 ha netto bedrijventerrein t/m 2020. Breda pakt zijn rol als grote stad en faciliteert circa 100 ha van de totale vraagomvang (12 ha per jaar) en richt zich hierbij zowel op bestaand, te herstructureren als nieuw aan te leggen bedrijventerrein.

Zowel aan de A16- als aan de A27-zijde van de stad is behoefte aan het vergroten van het direct uitgeefbare areaal bedrijventerrein. De ontwikkeling van een bedrijventerrein van 35 ha in Bavel-zuid wordt echter stilgelegd tot het moment dat de bestaande, direct uitgeefbare percelen in Breda, percelen op bedrijventerreinen die worden geherstructureerd en nieuw te ontwikkelen percelen (Rithmeesterpark aan de A16 en de voet van de Bavelse Berg) voor een groot deel zijn uitgegeven.

Er wordt bewust gekozen om, in plaats van Bavel-Zuid, eerst een bedrijventerrein aan de voet van de Bavelse Berg te ontwikkelen omdat dit grenst aan een bestaand bedrijventerrein (Hoogeind), direct aan de A27 ligt en omdat het op korte termijn gerealiseerd kan worden vanwege de eigendomssituatie. Het eigendom in Bavel-Zuid is zeer versnipperd en het grootste deel van de gronden aldaar is particulier eigendom. Het terrein aan de voet van de Bavelse Berg en Rithmeesterpark zijn in eigendom van de gemeente.

De mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied worden allen benut, maar hebben niet voldoende omvang om aan de vraag te voldoen.

### **3.3.6 Regionale Agenda Werken (oktober 2012)**

De markt voor bedrijfsruimten en bedrijventerreinen overstijgt het gemeentelijk niveau. Regionale afstemming en samenwerking zijn noodzakelijk voor een goed vestigings- en leefklimaat. In de Verordening Ruimte is bepaald dat in het RRO de deelnemers regionale afstemming plegen en afspraken maken over de planologische inpassing van de aanleg van bedrijventerreinen. Ieder jaar worden die afspraken geactualiseerd.

Voor de regio West-Brabant is een *Regionale agenda werklocaties* vastgesteld. Hierbij werken de gemeenten nauw samen met de provincie. Deze agenda geeft inzicht in de analyse (vraag en aanbod), de regionale visie en de afspraken die in regionaal verband worden gemaakt om tot 2020 te kunnen voorzien in de (boven)regionale ruimtebehoefte. Bij de uitwerking van de Regionale Agenda Werklocaties dient de prognose uit de Monitor Werklocaties Noord-Brabant 2011 als basis. De provincie hanteert bij deze prognose niet langer het hoogste groeiscenario (Global Economy) als uitgangspunt, maar kiest in plaats daarvan voor het (lagere) Transatlantic Market scenario (TM). Daarmee wordt ingespeeld op de huidige afnemende vraag naar bedrijventerreinen. Dat is een belangrijk verschil met het vorige programma wat nog wel gebaseerd was op het hoogste groeiscenario.

Wat betreft de ruimtebehoefte voor heel West-Brabant betekent dit een teruggang in de behoefte van 350 ha. Terwijl de vorige prognose uit kwam op een totale ruimtebehoefte voor West-Brabant van 830

ha (periode 2009-2020), wordt nu een ruimtebehoefte geprognoseerd van in totaal 480 ha (periode 2012-2020). De subregio Oost (Breda, Etten-Leur, Oosterhout, Geertruidenberg en Drimmelen) heeft hierin een aandeel gekregen van 55% hetgeen een vraag betekent van 263 ha netto tot 2020.

Tegenover deze vraag staat een totale planomvang in de subregio Oost van 261 ha netto. Dit is inclusief de herstructureringsplannen. De totale Bredase opgave zoals geformuleerd in de 'Structuurvisie Bedrijventerreinen Breda 2020' is in de plannen voor subregio Oost opgenomen. Voor de beoogde 20.000 m<sup>2</sup> ontwikkeling op de berg blijft ruimte binnen de nieuwe afspraken. Ook de ontwikkeling van circa 10 ha netto ten zuidwesten van de berg kan gehandhaafd blijven. Er is voor gekozen om primair in te zetten op de ontwikkeling van Park de Bavelse Berg omdat op deze locatie direct voorzien kan worden in de behoefte in tegenstelling tot de locatie Bavel Zuid. Hierdoor ontstaat ruimte voor een intensievere inrichting van de bedrijfskavel binnen het plan Park de Bavelse Berg en schuift de ontwikkeling van Bavel Zuid naar achter door in de planning.

De conclusie is dat de binnen het plan voorziene bedrijvenontwikkelingen passen binnen de lokale en regionale bedrijventerreinenopgave.

#### Concretisering invulling

In de Structuurvisie bedrijventerreinen is aangegeven dat bij de Bavelse Berg een bedrijventerrein gerealiseerd dient te worden. De structuurvisie geeft aan dat het terrein de karakteristiek Modern-Gemengd dient te hebben. Dit houdt in dat er sprake is van een regulier bedrijventerrein. Er wordt niet gestreefd naar een thematische ontwikkeling, zoals bijvoorbeeld Hazeldonk dat is voor zware logistieke bedrijven of zoals Digit Park dat is voor Research & Development voor automatisering en aanverwante computergestuurde bedrijfsprocessen.

Het nieuwe bedrijfsterrein kan het best vergeleken worden met het reeds bestaande terrein Hoogeind. Ook dit terrein heeft het stempel Modern-Gemengd. Voor het nieuwe terrein kan dat worden vertaald naar het toelaten van bedrijven in de milieucategorieën 2 t/m 3.2. In de planregels wordt daarbij wel een uitzondering gemaakt voor de vestiging van detailhandel en zelfstandige kantoren. Deze typen bedrijven kunnen beter op andere terreinen in de stad worden gesitueerd dan op bedrijventerreinen. Door deze regeling wordt aangesloten op het Provinciale beleid ten aanzien van bedrijfsterreinen. Ook andere vormen van bedrijvigheid, zoals sociaal-maatschappelijke of medische voorzieningen, worden niet op het terrein toegelaten. Ook bedrijven welke zich richten op leisure worden uitgesloten, omdat daarvoor een situering op de Berg veel meer voor de hand ligt. Door het uitsluiten van deze hele lichte vormen van bedrijvigheid en van de niet-bedrijfsfuncties, kan het bedrijventerrein optimaal worden ingericht voor de vestiging van "reguliere" bedrijven.

Verder bevatten de Planregels de bevoegdheid voor het College om bedrijven uit een zwaardere categorie op het terrein toe te laten, indien die bedrijven naar aard en omvang zijn te vergelijken met de bedrijven uit de toegestane categorieën. Dit betekent dat zware bedrijven door het plegen van milieumaatregelen een categorie kunnen "zakken". Hierdoor kan optimaal worden omgesprongen met de schaarse ruimte op bedrijventerreinen en wordt tegelijkertijd de milieubelasting op de omgeving beperkt. De Planregels bevatten daarnaast een bepaling aangaande de perceelsomvang. Hiermee wordt voorkomen dat het bedrijventerrein wordt benut door kleine bedrijven. Kleine bedrijven vallen immers veelal in de lichtere milieucategorieën die beter in te passen zijn op een binnenstedelijk terrein.

#### *Toetsing*

In de structuurvisie is Park de Bavelse Berg opgenomen als nieuw bedrijventerrein en is ook reeds voorzien in een uitbreiding van Hoogeind III. Dit programma kan op basis van de Regionale Agenda Werken gehandhaafd blijven.

### **3.3.7 Detailhandelsnota Breda 2010-2020, actualisatie juni 2010**

#### **Beleidsruimte**

De detailhandelsnota Breda 2010 – 2020, vastgesteld in 2010 biedt een kader voor de ontwikkeling van een duurzame detailhandelsstructuur. Voor de stad is daartoe een hiërarchische detailhandelsstructuur ontwikkeld waarbij de binnenstad de centrale positie in neemt. Op wijk- en buurniveau zijn wijkcentra en buurtcentra voorzien, welke vooral gericht zijn op de dagelijkse levensbehoefte. Daarnaast zijn locaties aangewezen waar gethematiseerde detailhandel een plaats kan krijgen, de zogenaamde subcentra. Een voorbeeld daarvan is het Park de Bavelse Berg.

Door de ontwikkeling van het Park de Bavelse Berg krijgt Breda als koop- en recreatiestad een impuls. Het verder versterken van de regionale en bovenregionale verzorgingsfunctie van de Bredase detailhandel vormt een van de hoofduitgangspunten van het Bredase detailhandelsbeleid en als zodanig past het initiatief in het gemeentelijk detailhandelsbeleid.

In 2007 is een distributie planologisch onderzoek (DPO) uitgevoerd. Gezien de gewijzigde marktomstandigheden is eind 2012 een herijking van dit onderzoek uitgevoerd waarvan de uitkomsten zijn opgenomen in het rapport “Breda Bavelse Berg, distributieve mogelijkheden en effecten detailhandel”. Beide rapportages onderstrepen dat het Park de Bavelse Berg een geschikte locatie is voor de vestiging van gethematiseerde detailhandel in de branche “outdoor, sport en try-and-buy”. Dit houdt in dat in het plangebied ook actief sport beoefend kan worden.

#### Ruimtelijke analyse

De formule try-and-buy brengt met zich mee dat er sprake is van een groot ruimtebeslag. Het grote ruimtebeslag van de betreffende retailformule wordt veroorzaakt doordat producten in de winkel en de buitenlucht moet kunnen worden uitgetoond. Bovendien wordt als onderdeel van de totale ontwikkeling gezien een “active sports centre”: een locatie waar actief sport beoefend kan worden. Door beschikbare faciliteiten zoals een mountainbike parcours, een pitch & putt veldje, een trimparcours, een tennis- of basketbalveld, worden bezoekers aangemoedigd actief te sporten.

Ervaring in andere landen heeft uitgewezen dat dit soort concepten ook zelfstandig bezoekers trekt. Door het benodigde ruimtebeslag van winkels en buitenruimte is de ontplooiing van dit concept niet realistisch te veronderstellen binnen het bestaand stedelijk gebied. Ten eerste ontbreken terreinen van een dergelijke omvang veelal. Daarnaast spelen financiële aspecten een belangrijke rol. Het feit dat deze functie een zeer extensieve vorm van ruimtegebruik is, maakt dat een vestiging binnen het stedelijke gebied niet mogelijk is. Ten slotte heeft deze formule een navenant verzorgingsgebied: er zullen veel bezoekers van verder weg naar het Park de Bavelse Berg getrokken worden. Dit maakt dat een goede bereikbaarheid essentieel is. Ook hierom is een locatie in het bestaande stedelijk gebied niet direct voor de hand liggend.

#### Marktanalyse

De hoeveelheid detailhandel die besloten ligt in de plannen is sterk teruggebracht ten opzicht van eerdere plannen die tot 2009 op tafel lagen. Zo is het aantal m<sup>2</sup> detailhandel is teruggebracht van ruim 25.000 m<sup>2</sup> tot 11.500 m<sup>2</sup> detailhandel die rechtstreeks bestemd wordt. Dit is een vermindering van 55%. Ook is het type detailhandel verder ingeperkt door de definitie van thematische detailhandel verder te begrenzen. Thematische detailhandel wordt in de planregels als volgt gedefinieerd: “detailhandelsondernemingen op het gebied van sportartikelen waarbij te koop aangeboden artikelen kunnen worden uitgetoond (try-and-buy) op een speciaal daartoe aanlegde voorziening”. Dit houdt in dat slechts detailhandelsondernemingen kunnen vestigen in het plangebied van Park de Bavelse Berg die sportartikelen (hardware) verkopen en die de mogelijkheid bieden om de door hen te koop aangeboden artikelen buiten de winkel uit te toonen. Hierbij dient ook in ogenschouw genomen te worden dat het bestemmingsplanplan als strijdig gebruik definieert: “detailhandel gericht op verkoop van modische artikelen zoals kleding en schoenen, met uitzondering van sportkleding- en schoeisel ten behoeve van de uitoefening van sport.” Ook de hoeveelheid ondersteunende detailhandel is verder ingeperkt in de planregels.

#### Uitbreidingsruimte

Het DPO dat eind 2012 is uitgevoerd geeft aan dat er voldoende marktruimte voor het onderhavige initiatief is, zonder ontwrichtende werking op de detailhandel in andere delen van de stad. De eindrapportage van het DPO stelt: dat “de synergie van de detailhandel met de andere voorzieningen in het gebied (o.a. evenementenhal en leisure) zal dit (red. het toevloeien van koopkracht van verder weg) nog bevorderen. Wordt met deze gevolgen van de versterking van de aanbodstructuur rekening gehouden, dan is de theoretische uitbreidingsruimte aan te geven:

- Sport : 4.625 – 5.000 m<sup>2</sup> wvo (= 6.150 – 6.650 m<sup>2</sup> bvo );
- Rijwielen : 1.075 – 1.550 m<sup>2</sup> wvo (= 1.450 – 2.050 m<sup>2</sup> bvo).”

De gemeente wenst gezien de uniciteit van de ontwikkeling en de voorhanden zijnde marktruimte, voldoende planologische ruimte reserveren om het concept optimaal te kunnen ontwikkelen. De gemeente wil er op toezien dat het concept tot stand komt en wil daarvoor voldoende ruimte bieden.

Er is in totaal dus 8.700 m<sup>2</sup> bvo aan marktruimte aanwezig, waarbij uitgegaan wordt van een standaard winkelopzet en een standaard detailhandelslocatie. De berekeningen die uitgevoerd zijn houden geen rekening met verschillen in assortiment tussen een grootschalige winkel op een perifere locatie en een gespecialiseerde winkel in de binnenstad. Er is in deze berekeningen ook geen plaats voor de uniciteit van het concept. De detailhandel die een plek zal krijgen binnen het plangebied, draagt bij aan het concept van "Try & Buy", ofwel van de beleving van sport in het gebied. Dit houdt in dat de formules die hier vestigen hierop ook hun winkelconcept zullen moeten aanpassen. Er is namelijk niet alleen sprake van een relatief groot deel volumineuze artikelen (tafeltennistafels, kajaks, kano's, fitness toestellen en surfplanken); ook zal de formule zelf moeten worden aangepast. Bezoekers kunnen hun eigen sportartikelen mee nemen naar het gebied, maar kunnen ook sportartikelen uitproberen die door de detaillisten te koop worden aangeboden. Dat houdt in dat een deel van de winkel moet kunnen worden ingeruimd voor de uitgifte en inname van sportartikelen, alsmede voor het onderhoud en de schoonmaak ervan.

Try & Buy, op de wijze waarop dit voorzien wordt in het concept van Park de Bavelse Berg, vraagt ook om een ruimere, en daarmee minder efficiënte, opzet van het winkelloppervlak zelf. Dit concept vraagt om het kunnen beleven, tonen en uitproberen van zoveel mogelijk sporten. Niet alleen de buitenruimte, maar ook het fysieke winkelloppervlak zal hierop moeten worden ingericht. Denk hierbij bijvoorbeeld aan clinics die in een winkel gegeven worden buiten het seizoen. Dit houdt in dat de totale hoeveelheid m<sup>2</sup> vloeroppervlak minder efficiënt kan worden ingezet dan bij detailhandelsondernemingen die gevestigd zijn in de binnenstad.

Op basis van de bovenstaande overwegingen is het niet onredelijk om in de planregels de maximale omvang op 11.500 m<sup>2</sup> bvo te begrenzen en niet de berekende 8.700 m<sup>2</sup> bvo te hanteren.

#### SER ladder detailhandel

De ladder van duurzame verstedelijking voor detailhandel vraagt van gemeenten bij nieuwe winkelontwikkelingen eerst naar herstructurering binnen of aan de rand van bestaande winkelgebieden te kijken, voordat een nieuwe perifere locatie wordt overwogen. De SER ladder voor detailhandel kent de volgende treden

1. Is er vraag naar een nieuwe ontwikkeling?
2. Kan bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing worden hergebruikt?
3. Is nieuwbouw echt nodig? Dan moet worden gezorgd voor optimale inpassing en bereikbaarheid.

De initiële plannen voor ontwikkeling van het Park de Bavelse Berg dateren van ver voor de SER ladder voor detailhandel haar intrede deed. De vragen zijn daarom impliciet gesteld en beantwoord. De vragen zullen hierna in retrospectief beantwoord worden voor Park de Bavelse Berg.

#### Trede 1 - Is er vraag naar de nieuwe ontwikkeling?

Het nieuw uitgevoerde DPO heeft aangetoond dat er voldoende marktruimte is voor de detailhandel die is voorzien binnen het Park de Bavelse Berg. Daarnaast maakt deze detailhandel integraal onderdeel uit van een voor Nederland nieuwe ontwikkeling. Een vrijetijdspark waar naast het bezoeken van evenementen ook actief sport beoefend kan worden.

Er is weliswaar een latente, maar daadwerkelijke behoefte aan een dergelijke voorziening. Niet alleen heeft het werkingsprincipe zich in andere Europese landen bewezen, er is ook een toenemende trend waarneembaar naar try-and-buy formules. Door de detailhandelsformules zich optimaal aan te laten passen aan het onderliggende principe dat bezoekers actief sportartikelen moeten kunnen proberen in de buitenlucht, ontstaat een uniek detailhandelsaanbod in de Nederlandse detailhandelsstructuur. Daarnaast biedt het een alternatief voor de toenemende trend naar aankoop via internet. Om de detailhandel in Brabant en de rest van Nederland hernieuwd slagkracht te kunnen geven, zullen er nieuwe concepten moeten worden uitgedacht. Het fysieke karakter en het kunnen proberen van een zeer divers aanbod aan sportartikelen, vormt belangrijke munitie tegen het opkomende internet.

#### Trede 2 - Kan bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing worden hergebruikt?

Om bezoekers daadwerkelijk in de buitenruimte sport te kunnen laten beoefenen is veel ruimte nodig. Bovendien kunnen niet alle aan te leggen sportvoorzieningen direct aangrenzend aan elkaar worden aangelegd, maar zullen als een lappendeken over het gehele gebied verspreid worden.

Bovendien is het detailhandelsconcept complementair aan de evenementenzone. Detailhandel is een onlosmakelijk deel van het vrijetijdspark. Het is onderdeel van een groot park, waar een belevenis te verkrijgen is. En de detailhandel is onderdeel van die belevenis. Andere unieke elementen die bijdragen aan de beleving van sport zijn de geaccidenteerdheid van het terrein en de aanwezigheid van een omvangrijke hoeveelheid natuur. Zowel de voormalige afvalberg als de natuur dragen bij aan de beleving en voegen toe aan de mogelijkheid om sport te beleven. Deze unieke combinatie van berg, evenementenzone en natuur maakt dat de Bavelse Berg de enige locatie in Breda is waar het concept tot zijn recht kan komen. Door de koppeling met de evenementenhal en de diverse leisure, wellness en sport activiteiten aan de voet van en op de berg zelf is er sprake van een unieke meerwaarde. Daarnaast biedt de locatie de mogelijkheid om een robuust natuurgebied toe te voegen aan de ontwikkeling, die de mogelijkheid van extensieve recreatie en sportbeoefening ondersteunt.

Trede 3 - Als nieuwbouw nodig is, is er dan sprake van een optimale inpassing en bereikbaarheid? De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (RO) van de Provincie Noord Brabant geeft aan dat bezoekersintensieve bovenlokale voorzieningen alleen mogelijk zijn in hoogstedelijke zones of bij de Stedelijke Knoop punten. De locatie Bavelse Berg bevindt zich aan een stedelijk knooppunt. De kenmerken van het Park de Bavelse Berg vragen daarnaast om een locatie die groot genoeg en toch goed bereikbaar is. Er is in Breda één locatie die daaraan voldoet: de locatie van de Bavelse Berg, vanwege de beschikbare gronden en haar ligging direct aan de A27. De ontwikkeling is daarmee één van de grootschalige, bezoekersintensieve ontwikkelingen met een regionaal karakter waar de Provincie in de Structuurvisie RO op doelt. Deze ontwikkelingen, waaronder Park de Bavelse Berg, kunnen de economische en toeristische aantrekkingskracht van het stedelijk concentratiegebied in Noord-Brabant als geheel vergroten.

Park de Bavelse Berg wordt ingebed in een gebied tussen bedrijventerrein Hoogeind en het achterliggende agrarische gebied. De ontwikkeling van de evenementenzone vormt de afronding van de stad aan de oostzijde van Breda en aan de andere kant de overloop naar het groene achterland.

#### Effecten op de detailhandelsstructuur

Met name de beoogde vestiging van een grootschalige sportartikelenwinkel heeft voor de consument in Breda en omgeving een toegevoegde waarde: een dergelijke winkel van deze omvang en bijbehorende try-and-buy-faciliteiten is nog niet aanwezig. Elders is aangetoond dat dergelijke winkels relatief veel bezoekers van verder weg trekken. Omdat deze bezoekers al een aanzienlijke afstand afgelegd hebben, zijn zij eerder geneigd om hun bezoek te combineren met een bezoek aan de binnenstad dan bezoekers die dichterbij wonen. De mate van combinatiebezoek met een binnenstad wordt gewoonlijk mede bepaald door de attractiviteit van die binnenstad. Het sterke winkelaanbod en de historische ambiance in de Bredase binnenstad zullen zeker bijdragen aan het combinatiebezoek.

Gezien de berekende distributieve ruimte en het verwachte grote verzorgingsbereik van het aanbod, zal het plan niet resulteren in een aantasting of duurzame ontwrichting van de Bredase detailhandelsstructuur. De consument zal altijd op aanvaardbare afstand sportartikelen kunnen blijven kopen. Anders dan bij bijvoorbeeld boodschappen doen, is het aspect nabijheid van sportaanbod minder van belang voor het koopgedrag. Daar komt bij dat met name de winkels in het Bredase hoofdwinkelcentrum overwegend een sterk modisch karakter hebben (veel vrije tijdsbesteding in het assortiment) en als zodanig passen bij het op recreatief winkelen gerichte profiel van de binnenstad (kijken en vergelijken, beleven, verrast worden). De hier gevestigde winkels kunnen profiteren van de grote aantallen passanten. De winkels in het Park de Bavelse Berg zullen veel meer doelgericht bezocht worden. Uitgangspunt voor de grootschalige sportartikelenzaak moet in dit verband wel zijn dat het assortiment voor het gericht is op sport en sportondersteunende artikelen (hardware) en er geen modeaanbod is.

Op regionaal niveau zullen de effecten zich spreiden over veel aanbieders. Maar bedacht moet worden dat een deel van de hier woonachtige consumenten ook nu al grootschalige sportwinkels zal bezoeken, maar dan in plaatsen buiten de regio. Deze koopstroom wordt als het ware omgebogen richting Breda. Het daadwerkelijk effect op de in de regio aanwezige sport- en rijwielzaken zal daarom beperkt zijn.

#### Internet en Trends

De Provinciale Discussienota Detailhandel van 11 december 2012 geeft een adviserende richting hoe om te gaan met detailhandel in Brabant, ten tijde van een teruglopende economie. Naast de trends van toename van verkopen via internet, benoemt de discussienota ook nog andere trends. Zo wordt



onderstreept dat steeds meer winkelgebieden op elkaar gaan lijken en dat de consument steeds meer bereid is te reizen voor producten die niet behoren tot de dagelijkse boodschappen. In de nota staat dit laatste als volgt verwoord: "Consument doet haar dagelijkse boodschappen het liefst goedkoop en dicht bij huis, maar voor speciale producten, luxe en gemak is men bereid meer te betalen en grotere afstanden af te leggen, zeker als er in de sfeer van leisure nog het een en ander te beleven is."

In het kader van deze trends, biedt het Park de Bavelse Berg kansen. Allereerst vraagt de opkomst van het internet om een detailhandelsformule die deze opkomst het hoofd kan bieden. Internet biedt gemak (winkelen vanuit huis) en de mogelijkheid tot vergelijken, maar het kent ook een aantal voorname nadelen. Producten kunnen vanachter een computer niet fysiek aangeraakt of geprobeerd worden, wat zeker voor sportartikelen een groot nadeel is. Daarnaast is ook het terugsturen van een product een gevoelsmatige drempel, waarbij komt dat als producten eenmaal geprobeerd zijn, ze door een webshop niet meer teruggenomen worden. Dit soort zaken maakt dat de echte kennismaking met een sport of een sportartikel via internet niet goed mogelijk is. Tot slot worden lagere prijzen vaak ongedaan gemaakt door de hogere verzendkosten.

De manier om de opkomst van internet te pareren is om artikelen heel laagdrempelig aan te bieden. Dat houdt in dat als producten fysiek geprobeerd kunnen worden voordat ze gekocht worden er al een veel beter beeld van de geschiktheid ontstaat. Daarnaast is het zaak om kwalitatief hoogwaardige producten aan te bieden tegen geringe kosten. Dat stelt sporters in staat om producten aan te schaffen tegen een lage prijs, waardoor er van meer sporten geproefd kan worden. De formules die zich zullen gaan vestigen binnen het Park de Bavelse Berg, moeten in dit profiel passen.

Ook kan de ontwikkeling van Park de Bavelse Berg een tegenwicht bieden voor de andere trends die opgenomen zijn in de Discussienota Detailhandel. Park de Bavelse Berg voorziet in een concept dat uniek is in Nederland. Dus daar waar winkelgebieden naar elkaar toe groeien en op elkaar gaan lijken, zal Park de Bavelse Berg eruit springen. Er is namelijk geen sprake van een winkelgebied. Doordat de detailhandel onderdeel is van een beleving – geclusterd rondom het actief kunnen beoefenen van sport – zal de ervaring op geen enkele wijze lijken op het gevoel dat echte winkelgebieden, die bovenal gericht zijn op verkoop, oproepen. Het kan aldus een visitekaartje zijn hoe detailhandel opnieuw beleefd kan worden.

Ook zal het concept bezoekers van verder weg aantrekken. Dit wordt ook gestaafd door het DPO uit 2012. Voor een unieke beleving zijn bezoekers bereid om verder te reizen. De Discussienota Detailhandel geeft dit als trend aan, zeker wanneer de beleving gecombineerd wordt met een leisurefunctie. Dit vormt juist het hart van het concept.

#### Regionale afstemming

In 2008-2009 is het project gedetailleerd besproken in B5 verband. Daarnaast is het project opgenomen in de Regionale Visie Detailhandel (2009) ("SES Detailhandel, Visie op de Detailhandelsstructuur 2009 – 2020"). Daar dit een gezamenlijke inspanning van de gemeenten in West Brabant betreft, houdt dit in dat de buurgemeenten goed op de hoogte zijn van de ontwikkeling Park de Bavelse Berg. Het is bekend op regionaal niveau. Daarnaast heeft de gemeente de ontwikkeling, omwille van de nieuwe contouren van de plannen, opnieuw op regionaal niveau onder de aandacht gebracht. In maart 2013 heeft de verantwoordelijk wethouder RO daartoe in de Bestuurscommissie Ruimtelijke Ordening & Wonen van de Regio West Brabant het project opnieuw besproken.

### 3.3.8 Horecabeleid 2011

#### *Beleid*

Het (geactualiseerde) horecabeleidsplan is een kaderplan, dat een visie geeft op de ontwikkelingsmogelijkheden van de horecabedrijfstak en de randvoorwaarden van het gemeentelijk beleid bepaalt. Nadere uitwerking vindt waar nodig plaats in verordeningen, deelnota's en uitvoeringsprojecten.

De ruimtelijke spreiding van het horeca-aanbod in de binnenstad van Breda is te eenzijdig geconcentreerd in het noordwestelijk deel van het centrum. Om dit te doorbreken is het gewenst plekken te creëren waarbinnen bestaande en nieuwe marktpartijen (ook) een op andere doelgroepen gericht horeca-aanbod kunnen introduceren. Park de Bavelse Berg komt dan in aanmerking voor:

- 1 de ontwikkeling van ondersteunende horeca die in het gebied voorkomende functies ondersteunt (optioneel). Het is belangrijk bij vermaak/leisurevoorzieningen horeca een ondersteunende rol te laten spelen, bijvoorbeeld horeca bij een evenementenhal
- 2 een solitaire autonoom trekkende horecagelegenheid (zoals een restaurant). Dit zou meer dan op andere locaties op zijn plaats zijn in het gebied rond de Bavelse Berg, in combinatie met evenementen.

#### *Toetsing*

De mogelijke ontwikkeling van ondersteunende horeca of een solitaire autonoom trekkende horecagelegenheid in het Park de Bavelse Berg sluit aan bij de actualisatie van het horecabeleid.

### **3.3.9 Hergebruikplan afvalberging Bavel ( 2007)**

#### *Beleid*

In het kader van het eeuwigdurend beheer van de voormalige afvalberging is onderzocht in hoeverre er mogelijkheden zijn om de berg voor andersoortige functies te ontwikkelen. Daarbij is ook de vraag naar voren gekomen over de mogelijkheden om op de berg gebouwen te plaatsen.

In verband met mogelijke gevaren van verzakking en beschadiging van de isolerende lagen, zijn er randvoorwaarden verbonden aan het oprichten van bebouwing. Als randvoorwaarde bij de herontwikkeling van de afvalberging is gesteld dat de aanwezige nazorgvoorzieningen niet worden aangetast door het toekomstige gebruik. In de toekomstige situatie zijn verhardingen, kabels en leidingen, beplanting en bebouwing aanwezig. Zowel de aanleg als het gebruik van deze constructies kunnen invloed hebben op de aangebrachte voorzieningen. Anderzijds is er mogelijk invloed van processen in de afvalberging op deze constructies. In het hergebruikplan zijn effecten en risico's geanalyseerd. Gebleken is dat vooral afschuiving en zetting tot aanzienlijke effecten zouden kunnen leiden. Hieruit zijn maatregelen voortgekomen die in de "haalbaarheidsstudie bouwen op het stort" zijn beschreven. De condities voor de bebouwing en daaraan gerelateerd gebruik zijn gedeeltelijk al vastgelegd in het hergebruikplan en zullen verder uit de haalbaarheidsstudie volgen.

#### *Toetsing*

Bij het realiseren van gebouwen en bouwwerken zal bij verstrekken van een bouwvergunning worden getoetst of aan de randvoorwaarden uit het hergebruiksplan en de haalbaarheidstudie is voldaan.

### **3.3.10 Evenementenbeleid gemeente Breda**

#### *Beleid*

Begin 2013 wordt het concept beleid door het College van B&W vrijgegeven voor vaststelling door de gemeenteraad. Hiermee wordt richting gegeven aan de manier waarop de gemeente Breda om wil gaan met evenementen, klein en groot. Doel is een optimaal klimaat voor evenementen te creëren en de toekomst van evenementen in de pas te laten lopen met de ambitie van de stad. In dit beleid staat over de locatie Park de Bavelse Berg onder meer het volgende opgenomen: *"De ontwikkeling van de evenementenzone aan de Bavelse Berg kan ervoor zorgen dat Breda de betekenis van het evenementenbezoek vergroot. Hier zal met name ruimte worden gecreëerd voor grootschalige binnen- en buitenevenementen. Het is de bedoeling dat de Bavelse Berg op termijn de binnenstad ontlast, met name waar het gaat om grote binnen- en buitenevenementen."*

#### *Toetsing*

De ontwikkeling van de locatie Bavelse Berg past binnen het nieuwe evenementenbeleid.

### **3.3.11 Verkeer**

#### **Aanleiding**

Vanwege de wijzigingen in het plan is het verkeersonderzoek dat in het kader van het voorontwerp-bestemmingsplan is uitgevoerd in 2012 geactualiseerd. Hierbij is onder andere gebruik gemaakt van nieuwe verkeersgegevens. Een belangrijke planwijziging voor het aspect verkeer is dat de ontsluitingsweg niet doorgetrokken wordt ten behoeve van de nieuwe woonwijk Lijndonk – Tervoort.

### *Bestaande infrastructuur*

De belangrijkste ontsluiting is de A27 die aan de westzijde langs het gebied loopt in noord-zuid richting. Via knooppunt St. Annabosch wordt aangesloten op de A58 die ontsluit in de oost-west richting. Aan de noordzijde van het plangebied loopt de provinciale weg N282 van Tilburg naar Breda. Voor het plangebied is slechts de aansluiting 15 (Breda) op de A27 van belang voor de Bavelse Berg. De aansluiting 16 (Breda-Noord) is geen wenselijke ontsluiting voor het plangebied, aangezien deze door een bestaand bedrijventerrein loopt, met risico op overlast (parkeren) en verkeersonveilige situaties aldaar. Daarnaast kent de Tilburgseweg regelmatig problemen met betrekking tot de afwikkeling van het verkeer en op het gebied van leefbaarheid (barrière) in kernen zoals Dorst. Substantieel meer verkeer is dan ook niet wenselijk. Het plangebied sluit ook aan bij de hoofdwegenstructuur van Breda, via de stadsontsluitingsweg Zuidelijke Rondweg (aansluiting 15). Langs de noordzijde van het plangebied ligt de (personen en goederen) spoorlijn Breda-Tilburg. Er ligt geen NS-station in het gebied; het dichtstbijzijnde station is Breda.

### *Bereikbaarheid autoverkeer*

Zoals hiervoor beschreven loopt de ontsluiting van het plangebied via de A27. De A27 heeft op piekmomenten problemen met betrekking tot de afwikkelingen, wat tot files leidt op het zuidelijkste stuk van/naar knooppunt St. Annabosch. Het is dan ook van belang dat de ontsluiting via afrit 15/Zuidelijke Rondweg wordt aangepast om het extra verkeer van Bavelse Berg goed af te wikkelen zonder dat er sprake is van terugslag op de A27. Het gaat dan om de infrastructuur op het viaduct, de geregelde kruispunten en uiteraard de toegang tot het parkeerterrein van Park de Bavelse Berg.

### *Bereikbaarheid fietsverkeer*

Er lopen van en naar het gebied diverse hoofdfietsroutes. Het gaat dan om de Zuidelijke Rondweg (stuk over viaduct tot aan Bavelse Berg), de route over de Tilburgseweg en een over Hoogeind. Deze maakt een fietsverbinding tussen de N282 en de Zuidelijke rondweg mogelijk.

### *Openbaar vervoer*

De route Zuidelijke Rondweg - Hoogeind - Tilburgseweg is een verbindende busroute. Het betreft een streeklijn met een halfuurfrequentie gedurende de spits en een uurfrequentie gedurende de rest van de dag.

### *Verkeersveiligheid*

Er is sprake van één blackspot (6 slachtoffers of meer in 3 jaar tijd op hetzelfde kruispunt) bij de aansluiting van de A27 op de Zuidelijke Rondweg. In de Verkeersmonitor Breda 2008 is aangegeven dat deze situatie wordt aangepakt.

### **Resultaten onderzoek**

Het plangebied wordt ontsloten door een nieuwe gebiedsontsluitingsweg vanaf de aansluiting van de Franklin Rooseveltlaan – Minervum. Deze weg zal voorzien worden van een vrijliggend fietspad aan de noordzijde van de weg en worden aangesloten op het vrijliggende fietspad bij de Franklin Rooseveltlaan, zodat Park de Bavelse Berg ook voor fietsers goed bereikbaar is. Alle functies binnen de ontwikkeling van Park de Bavelse Berg worden via deze weg ontsloten.

De nieuwe gebiedsontsluitingsweg dient voor de afwikkeling van het verkeer van en naar de diverse functies die in het kader van de ontwikkeling van Park de Bavelse Berg worden gerealiseerd. De dimensionering van de weg dient hierop afgestemd te worden. De nieuwe weg heeft geen functie voor de afwikkeling van doorgaand verkeer naar het achterland. Het plangebied wordt zodanig ingericht dat voorzien wordt in een calamiteitenroute.

De infrastructuur van de te ontwikkelen zones gemengd gebied sluit aan de noordzijde sluit aan op de bestaande infrastructuur van Minervum, zodat Park de Bavelse Berg in noodsituaties vanuit twee richtingen bereikbaar is. De noordelijke ontsluiting kan daarnaast worden gebruikt voor realisatie van de eerste fase (maximaal 20.000 m<sup>2</sup> bvo) op de Bavelse Berg zelf. Op basis van deze 20.000 m<sup>2</sup> bvo kan worden berekend wat de verkeersaantrekkende werking is. Op basis van het in september 2012 opgeleverde verkeersonderzoek voor de ontwikkelingen op de Bavelse Berg zelf (boven) betekent dit dat 659 motorvoertuigen per etmaal voor een gemiddelde werkdag, rekening houdend met de maximale invulling voor dit gebied in fase 1 (uitgaande van maximaal 20.000m<sup>2</sup> bvo binnen de bestemming Gemengd -1 in het bestemmingsplan ). Voor een gemiddelde weekdag zou dan uitgekomen worden op circa 494 voertuigen per etmaal. Deze extra verkeersdruk (circa 50

motorvoertuigen in het drukste spitsuur extra) kan via de N282/Tilburgseweg en het bedrijventerrein worden afgewikkeld zonder dat problemen met betrekking tot de afwikkeling van het verkeer ontstaan.

Daarnaast zal een weg worden aangelegd die tussen de bestemming Gemengd – 2 uit het bestemmingsplan en het terrein van Abbott. Deze weg sluit aan op het bestaande bedrijventerrein. Deze weg doet dienst als busbaan voor pendelbussen van en naar evenementen. Tevens vervult deze weg een functie als calamiteitenroute. Deze weg vervult geen rol in de "dagelijkse" ontsluiting van Park de Bavelse Berg.

Voor de eindsituatie (zijnde 110.000 m<sup>2</sup> bvo) zijn de volgende intensiteiten berekend (in jaargemiddelde weekdagemaalintensiteit):

1. voorzieningen en bedrijven: 5.527 personenautobewegingen en 740 vrachtautobewegingen per etmaal voor een jaargemiddelde weekdag;
2. evenementenzone (exclusief pendelbusvervoer ten tijde van grootschalige evenementen): 1.160 personenautobewegingen per etmaal voor een gemiddelde weekdag.

De totale verkeersaantrekkende werking bedraagt dan naar verwachting 7.427 motorvoertuigen per etmaal op een gemiddelde weekdag (jaargemiddelde).

Voorwaarde voor de ontwikkeling van Park de Bavelse Berg is de aanpassing van de infrastructuur in de omgeving van Park de Bavelse Berg en de aansluiting ter plekke van de A27 (afrit 15). Daarover zijn door de gemeente Breda en initiatiefnemers afspraken gemaakt. Deze hebben betrekking op de vormgeving van de ontsluitingsweg inclusief de aansluiting op de A27. Hiermee wordt bereikt dat de voorgestelde kruispuntinrichting op de maatgevende momenten van het verkeersaanbod, het verkeer op een vlotte wijze kan afwikkelen.

#### *Parkeerbehoefte*

De maximale parkeerbehoefte bedraagt (zonder dubbelgebruik) 3.034 parkeerplaatsen, waaronder 2.250 parkeerplaatsen voor evenementen. Met dubbelgebruik op een maatgevende koopavond bedraagt dit 3.027 parkeerplaatsen. Het totale parkeeraanbod binnen het plangebied bedraagt 3.110 parkeerplaatsen, waarbij met dubbelgebruik op een maatgevende koopavond een overschot is van 83 parkeerplaatsen.

Bij het berekenen van de parkeerbehoefte geldt dat bij de 10 grootste evenementen een vooraf vastgesteld mobiliteitsplan wordt uitgevoerd, waarbij het aantal extra bezoekers dat met de auto het evenement bezoekt, op een andere wijze naar het evenemententerrein wordt vervoerd. In het mobiliteitsplan is onder andere uitgewerkt waar zich de satellietparkeerterreinen bevinden, hoe en wanneer mensen hiernaar verwezen worden en hoe en op welke wijze het pendelbusvervoer plaats vindt. Het mobiliteitsplan is een voorwaarde voor het verkrijgen van een milieuvergunning. Jaarlijks wordt naar de programmering gekeken en dat betekent dat op dat moment ook gekeken wordt naar de voor die programmering meest geschikte vervoersoplossingen. De gemeente heeft hierover met de initiatiefnemer voor de evenementenzone afspraken gemaakt. Dit zijn privaatrechtelijke afspraken die niet in het bestemmingsplan worden verankerd.

#### **Conclusies en aanbevelingen**

Vanuit verkeer bestaan geen belemmeringen voor de planrealisatie.

## HOOFDSTUK 4 Planconcept Park Bavelse Berg

Breda, de Brabantse stad, de poort van Brabantstad vanuit Europa, de stad van de ambiance en de gemoedelijkheid. Het is een stad met vele beeldbepalende evenementen als Outdoor Brabant, Jazzfestival, Breda Live, de Singelloop e.d. Dit zijn grote, succesvolle evenementen. Bij zo'n stad past ook het nieuwe concept van een vrijetijdspark. Een concept dat de stad Breda als geheel versterkt.

In de stad bestaat de wens om na de sloop van het Turfschip weer te kunnen beschikken over een hoogwaardig evenementencomplex voor de vele evenementen die de stad kent en kende. Dit nieuwe evenementencomplex met een hal en een buitenterrein wordt gesitueerd in een totaalplan voor een vrijetijdspark. Het accent binnen dit gebied ligt op 'inspannen en beleven'. Dit thema voert als een rode draad door het planconcept, zowel ruimtelijk als in markttechnische zin. Vrijtijdsbesteding staat in deze voor het kunnen invullen van je vrije tijd door middel van recreatie, ontspanning en inspanning en/of het uitvoeren en mogelijk maken van je hobby's. Evenementen en detailhandel vinden plaats in een hoogwaardige en aantrekkelijke openbare ruimte. Zakelijke activiteiten zoals ontwerp, productie, verkoop of dienstverlening zijn gekoppeld aan recreatieve goederen of activiteiten.

Vrijtijdsvoorzieningen binnen en buiten maken de locatie aantrekkelijk; het is de plek waar je wilt zijn en gezien wilt worden. Door de innovatieve koppeling van vrijetijdsfuncties aan bijvoorbeeld detailhandel, wordt een onderscheidende kwaliteit toegevoegd ten opzichte van het bestaande vrijetijds- en winkelaanbod van de stad en wordt het huidige aanbod kwalitatief versterkt. De parkstructuur biedt tevens de mogelijkheid om een ontwikkelingslocatie voor moderne bedrijfshuisvesting in te passen.

De setting in een parkachtige omgeving met de mogelijkheid van deelname aan allerlei activiteiten op het gebied van evenementen, sport, wellness, muziek en cultuur maakt het concept van het vrijetijdspark sterk en uniek. Het concept voor het vrijetijdspark is ontstaan uit de veranderende hoeveelheid vrije tijd van de Nederlander en uit het gegeven dat men steeds meer op zoek is naar bijzondere vormen van vrijetijdsbesteding, waarbij de term 'beleven' centraal staat. Dit concept is gericht op ruimtevragende vrijetijdsconcepten die passen in een landelijke omgeving, maar kunnen profiteren van de voordelen van de nabijheid van de stad met name op het punt bereikbaarheid. Verder gaat het hier om vrijetijdsconcepten die samen bezoekers voor een dag, of dagdeel, naar het vrijetijdspark kunnen trekken, zodat je een dagje "Bavelse Berg" kunt doen. Bij dit dagje hoort ook een hapje en een drankje en daar is op verschillende plaatsen ruimte voor. Het gebied krijgt een parkachtige inrichting, zodat je op je gemak een dagje rond kunt struinen.

Binnen het totale planconcept zijn 3 deelgebieden te onderscheiden: de Berg, de Evenementenzone, het modern-gemengde bedrijventerrein met het daarbij behorende robuuste natuur- en waterbergingsgebied. De Berg en de Evenementenzone zijn voornamelijk gericht op vrijetijdsbesteding. Hoewel ze een eigen karakter hebben maakt de interactie tussen de gebieden het concept compleet; de deelgebieden functioneren optimaal wanneer ze gebruik maken van elkaars faciliteiten zoals horeca of parkeervoorzieningen. Ook het gezamenlijk voeren van een evenementenkalender en parkmanagement draagt hier aan bij. Bezoekers komen naar dit vrijetijdspark omdat er een totaalaanbod is voor vrijetijdsbesteding. Je kunt er een nieuwe mountainbike kopen, deze gelijk uittesten op één van de mountainbikeroutes binnen het gebied en daarna bijkomen in de sauna, om je vervolgens op te maken voor een mooi concert, terwijl de kinderen zich prima vermaken in de binnenspeeltuin met toezicht. De fysieke koppeling tussen de Evenementenzone en de Berg vindt plaats door de realisatie van een netwerk van wegen en paden, voor wandelaars, fietsers, ruiters en automobilisten.

### 4.1 De locatie

De locatie bestaat momenteel uit agrarische velden en een voormalige afvalberging. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik is Grontmij, als eigenaar van de voormalige afvalberging, al enige jaren plannen aan het ontwikkelen voor het hergebruik van de berg. De afvalberg is veilig ingepakt in een beschermende folie en wordt zorgvuldig gemonitord, waardoor er sprake is van een goede basis voor hergebruik. Hiertoe bevinden zich binnen het gebied enkele gebouwen (een technisch werkstation) waar het beheer en de monitoring van de voormalige afvalberging plaatsvindt. Op basis van een

pilotstudie naar de randvoorwaarden voor hergebruik is gebleken dat de berg onder voorwaarden geschikt is voor herontwikkeling en bebouwing. Deze plek kan, samen met de agrarische gronden aan de voet van de berg, uitstekend worden aangewend voor de functies van het concept van het vrijetijdspark. Door de ontwikkeling van Park de Bavelse Berg en de aanleg van een nieuwe weg, ontstaat er ook ruimte om de kavel in de oksel van de A27 te benutten voor bedrijvigheid.

De voorzieningen binnen het vrijetijdspark zijn veelal grootschalig. De evenementenhal en de sportretail zijn gehuisvest in grote bouwvolumes. Bouwvolumes die in maat en schaal niet of nauwelijks in de historische delen van de stad gesitueerd kunnen worden. Ook de met deze functies samenhangende verkeersstromen zijn grootschalig. Deze verkeersstromen zijn moeilijk te accommoderen op de bestaande binnenstedelijk gelegen infrastructuur. Bovendien kent het concept een belangrijke “buiten”-component. Alleen al de combinatie van indoor en outdoor mogelijkheden binnen de wereld van evenementen is al uniek binnen Nederland. De daarbij behorende vraag aan ruimte en de daarbij behorende voorzieningen zijn niet voorhanden binnen de stad.

Een situering aan de rand van de stad en met een directe koppeling met het snelwegennetwerk is daarom veel gunstiger. De voorgestelde locatie is gunstig gelegen aan de aansluiting met de A27. Waarbij ook de stedelijke Zuidelijke Rondweg op het zelfde punt aansluit op de A27. Hierdoor is de locatie optimaal bereikbaar op zowel stedelijk niveau als op regionaal en zelfs (inter)nationaal niveau. Door de naastgelegen bestaande bedrijfsbebouwing is ook de maat en schaal van de bouwvolumes aanvaardbaar. De geplande locatie voor de evenementenhal/terrein en de leisure-functies ligt op ruime afstand tot de nabijgelegen woonbebouwing van Dorstseweg, Bavel en Dorst.

## 4.2 De evenementenzone

De Evenementenzone heeft door middel van het aanbod van een breed scala aan evenementen en evenement gelieerde activiteiten en aanwezige functies, een bovenregionale uitstraling, die naar verwachting tot ver buiten West Brabant reikt. De Evenementenzone kent verschillende functies die elkaar aanvullen en synergetische effecten hebben. De centrale drager van deze zone, zijn de evenementen. Een vorm van belevenis creëren is het aanbieden van totaalconcepten: het geheel van belevenis en vermaak. Dit maakt de zone tot een locatie die mensen trekt voor het doorbrengen van vrije tijd. Dit speelt in op de consumentenwens wiens tijd schaars is en die, zonder er zelf veel moeite in te steken, toch op hoog niveau vermaakt wil worden.

Door het gebied niet alleen in te richten voor evenementen, maar hier vanuit het totaalconcept een vrijetijdsbesteding in te willen brengen, ontstaat een dagje of dagdeel uit in het vrijetijdspark. Om dit concept nog meer te versterken, nog een grotere aantrekkingskracht te geven en het gebied de status te kunnen geven van ‘dagje uit’ is er gekeken naar aanvullende functies. Een systeem dat gebaseerd is op synergetische effecten, op ‘1+1= 3’. Denk hierbij aan wandelpaden, ruiter- en fietspaden, mountainbike parcoursen, fietscross mogelijkheden, een trimbaan en vele andere activiteiten. Deze voorzieningen kunnen weer gekoppeld worden aan activiteiten zoals wandel- of fietstochten of een uitgebreide picknick binnen het gebied.



Figuur 4.1: Ruimte voor binnen en buitenevenementen



Het evenementencomplex bevat verschillende functies en heeft een omvang van maximaal 25.000 m<sup>2</sup>. De hal heeft een capaciteit van maximaal 10.000 bezoekers. Het outdoorgebied, het evenemententerrein, beslaat een oppervlakte van ca. 3 á 4 hectare netto en biedt ruimte aan 15.000 tot 20.000 bezoekers.

Binnen het evenementencomplex bevinden zich congres-, feestzalen, horeca, de evenementenhal met bijbehorende ruimtes, een kinderdagverblijf en een Kids Palace, Youth Point, overige leisurfuncties en ondersteunende onderdelen. Er is een volledige jaarprogrammering door het maken slimme combinaties van functies, doelgroepen en bezoekmomenten. Het gehele evenementencomplex (binnen en buiten) is jaarrond beschikbaar en is gericht op een lokaal, regionaal en (inter)-nationaal publiek.

De locatie als geheel is geschikt voor een breed scala aan evenementen, beurzen en overige culturele uitingen. Het betreft evenementen op het gebied van Cultuur (waaronder concerten), Sport (topsportevenementen) en Business (beurzen). Het aanbod is daarmee breder dan andere aanbieders in de markt zoals de Heineken Music Hall, Ziggo Dome, Geldredome, Ahoy en de Jaarbeurs Utrecht. MaSys richt met haar programmering op grootschalige outdoor evenementen, grote en kleinere indoor evenementen, MICE (meetings, incentives, conferences and exhibitions), vak- en publieksbeurzen (zakelijk en particulier), concerten, culturele evenementen en uitgaan- en horeca. De programmering van het evenementencomplex richt zich naast de indoor events ook op de outdoor events.

Een deel van de beleving komt voort uit de toevoeging van sportretail in de evenementenzone. Er wordt hiertoe gezocht naar een retailformule die een aanvulling vormt voor zowel de binnenstad als het vrijetijdspark. Een retailformule die past binnen het concept van de evenementenzone kenmerkt zich door de beleving: try & buy. Niet alleen kunnen uiteraard producten gekocht worden, maar deze kunnen ook in en rondom de winkel geprobeerd worden. Daarnaast zal de evenementenzone voorzien in een omvangrijke buitenruimte waarin actief sport beoefend kan worden. Dit is voor Nederland een uniek concept. Op of in speciaal te realiseren locaties binnen het totaal plan (betreft ook de berg) worden mogelijkheden gecreëerd om of producten uitgebreid te proberen, of om actief te sporten. Denk hierbij aan bijvoorbeeld een mountainbikeparcours, trimbaan, voetbal-, tennis- en hockeyvelden, een ruitroute, een skeelerbaan en fietspaden. Tevens worden er evenementen georganiseerd op het gebied van sport om kennis te kunnen maken met deze producten. Ook overige functies als horeca en kinderopvang vormen een deel van dit totaalconcept. Het zet mensen aan om zowel actief als passief aanwezig te zijn binnen de evenementenzone.

Aan de zuidzijde grenst deze zone aan het nieuwe natuurgebied. Dit biedt goede kansen om hier ondersteunende functies te situeren. Daarbij kan gedacht worden aan horeca of aan kinderspeelparadijzen. Deze functies hebben veelal behoefte aan een omvangrijke buitenruimte. Dit buitenterrein kan dan 'groen' worden ingericht zodat een informele, zachte overgang tussen de evenemetezone en het natuurgebied ontstaat. Bovendien kan die buitenruimte, door het realiseren van een laag maaiveld, een rol spelen in de waterbergingsopgave.

### **4.3 De berg**

Waar aan de voet van de berg het accent ligt op evenementen en actieve sportbeleving, ligt op de berg het accent op vrijetijdsbesteding in een groene, parkachtige omgeving. Het concept is terug te voeren op een drietal overkoepelende thema's: Sport, Interactivity en Wellness.

De relatie tussen binnen en buiten staat ook bij de invulling van de berg. Zo valt te denken een putting green bij een golfshop, een buitenskatebaan naast een skatecentrum, een zonneweide naast de sauna etc. Van elke aanbieder op de berg wordt verlangd dat het concept van binnen en buiten doorgevoerd wordt. Door de stedenbouwkundige opzet in 'velden' is het mogelijk het plan goed te faseren en te thematiseren. De inrichting van de velden is flexibel. Zo is een prettig verblijf voor bezoekers mogelijk ook als het hele programma nog niet is gerealiseerd. 'Open plekken' kunnen worden gebruikt voor bijvoorbeeld een trampolinepark, een kinderboerderij of kunstworkshops maar ook voor parkeren dicht bij de al gerealiseerde voorzieningen.

#### Sport & Interactivity

Op het gebied van sport biedt het vrijetijdspark ruimte aan diverse sportieve activiteiten. Het kijken naar of het meeleven met sportieve inspanningen van anderen wordt hier als ontspannende activiteit ook onder begrepen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen indoor- en outdooractiviteiten. Door de hoogteverschillen in het gebied zijn hier klimmen en veldlopen mogelijk, maar ook unieke activiteiten als “zorbing”, waarbij één persoon in kunststof bal van een helling rolt. Door dit te combineren met een aanbod aan binnenactiviteiten, zoals een binnenspeeltuin, een schietbaan of een squashcentrum kan ook hier bij alle weersomstandigheden actief gerecreëerd worden. De sportieve activiteiten worden gecombineerd met sportevenementen, zoals wielerrondes en hardlooppwedstrijden voor diverse doelgroepen.



Figuur 4.2: Diverse sportmogelijkheden binnen het plangebied

Het aanbod aan sportieve activiteiten wordt aangevuld met retail, waarbij de nadruk ligt op sportretail, maar ook op het gebied van wellness en leisure is retail mogelijk. Ook voor de retail op de berg geldt dat het aanbod afgestemd moet zijn op en niet zwaarwegend concurrerend mag zijn met het aanbod in het centrum. Door de beschikbare ruimte in en rondom het plangebied, met hoogteverschillen, verharde en onverharde paden en de aanwezigheid van water en drassige gebieden leent ook de berg zich uitstekend voor een try & buy concept. Binnen het thema sport is er ruimte voor kleinere specialistische sportwinkels die aanvullend kunnen zijn op de functies binnen het gebied en die een geheel eigen klantenkring hebben die tot ver buiten de stad en buiten de regio strekt. Deze specialistische winkels versterken de thematische invulling. Zo kun je met je paard naar de gespecialiseerde ruitershop om zadels te passen die je vervolgens kunt uitproberen op een ruiterroute in het gehele gebied. Of je probeert verschillende clubs uit de golfshop uit bij het golfoefencentrum.

Onder interactivity vallen allerlei activiteiten die je in groepsverband doet. Plezier en vermaak door actief bezig te zijn met gezin, vrienden of collega's. Denk aan een gaming hall of paintballen. Ook hier geldt dat activiteiten binnen en buiten kunnen plaatsvinden. Ontspannen door zelf bezig te zijn.

### Wellness

Het vrijetijdspark leent zich uitstekend voor wellness. De aanwezige ruimte, het binnen en buiten concept en het geweldige uitzicht vanaf de berg maken deze locatie hiervoor bijzonder geschikt. Wellness is gericht op het verzorgen van de innerlijke en uiterlijke mens. Het thema valt op te delen in twee hoofdthema's te weten, health en beauty. Het uitzicht vanaf de berg over het buitengebied van Breda en de omliggende bossen roept het gevoel van rust en ruimte op dat past bij een wellness activiteit, zoals een sauna of een spa. Voor wellness kan optimaal gebruik gemaakt worden van de beschutting die met het aan te leggen park op de berg wordt gecreëerd en van de openheid aan de randen van de berg. Voor dergelijke vormen van vrijetijdsbesteding is juist de verbinding tussen binnen en buiten van groot belang. In Breda en in haar nabijheid is momenteel nog geen grootschalig wellness-concept aanwezig, waardoor men geneigd is uit te wijken naar andere steden in Brabant zoals Den Bosch.



Figuur 4.3: Uitzicht vanaf de berg op de omgeving

## 4.4 Invulling totaalconcept

### *Horeca*

Uit de totale opzet blijkt dat het concept van het vrijetijdspark nadrukkelijk gericht is op het actief bezig zijn en beleven. Ter completering van het dagje uit zullen er voldoende keuzemogelijkheden worden geboden om de inwendige mens te voorzien. Behalve dat de horeca een ondersteunende functie als catering zal hebben, zal de meeste horeca ook zelfstandig klanten aan zich weten te binden.



Figuur 4.4: Terrassen en waterelementen krijgen een plek binnen de parkachtige opzet





Figuur 4.5: Werklocaties

Vrijtijdsbesteding vindt hoofdzakelijk in de weekenden en op de avonden plaats. Als aanvulling hierop is gezocht naar een functie die ook overdag voor activiteit zorgt en die ook bijdraagt aan het concept. Daarom is gekozen voor werklocaties op de berg. De werklocaties kunnen plaats bieden aan kleinschalige bedrijven die hun bestaansrecht ontleen aan zaken die thematisch met het concept van het vrijetijdspark verbonden zijn. Denk bijvoorbeeld hierbij aan bedrijven die vliegers produceren, skateboards pimpen, reclame op luchtballonnen maken etc. Door de locatie op het vrijetijdspark kunnen werknemers en klanten het gevoel krijgen ook daadwerkelijk met het product of de dienstverlening verbonden te zijn. De werkfuncties worden in beginsel gescheiden van het gedeelte waar de andere publieksfuncties zijn gesitueerd. Maar wel zodanig dat er voor de bedrijven die zich hier vestigen een zeer aangenaam werkklimaat ontstaat doordat de bijzondere kwaliteiten van deze omgeving ook ten volle worden benut voor deze functies. Deze bedrijven zijn dusdanig gesitueerd binnen het plangebied dat ze zowel onderdeel uitmaken van Hoogeind en hier de afronding van vormen als onderdeel uitmaken van de functies op de berg.

## 4.5 Blauwgroene buitenruimte

Het vrijetijdspark, gelegen op de overgang van het stedelijk naar het landelijk gebied, wordt ingericht als een park. Delen van het Park zullen een stedelijke uitstraling krijgen, andere delen meer een landelijke. De stedelijke inrichting is hoofdzakelijk aan de stadskant te vinden, de landelijke invulling meer aan de kant van het buitengebied. Aan de zuidzijde van het plangebied komt de natuur letterlijk het plangebied binnenstromen, want hier lopen de Gilzewouwerbeek en de Molenley. Deze gekanaliseerde beken worden opnieuw gevormd en opgenomen in een ecologische structuur. De ecologische structuur van de Gilzewouwerbeek bestaat uit de beek, met daaraan grote, brede ecologisch ingerichte terreinen (als ware het een parelsnoer).

Deze parel is zowel gericht op het verbeteren van de ecologische waarde van de beek, als op het bieden van een meerwaarde voor het planconcept. Daarnaast zal het zuidoostelijke gedeelte van de evenementenzone worden ingericht als een blauw-groene ruimte, met o.a. wandel- ruiter- en mountainbikepaden, die als verbindende elementen door het plangebied lopen.

Het zicht op Park de Bavelse Berg wordt sterk bepaald door de inrichting van het natuurgebied. Door de verspreide aanplant van bosschages is het complex slechts zichtbaar 'achter het groen'. Dit groen zorgt, samen met de beplanting bij de bebouwing, voor een zachte overgang tussen stad en land. Het zorgt er ook voor dat de stad op afstand blijft van het buitengebied. Het gehele Park de Bavelse Berg is natuurlijk wel zichtbaar vanaf de Dorstseweg en de Bavelstraat; er is ook immers geen reden om het achter groen te verstoppen of te camoufleren, het is juist een complex om trots op te zijn.

Naast dit transparante, groene zicht op Park de Bavelse Berg is ook de getrapte opbouw van de bebouwing van belang voor de indruk die het complex oproept vanuit het buitengebied. De eerste gebouwen zijn enige kleinschalige gebouwen in een enigszins vrije positionering, waarachter het grootschalige evenementencomplex en de grootschalige detailhandelsvestiging, alsmede het gebouw van Abbott, gelegen zijn. Ook dit aspect draagt bij tot een geleidelijke overgang van stad en land.

Ten aanzien van de bebouwing op het bedrijventerrein geldt dit natuurlijk in mindere mate, maar ook hier zorgen de bosschages in het natuurgebied voor een transparant, groen zicht op de bebouwing. De rand van het bedrijventerrein kent eveneens een groenaanplant, die bijdraagt aan de beleving van stad en land.

#### **4.6 Bedrijventerrein**

Het bedrijventerrein maakt integraal onderdeel uit van het project Park de Bavelse Berg.

Het terrein is circa 10 hectare bruto groot. De centrale ontsluiting van Park de Bavelse Berg op de A27 dient ook ter ontsluiting van dit bedrijventerrein. In aansluiting op de kwaliteit van het naastgelegen Hoogeind wordt dit bedrijventerrein aangemerkt als een 'modern-gemengd'. Dit houdt dat hier plaats is voor reguliere bedrijven in de milieucategorieën 2 en 3. Dit houdt ook in dat lichte en zware bedrijvigheid niet is toegestaan.

Het terrein is gelegen in het gebied Integratie stad-land. In dit gebied dient gestreefd te worden naar een wederzijdse versterking van de verstedelijking en de landschappelijke kwaliteit. Het belang van zorgvuldig ruimtegebruik, zowel van het land in algemene zin als specifiek op dit bedrijventerrein, is evident. De ligging aan de A27 brengt het ontwerpthema 'snelwegpanorama' met zich mee. Deze drie begrippen leiden tot een inzet om te komen tot een hoogwaardige uitstraling.

Aan de zijde van de A27 wordt gestreefd naar de ontwikkeling van hoogwaardige bedrijven, die zich ook presenteren naar de A27. De grenzen van de kavels aan deze zijde worden met bomen ingeplant, zodat een geleiding in de bebouwingswand ontstaat en gelijktijdig ook een verdere inpassing van het bedrijventerrein in het landschap. Aan de zuidzijde is een hoogtebeperking zodat de bebouwing minder zichtbaar is vanaf de Dorstseweg. De oostzijde kent een verplicht percentage beplanting, zodat de overgang naar het natuurgebied wordt verzacht. Aan de randen van het terrein is ruimte voor bedrijven van een reguliere omvang, terwijl het centrale deel van het terrein ook ruimte biedt aan bedrijven van een grotere omvang.

## HOOFDSTUK 5 Milieu

### 5.1 Inleiding

In de periode tussen 2008 en 2012 is sprake geweest van een aantal relevante wijzigingen in wet- en regelgeving. Dit heeft gevolgen voor de actualiteit van een aantal van de onderzoeken dat ten grondslag ligt aan het voorontwerp-bestemmingsplan. Daarom is besloten om alle onderzoeken waarop dit van toepassing is te actualiseren. Een belangrijk aspect dat in 2012 wel aan de orde is en in 2008 niet betreft de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden ten gevolge van de planrealisatie. Middels een voortoets en een Passende Beoordeling zijn de effecten hiervan in beeld gebracht. Onderstaand worden de belangrijkste conclusies uit de onderzoeken samengevat weergegeven. De geactualiseerde onderzoeken vormen de basis voor het ontwerpbestemmingsplan. Voor het aspect archeologie is geen nieuw onderzoek uitgevoerd, hier zijn de resultaten uit het oude onderzoek nog van toepassing.

### 5.2 Milieueffectrapport

In 2008 is voor de ontwikkeling Park de Bavelse Berg een milieueffectrapportage (MER) opgesteld. Hierover heeft de commissie voor de MER op 9 december 2008 een positief toetsingsadvies afgegeven. Na afstemming met de commissie is besloten om de MER te behouden en in aanvulling daarop een actualisatienotitie op te stellen. Deze actualisatienotitie is aan de commissie ter advisering voorgelegd.

Op 18 april heeft de commissie voor de MER haar advies over de actualisatie van het milieueffectrapport gepubliceerd. De commissie stelt op basis van de haar ter beschikking gestelde informatie dat er onzekerheden zijn met betrekking tot:

1. Waterberging;
2. Landschap.

Dit advies heeft ertoe geleid dat de gemeente en ontwikkelaar opnieuw gekeken hebben naar de mogelijkheden tot verdere detaillering van de waterbergingsopgave. Het advies, de analyse hiervan en de verdere aanscherping hebben geleid tot een voldoende weging van de milieubelangen die samenhangen met het project. Het advies is ter harte genomen en heeft geleid tot verdere aanscherping van de plannen.

#### *Waterberging*

De Commissie concludeert dat er op basis van de aangeboden informatie nog onzekerheden zijn met betrekking tot de waterhuishouding. Ze benoemt een aantal zaken waarover ze adviseert die te verduidelijken:

1. De hoogte van de (gemiddeld hoogste) grondwaterstand;
2. De beschikbare ruimte voor waterberging;
3. De mogelijkheid van waterberging op de berg en de haalbaarheid daarvan;
4. De haalbaarheid van kunstmatige ondergrondse oplossingen;
5. De haalbaarheid van het bergen van water op het evenemententerrein;
6. De afdichting van de vuilstort en de relatie met de waterkwaliteit;
7. Eventueel verdrogende effecten door het afgraven van het natuurgebied.

Gemeente Breda heeft het advies van de commissie MER ter harte genomen en een nieuwe inspanning geleverd om de waterhuishouding beter te onderzoeken om tot een betere afweging te komen. Een belangrijk onderdeel van het onderzoek is dat gemeente en ontwikkelaar beter inzichtelijk hebben gemaakt op welke wijze invulling van de wateropgave kan plaats vinden door bestemmingen beter af te bakenen. De wijze waarop de gemeente met deze vragen is omgegaan is verwoord in paragraaf 6.4 – Water.

#### *Landschap*

In haar advies geeft de commissie aan dat zij meer inzicht wenst in de effecten op het landschap. Er is in haar beleving te weinig inzicht in de effecten op de huidige landschappelijke waarden.



De effecten op het landschap zijn onderzocht in het kader van het ontwerp bestemmingsplan en hieruit blijkt dat de effecten op het landschap van het 'nieuwe' plan minder groot zijn dan die van het 'oude' plan. Dit is onder andere het gevolg van het feit dat de skihal is komen te vervallen. De visualisaties voor het MER uit 2009 waren expliciet gemaakt om het effect van de skihal op het landschap te tonen, zodat de verschillen tussen een skihal op de noordwestelijke helling en een skihal op de zuidwestelijke helling zichtbaar werden. Aangezien er geen skihal zal worden gerealiseerd in het nieuwe plan zijn in deze fase van planvorming niet nodig.

Daarnaast wordt de gehele ontwikkeling nu omzoomd door een robuust natuur- en waterbergingsgebied dat veel opgaande beplanting zal kennen. De bestaande beeklopen worden gehermeanderd en krijgen een accoladeprofiel. De aangrenzende terreinen zullen bestaan uit schraalgrasland en broekbos met daar doorheen paden voor extensieve recreatie. Omdat het niet langer gaat om een buffer tussen twee stedelijke gebieden, maar over de grens tussen stedelijk en landelijk gebied, is de parkfunctie vervallen en kunnen de beekdalen een natuurfunctie krijgen. De natuurfunctie en de broekbossen maken de landschapsbeleving vanuit het landelijk gebied sterker en tegelijkertijd zorgt de natuurontwikkeling in de beekdalen voor een groene geleiding van evenementenzone en bedrijventerrein.

Al met al krijgt het terrein een veel groenere uitstraling en zal de bebouwing veel minder prominent aanwezig zijn in het landschap.

## **5.3 Bodem**

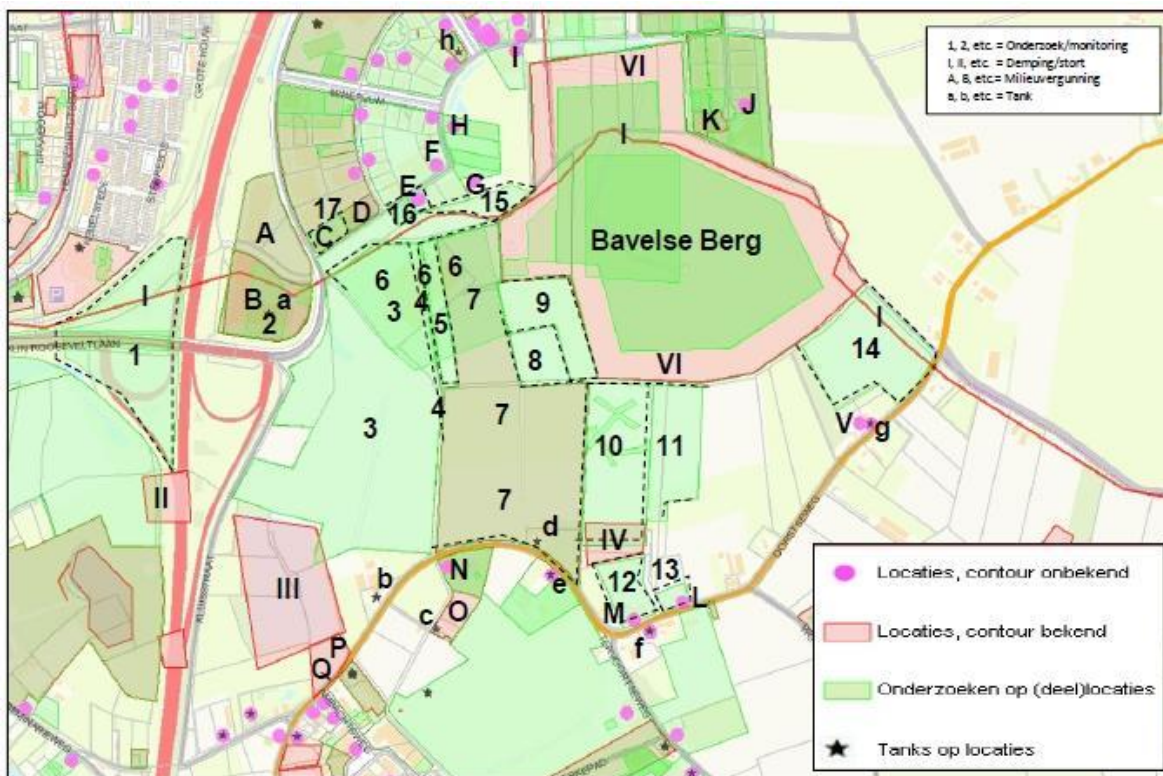
### **Aanleiding**

In het kader van het voorontwerp-bestemmingsplan is geen bodemonderzoek uitgevoerd. In 2012 is alsnog een vooronderzoek bodem uitgevoerd om potentieel verdachte locaties ten aanzien van bodemverontreiniging in beeld te brengen. Binnen het vooronderzoek bodem zijn diverse gegevens geraadpleegd, zoals het Hergebruikplan en monitoringsonderzoeken voor de afvalberging Bavel, de historische en topografische kaart, de luchtfoto en het bodeminformatiesysteem van de gemeente Breda. Binnen dit systeem zijn verschillende gegevensbronnen samengevat, zoals het Archief Wet milieubeheer (milieuinformatiesysteem), bodemarchief en tankenarchief. Ook is op 4 mei 2012 een veldbezoek uitgevoerd.

### **Resultaten onderzoek**

Uit het vooronderzoek blijkt dat in en nabij het plangebied diverse milieuhygiënische bodemonderzoeken uitgevoerd zijn (zie figuur 5.1). Hierin is geconcludeerd dat de bodem (zowel boven- als ondergrond) ter plaatse van het plangebied, exclusief de voormalige afvalberg zelf, veelal licht tot matig verontreinigd is met zware metalen als chroom en nikkel en in mindere mate koper, lood, zink en arseen. Ook zijn lichte gehalten aan PAK's en minerale oliën aangetroffen. In het grondwater is veelal een licht tot matig verhoogd gehalte aan chroom en/of nikkel en in mindere mate koper aangetroffen. Ook zijn lichte gehalten aan xyleen en in minder mate toluen aangetroffen.

In de uitgevoerde bodemonderzoeken zijn de aangetroffen gehalten aan verontreinigingen in de bodem en het grondwater bestempeld als een lichte verhoging van de achtergrondgehalten. Binnen 25 meter rondom het plangebied zijn geen andere verontreinigingen bekend. In het vooronderzoek is geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor het voorgenomen gebruik van het plangebied. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Tevens is aangegeven dat het grondwater veelal niet geschikt is voor consumptie en/of beregening. Gezien het gebruik van het plangebied en de omliggende percelen in de afgelopen jaren, mag worden verondersteld dat de bodemkwaliteit en de kwaliteit van het grondwater in de tussenliggende periode niet is veranderd.



Figuur 5.1 Uitgevoerde bodemonderzoeken in en nabij het plangebied

Een klein deel in de zuidoosthoek van het plangebied is niet onderzocht. Afgaand op de ligging van dit gebied binnen een weiland/akkerland en het resultaat van het onderzoek, vormt het geen risico voor de ontwikkeling van Park De Bavelse Berg.

Bij de monitoring in 2010 van het grond- en oppervlaktewater ter plaatse van de voormalige afvalberg, zijn diverse verontreinigingen aangetroffen. Daar deze gehalten niet boven interventiewaarden liggen, hebben deze niet geleid tot het nemen van maatregelen. Wel zijn meerdere nadere onderzoeken aanbevolen, hetgeen geleid heeft tot de conclusie dat voormalige afvalberg op dit moment geen risico vormt voor de ontwikkeling van het plangebied. Eventuele toekomstige risico's worden binnen de nazorg van de berg in kaart gebracht en wanneer nodig weggenomen.

### Conclusies en aanbevelingen

Uit het vooronderzoek bodem is gebleken dat er geen bodemverontreinigingen aanwezig zijn die een belemmering vormen voor de bestemmingswijziging in het kader van de ontwikkeling van het plangebied tot het Park De Bavelse Berg.

Ter voorbereiding op het indienen van de bouw-/omgevingsvergunning(en) dient een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd omdat de eerder uitgevoerde verkennende bodemonderzoeken niet meer actueel (ouder dan 5 jaar) zijn. Ook is in 2008 het analysepakket gewijzigd en is de normstelling voor een aantal stoffen aangepast. Daarmee zijn de onderzoeken wel afdoende voor het bestemmingsplan maar niet afdoende voor het aanvragen van een dergelijke vergunning. Daarnaast is een klein deel van de zuidoosthoek van het plangebied niet onderzocht.

Daarnaast is nader onderzoek nodig indien de volgende elementen worden verwijderd:

1. de asfaltwegen ter hoogte van de Bavelse Berg;
2. de twee (on)verharde paden vanaf de percelen aan de Dorstseweg het gebied in voor het bereiken van de wei- en akkerlanden. Het westelijk pad is uitgevoerd in betondelen en puin;
3. bestaande watergangen, zoals de beken Molenleij, Dorstse Leij en de Gilzewouwerbeek.

## 5.4 Water

### Aanleiding

Het is wettelijk verplicht om in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een watertoets te verrichten. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Als onderdeel hiervan dienen eventuele mitigerende en compenserende maatregelen schetsmatig te worden uitgewerkt. Tevens wordt de ruimteclaim (benodigde oppervlakte) van zowel de regionale waterberging als lokale hemelwaterretentie bepaald, op plankaart vastgelegd en afdoende in planregels beschermd.

De omvang van de wateropgave wordt berekend aan de hand van de waterschapseisen in de waterschapskeur. De originele waterparagraaf van omstreeks 2006 is meerdere malen herzien op basis van aangepaste plannen, begrenzingen en op basis van voortschrijdend inzicht. In 2013 heeft de commissie voor de Milieueffectrapportage (MER) de gemeente geadviseerd om de invulling van de wateropgave beter te verankeren in het bestemmingsplan. De commissie heeft specifiek vragen gesteld over de aangenomen hoogte van de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG), de beschikbare ruimte voor waterberging- en retentie, de haalbaarheid van waterretentie op de voormalige afvalberging, waterkwaliteitsinteractie tussen de afvalberg en de waterretentie en eventuele verdrogende effecten op de omgeving door de afgraving ten behoeve van de invulling van de wateropgave. De gemeente heeft het advies en de vragen van de commissie MER ter harte genomen, oplossingen voor de waterproblematiek nogmaals en deels opnieuw bestudeerd en deze doorvertaald in dit bestemmingsplan.

### De opgave

De wateropgave kan als volgt gedefinieerd worden: “De ontwikkelingen die mogelijk gemaakt worden door het bestemmingsplan mogen het lokale en regionale waterhuishoudkundig systeem buiten de plangrenzen op kwantitatieve en kwalitatieve wijze niet verstoren. Er dient waterneutraal gebouwd te worden”.

Gezien de relatieve lage ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving, is het plangebied in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant gedeeltelijk aangewezen als zoekgebied voor de regionale waterberging. Tijdens hoog water wordt hier van nature tijdelijk water geborgen, om wateroverlast in Breda te voorkomen. Uit analyse van het maaiveld en uit modelmatige afleiding van de maatgevende waterstand die eens per honderd jaar voorkomt, blijkt dat de regionale waterbergingsopgave binnen het plangebied 52.600 m<sup>3</sup> bedraagt (bij T=100 van + 4,17 NAP).

Daarnaast maakt het bestemmingsplan verharding van het gebied mogelijk waardoor regenwater sneller naar het oppervlaktewatersysteem wordt afgevoerd. Deze snellere afvoer moet worden gemitigeerd door retentie van dat water. Voor de berekening wordt uitgegaan van de maximale invulling van de mogelijkheden in de “worst case”-situatie (volledig verhard gebied). Uit berekeningen van de maximale verharding blijkt dat de lokale retentieopgave 25.700 m<sup>3</sup> bedraagt.

Als uitgangspunt voor de invulling van de berging en retentieopgave gelden de volgende technische randvoorwaarden:

- Berging en retentie moeten gescheiden worden aangelegd.
- Berging en retentie worden boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand aangelegd.
- Het bruto bergingsgebied moet met 10% verminderd worden voor de aanleg van oevers en onderhoudspaden.
- Op de berg kan geen retentie of berging plaatsvinden vanwege onder andere druk op het afdekvlies. De opgave wordt derhalve aan de voet van de berg ingevuld.
- Er mag geen watertransport tussen retentie of berging en het afval in de berg plaatsvinden vanwege waterkwaliteitseisen.
- De oplossingen moeten financieel haalbaar en technisch realiseerbaar zijn.
- Het vuilwater moet deugdelijk naar het bestaande rioolstelsel worden afgevoerd.

Technische invulling van de wateropgave

#### Bepaling van de gemiddeld hoogste grondwaterstand

De belangrijkste variabele voor de bepaling van de haalbaarheid van de wateropgave in dit plangebied is de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG). Het plangebied ligt aan de rand van het beekdal van de Molenleij en de Gilzewouwerbeek. De grondwaterstand is er relatief hoog waardoor er relatief veel oppervlakte nodig is om compenserende waterberging en waterretentie te kunnen realiseren. Immers: om veel m<sup>3</sup> waterberging te realiseren is het positief om een diepe (grond) waterstand te hebben en veel ruimte. In dit plangebied is de (grond) waterstand hoog.

Om de GHG te berekenen is idealiter een langjarige meetreeks beschikbaar. Omdat die ontbreekt zijn verschillende brongegevens gebruikt.

- Het normale oppervlaktewaterpeil in de vrij afstromende Molenleij bedraagt 3,1 m NAP. Daarmee mag verwacht worden dat in en in de nabijheid van de beek een gemiddeld hoogste grondwaterstand van 3,1 m NAP geldt.
- Uit een 5 maanden durende meetreeks in 10 peilbuizen blijkt de hoogst gemeten grondwaterstand 3,6 m NAP te bepalen. Dit meetpunt ligt buiten het beekdal.
- Uit bestudering van onder andere StiBoKa en grondwatertrappenkaarten blijkt de grondwaterstand op de voorgenomen bergingsgebieden (buiten het beekdal) tussen 3,6 en 3,8 m NAP te bedragen.

Uit nadere bestudering van het plangebied zijn vier zoekgebieden voor waterberging binnen het plangebied aangewezen: het natuurgebied, de natuurstrook aan de zuidzijde van het bedrijventerrein, een strook langs de bebouwing (GD2) en het evenemententerrein. De gebieden liggen grotendeels buiten, maar deels ook binnen het bestaande beekdal (de blauwe lijnen zijn de bestaande beken). De gemeente is daarom van mening dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand binnen het gehele plangebied 3,6 m NAP bedraagt, maar heeft in dit bestemmingsplan ook rekening gehouden met een gemiddeld hoogste waterstand van 3,7 m NAP als worst case benadering.

#### Interactie tussen de afvalwaterberg en een eventuele waterberging aan de rand van de berg

Er mag geen achteruitgang in (grond) waterkwaliteit optreden door de ontwikkelingen die mogelijk gemaakt worden in dit bestemmingsplan. Uit onderstaande detailtekening van de zijafdeling van de vuilstort is op te maken dat de zandbetoniet laag doorloopt tot in het huidige grondwater.

Uit onderzoek naar de afdichting blijkt dat de afdichting met folie en waterdichte klei van de berg tot onder het huidige grondwaterniveau doorloopt. Interactie is daarmee niet mogelijk. Het is daarom mogelijk om ook aan de rand van de berg waterberging aan te leggen, zolang de afdichting en de bestaande afwatering van percolaatwater intact blijft.

#### Drooglegging in waterbergingsgebieden

Alle waterbergingsgebieden komen op niet openbare grond te liggen en blijven in beheer en onderhoud bij de beheersorganisatie van de ontwikkelende partijen. Een uitzondering hierop is het stroombed van de Gilzewouwerbeek en de Molenleij: deze worden door het waterschap onderhouden. De ontwikkelaar kiest ervoor om alle waterbergingsgebieden op gemiddeld hoogste grondwaterstand aan te leggen, met uitzondering van het evenemententerrein. Hier wordt het terrein 0,3 m boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand afgewerkt. In alle gebieden wordt 10% van het terrein gereserveerd voor oevers en onderhoudspaden waar een grotere drooglegging geldt.

Het evenemententerrein kan door deze keuze eens per 100 jaar onderlopen. Daarnaast zal het terrein jaarlijks in de natste periode van het jaar weinig drooglegging hebben. Deze periode van hoge grondwaterstand valt echter buiten het 'buitenevenementen-seizoen'. De hoogte van deze gebieden hebben geen effect op het grondwaterregime van het omliggende gebied.

#### Oplossingsrichting voor waterretentie

Er is ruimte voor technische oplossingen (fundering in wegen of onder gebouwen) omdat het plangebied minimaal op 4,2 m NAP moet worden afgewerkt. Het plangebied mag immers bij een maatgevende waterstand die eens per 100 jaar voorkomt (4,17 m NAP) niet onderlopen. Bij een gemiddeld hoogste grondwaterstand van 3,7 m NAP is er dan 0,5 m peilstijging mogelijk.

#### Afvalwater

Voor de behandeling van het afvalwater (droogweerafvoer) dient een nadere uitwerking plaats te vinden. Er zijn diverse mogelijkheden hoe het afvalwater behandeld kan worden:

- aantakken op de riolering van Minervum;
- aantakken op het rioolgemaal, ter plaatse van Minervum, ter plaatse van de onderdoorgang bij de A27;
- aantakken op de hoofdtransportleiding en het rioolgemaal van Waterschap Brabantse Delta, ter plaatse van Bavel;
- aansluiten op het stamriool in Breda. Hiervoor dient een persleiding onder de A27 aangelegd te worden en een aanvullende persleiding richting het stamriool.

Er liggen voldoende mogelijkheden om de opgave in te vullen. Voor deze oplossing hoeft geen nadere planologische bescherming opgenomen te worden in het bestemmingsplan.

#### Berekening van de benodigde ruimte voor de wateropgave

Uitgaande van eerder genoemde uitgangspunten en informatie kan de benodigde ruimte voor de wateropgave worden berekend.

#### Waterberging

Bij een GHG van 3,6 (zie hierboven) zal er voldoende ruimte voor waterberging beschikbaar zijn. Als extra zekerheid is echter ook rekening gehouden met een GHG van 3,7. Bij deze GHG zal water geborgen worden in het natuurgebied, de strook natuur langs het bedrijventerrein en het evenemententerrein. Bij een GHG van 3,7 kan de extra benodigde waterberging ingevuld worden in de strook langs de bebouwing in GD2. Dit is een strook die wel als GD 2 bestemd wordt, maar ook de bestemming Waterstaat – Waterberging meekrijgt, waardoor er in deze strook ook niet gebouwd mag worden.

Binnen het huidige gebied is op dit moment 52.600 m<sup>3</sup> waterberging aanwezig. Deze waterberging moet worden gecompenseerd in de genoemde gebieden. Per bergingslocatie is de oppervlakte verminderd met 10% verlies aan oeverranden. Afhankelijk van de aangenomen GHG van 3,6 of 3,7 én de gewenste drooglegging is per bergingslocatie de maaiveldhoogte bepaald. De maatgevende waterstand bij T=100 bedraagt 4,17 m NAP. Met de benoemde gebieden waar het water geborgen kan worden in ogenschouw, is er voldoende ruimte beschikbaar om de waterbergingsopgave in te vullen.

#### Waterretentie

De retentieopgave bedraagt 25.662 m<sup>3</sup>. Om aan te tonen dat de retentieopgave invulbaar en technisch realiseerbaar is, wordt uitgegaan van invulling van de opgave in de wegfundering. De bestemmingen gemengde doeleinden GD-1 en GD-2 zijn samen 53,9 ha groot. Bij 20% wegen betekent het dat er een areaal van 10,8 ha aan wegen beschikbaar is om water op te slaan. Tevens is het bekend hoeveel peilstijging in de wegfundering aanwezig kan zijn. Het maaiveld dient op minimaal 4,2 m NAP te worden aangelegd omdat het terrein anders bij een T=100 waterstand van 4,17 m NAP eens per honderd jaar zal onderlopen. Bij een worst-case gemiddeld hoogste grondwaterstand van 3,7 m NAP kan er in de wegfundering een peilstijging van 0,5 m plaatsvinden.

Een derde factor bij de bepaling of er voldoende water in de wegfundering kan worden opgeslagen is een aanname voor de porositeit. Dit betekent de hoeveelheid lucht (en water) tussen de zand en puindeeltjes. Het is gangbaar om 30% ruimte aan te nemen. Met een areaal van 10,8 ha en een peilstijging van 0,5 m NAP en een porositeit van 0,3 kan maximaal 32000 m<sup>3</sup> worden geborgen. Hiermee is de retentieopgave afgedekt.

#### Planologisch bescherming van de ruimte voor water

Om de waterbergingsgebieden te beschermen is in het bestemmingsplan over alle vier de gebieden de dubbelbestemming waterberging geprojecteerd. Daarnaast worden de gebieden "natuurgebied" en "natuurstrook industriegebied" bestemd als natuur waardoor geen bebouwing mogelijk is. In de bestemming "evenemententerrein" kan volgens de planregels geen bebouwing plaatsvinden. In de "zone langs bebouwing" is volgens het bestemmingsplan het in principe mogelijk om te bouwen, maar het bouwblok ligt niet binnen de zone. In de planregels is opgenomen dat deze zone niet mag worden opgehoogd zonder of in afwijking van de omgevingsvergunning.

Naast deze bescherming via planregels wordt de invulling van de wateropgave procesmatig door twee vormen van regelgeving beschermd:

- in het bestemmingsplan is opgenomen dat er binnen de bestemmingen GD-1 en GD-2 slechts een omgevingsvergunning wordt afgegeven als een sluitend waterhuishoudkundig plan is goedgekeurd
- middels de waterwet moet er bij waterschap Brabantse Delta een watervergunning wordt verkregen alvorens (regen) water kan worden geloosd op oppervlaktewater.

#### Het Waterschap

Het Waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteit en waterkwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheerplan 2010-2015, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn veiligheid, droge voeten, voldoende water, gezonde natuur, schoon water, genieten van water en het waterschap als calamiteitenorganisatie. Het waterschap heeft in een toetsingskader RO "De ruimte blauw geordend" aangegeven wat de ruimtelijke consequenties zijn van het waterbeleid.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een Watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

#### Conclusie:

Uit de waterparagraaf blijkt dat:

- er voldoende ruimte is voor de invulling van de waterbergingsopgave bij worst case gemiddeld hoogste grondwaterstand;
- er voldoende ruimte is voor de invulling van de waterretentieopgave;
- de ruimte voor waterberging voldoende wordt beschermd door de planologische maatregelen.

## 5.5 Ecologie

#### Aanleiding

In de periode tussen het voorontwerp-bestemmingsplan en het ontwerp-bestemmingsplan is het Streekplan van de provincie Noord-Brabant komen te vervallen en vervangen door de Structuurvisie Ruimte. Daarnaast is de Verordening Ruimte in werking getreden. De Groene Hoofdstructuur (GHS) is in de Verordening Ruimte vervangen door de groenblauwe mantel. Uit de Verordening Ruimte blijkt dat een paar delen van het plangebied vroeger waren aangewezen als EHS, maar dat nu niet meer zijn. Gebieden die zijn gelegen in de groenblauwe mantel strekken tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van deze gebieden. Er dienen in het bestemmingsplan regels te worden gesteld ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van deze gebieden. In het plangebied zijn gebieden gelegen die onderdeel uitmaken van de groenblauwe mantel.

De bestaande natuurtoets van Arcadis uit 2006, die in het kader van het vbestemmingsplan is opgesteld, is in 2012 geactualiseerd.

#### Resultaten onderzoek

##### Flora

Uit de geactualiseerde natuurtoets blijkt dat in het plangebied Wilde gagel is aangetroffen ter plaatse van het terreintje met het beekherstel van de Molenleij. De soort is beschermd vanuit tabel 2 Flora- en faunawet. Ter plaatse van het terreintje met het beekherstel van de Molenleij is het mogelijk dat meer beschermde plantensoorten voorkomen. Te denken valt aan de Kleine zonnedauw en de Rietorchis.

Dit stuk reeds ingerichte natuur wordt voor deze soorten door de voorgenomen ontwikkeling niet aangetast. Het grootste deel van het (overige deel van het ) plangebied heeft een voedselrijk karakter



waardoor het niet geschikt is voor beschermde planten. Negatieve effecten op de standplaatsen van deze soorten zullen niet optreden.

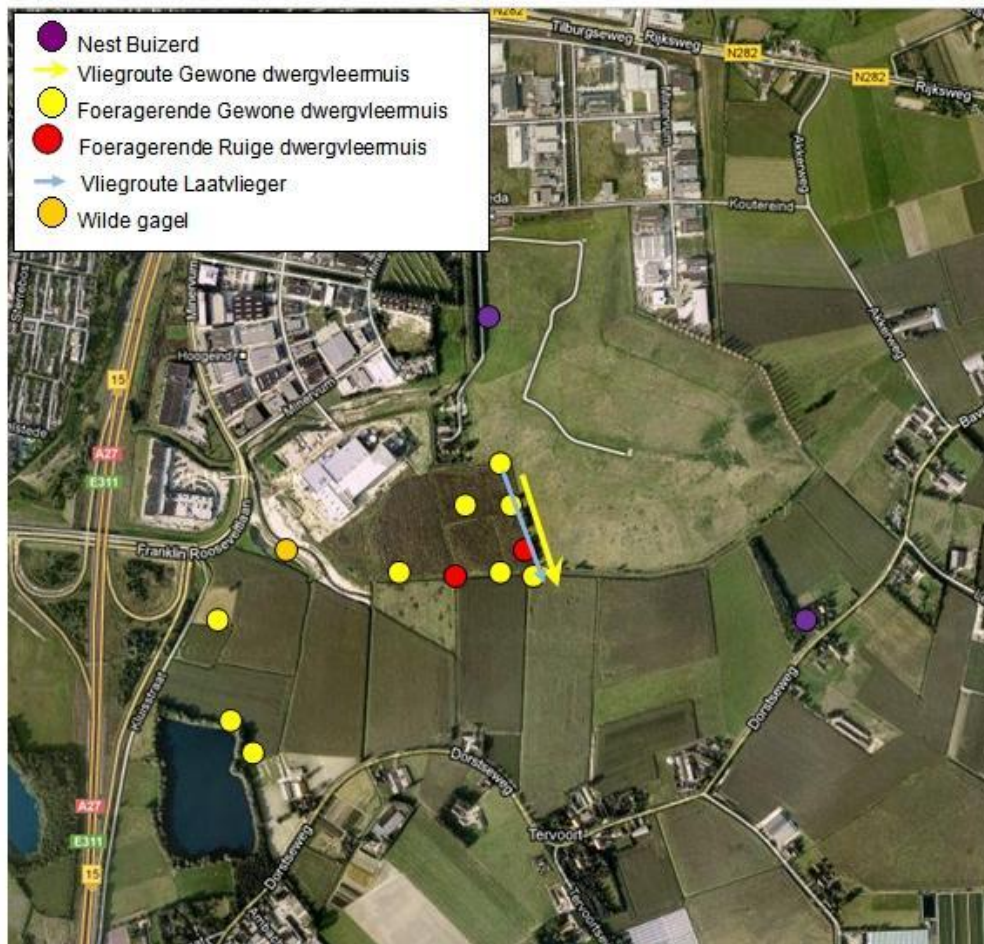
### Zoogdieren

In het plangebied is foerageergebied aanwezig van Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis. Ook is in het gebied sprake van de aanwezigheid van een vliegrouete van Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger. Aanwezigheid van een verblijfplaats in een boerderij aan de Dorstseweg, direct buiten het plangebied, wordt niet uitgesloten.

Uitgangspunt bij de planontwikkeling is dat de bomenrij aan de westelijke voet van de voormalige afvalberg blijft behouden. Hierdoor heeft de realisatie van Park De Bavelse Berg geen gevolgen voor vleermuizen.

### Vogels

Tijdens de veldbezoeken zijn twee nesten van Buizerds waargenomen. Eén nest bevindt zich in de houtsingel ten zuidoosten van het plangebied en het andere nest bevindt zich in een houtsingel aan de



Figuur 5.2 Overzichtskartaal met de verspreiding van de beschermde flora en fauna

noordwestrand van het plangebied aan de voet van het voormalige afvalberg. De gevolgen van de planrealisatie voor de Buizerd die broedt in een houtsingel aan de westelijke voet van de voormalige afvalberg, zijn onduidelijk omdat de exacte invulling van het plangebied momenteel niet bekend is. In een later stadium wanneer de exacte invulling van het plangebied bekend is dient nader onderzoek uitgevoerd te worden. Uitgangspunt is dat het leefgebied van in het plangebied aanwezige soorten zoveel mogelijk behouden blijft. Gezien de gewenste parkachtige invulling is dit ook mogelijk. Middels vervolgonderzoeken wordt onderzocht of bij de uiteindelijke inrichting het leefgebied wordt verstoord en of maatregelen nodig zijn.

### Vissen, amfibieën en reptielen

Ter plaatse van het terreintje met het beekherstel van de Molenleij, is het mogelijk dat de Poelkikker voorkomt. Er vinden echter geen maatregelen plaats in dit stuk reeds ingerichte natuur.

#### *Overige fauna*

Er zijn geen beschermde soorten aangetroffen en deze worden deze ook niet verwacht.

#### *Natuurbeleid*

Door nadere invulling te geven aan het beekherstel van de Gilzewouwerbeek en de Molenleij binnen het plangebied, zal invulling worden gegeven aan de uitgangspunten uit de Structuurvisie Groen en Rood. Ook geeft het beekherstel invulling aan de uitgangspunten van het beleidsstuk Delen in Kwaliteit.

### **Conclusies en aanbevelingen**

#### *Soorten*

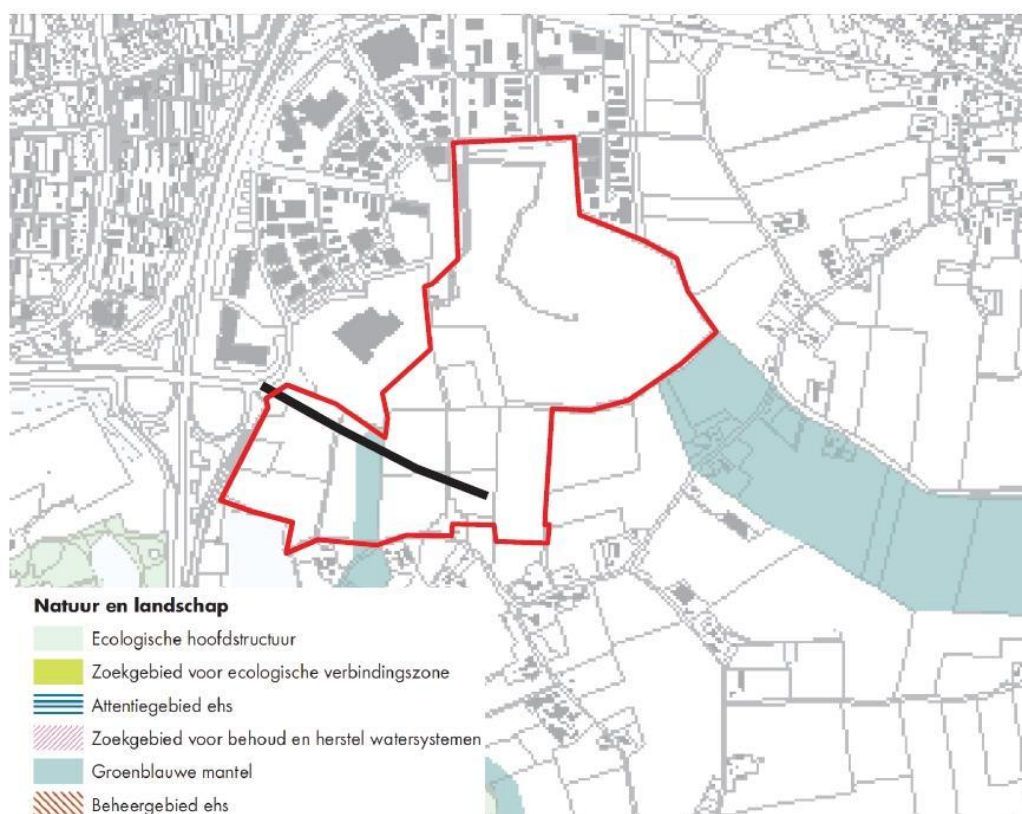
De ontwikkeling van Park de Bavelse Berg leidt nauwelijks tot effecten op beschermde soorten. Bij de nadere uitwerking wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de leefgebieden van in het plangebied aanwezige soorten. Afhankelijk van de daadwerkelijke inrichting van het plangebied is mogelijk vervolgonderzoek noodzakelijk. Zo is onderzoek naar vleermuizen noodzakelijk wanneer in een later stadium van de planvorming blijkt dat de bommenrij aan de westelijke voet van de voormalige afvalberg niet kan worden behouden.

Bij de uitvoering van het plan dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Wanneer hiermee rekening wordt gehouden ontstaan geen overtredingen van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet. Aangeraden wordt om het terreintje met het beekherstel van de Molenleij definitief te beschermen in de uitwerking van het project Park de Bavelse Berg door deze locatie de bestemming 'natuur' te geven. In het bestemmingsplan heeft dit gebied Natuurbestemming gekregen met een dubbelbestemming waterberging. Ook wordt aangeraden om de houtsingel aan de noordwestrand van de voormalige afvalberg te behouden. Dit wordt in de nadere invulling van het plan ook nagestreefd. Omdat op dit moment de invulling van de berg nog niet op detailniveau bekend is, is hier nog geen invulling aan gegeven. Indien sprake is van mogelijke aantasting zal hiervoor eerst een vergunning moeten worden aangevraagd, waarmee zorgvuldige omgang met deze natuurlijke waarden gewaarborgd is.

#### *Natuurbeleid*

Indien een toegangsweg wordt aangelegd en daarbij de groenblauwe mantel wordt verstoord, dan geldt de uitwerking van het 'ja-mits' principe en dient een kwaliteitsvoorstel landschap nader te worden uitgewerkt. Dit geldt ook als de groenblauwe mantel als gevolg van andere ontwikkelingen, bijvoorbeeld industrie of evenementen, wordt verstoord. Alle gronden in het plangebied die in de Verordening Ruimte zijn benoemd als groenblauwe mantel (zie figuur 6.5) hebben in het bestemmingsplan een Water-bestemming.

Er kan op dit moment niet worden bepaald welke bomen worden gekapt. Indien hierover duidelijkheid is, dan dient een bomeninventarisatie plaats te vinden en op basis daarvan dient een kapvergunning te worden aangevraagd.



Figuur 5.3 Delen van het plangebied waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt in relatie tot de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant

### Natuurbeschermingswet 1998

Op 1 oktober 2005 is de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Deze heeft als doel het beschermen en in stand houden van bijzondere natuurgebieden (Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten) in Nederland. Voor alle Natura 2000-gebieden zijn instandhoudingsdoelen geformuleerd. Als er ontwikkelingen plaatsvinden die mogelijk effecten kunnen hebben op de instandhoudingsdoelen van deze gebieden dan dient dit te worden beoordeeld. De afgelopen jaren is steeds strikter naar de bescherming van Natura-2000 gebieden gekeken.

In eerste instantie worden de effecten op de Natura 2000-gebieden globaal beoordeeld in een Voortoets. Hierbij wordt middels een effectbepaling ingeschat of effecten van het plan op de instandhoudingsdoelen van de Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten. Indien dat niet het geval is moet een Passende Beoordeling worden uitgevoerd.

Ten tijde van het voorontwerp bestemmingsplan was het uitvoeren van een voortoets of passende beoordeling nog niet noodzakelijk. Door de strengere bescherming van de Natura 2000-gebieden voor met name stikstofdepositie is in 2012 alsnog een Voortoets uitgevoerd. Hieruit bleek dat ook een Passende Beoordeling diende te worden uitgevoerd. Dit is in 2012 gebeurd.

### Resultaten onderzoek

Op circa 3 kilometer ten zuidoosten van het plangebied is het Natura-2000 gebied 'Ulvenhoutse Bos' gelegen (zie figuur 6.4). Het Ulvenhoutse bos behoort tot het Natura 2000-landschap 'beekdalen'. Het Natura 2000-gebied is aangewezen voor drie habitattypen uit de Habitatrichtlijn (zie tabel 3.2). Om inzicht te krijgen in de effecten van de ontwikkeling van Park De Bavelse Berg op dit Natura 2000-gebied is een voortoets uitgevoerd.

Naast het Ulvenhoutse Bos zijn, binnen een zoekgebied van drie kilometer, nabij het plangebied geen andere Natura 2000-gebieden gelegen. Overige Natura 2000-gebieden bevinden zich op grote afstand van het plangebied, de meest nabije gebieden zijn Regte Heide (ca 14 km) en Langstraat (ca

13 km). Het beoordelen van effecten op of deze gebieden hoeft enkel onderzocht te worden indien negatieve effecten op het Ulvenhoutse Bos niet uitgesloten kunnen worden.



Figuur 5.4 Globale ligging van het plangebied (rode omlijning) ten opzichte van het Natura 2000-gebied Ulvenhoutse bos (gele arcering)

Het effect van de verkeersaantrekkende werking van Park De Bavelse Berg op de stikstofdepositie is onderzocht op de ontsluitingswegen tot een afstand van 3 km tot de ontwikkeling en in relatie tot de ligging van het Ulvenhoutse Bos. Op afstanden groter dan 3 kilometer is de stikstofdepositie ten gevolge van een verkeersintensiteiten dusdanig klein, dat deze als niet significant kan worden beoordeeld. Potentiële effecten vanuit de voorgenomen ontwikkeling binnen een straal van drie kilometer van een nabijgelegen Natura 2000-gebied geven een representatief beeld.

**Tabel 5.1 Habitattypen met bijbehorende instandhoudingdoelstellingen Ulvenhoutse Bos**

| Code   | Habitatype                                     | Instandhoudingdoelstelling                        |
|--------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| H91E0C | Vochtig alluviale bossen (beekbegeleidend bos) | Uitbreiding oppervlakte en verbetering kwaliteit. |
| H9120  | Beuken eikenbossen met hulst                   | Behoud oppervlakte en kwaliteit                   |
| H9160A | Eiken haagbeukenbossen                         | Uitbreiding oppervlakte en verbetering kwaliteit  |

Uit de Voortoets blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot negatieve effecten op natuurlijke habitats en/of soorten waarvoor Natura 2000-gebieden zijn aangewezen als gevolg van vernietiging door ruimtebeslag, versnippering, verstoring door lichtuitstoot, verstoring door trillingen, geluid of verdroging. Ook zijn geen effecten te verwachten vanuit verontreiniging (zware metalen, strooizout en organische stoffen), optische en mechanische verstoring.

Een toename van stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied Ulvenhoutse Bos is daarentegen niet uit te sluiten. Park De Bavelse Berg zal namelijk leiden tot een verkeerstoename van bestemmingsverkeer op diverse ontsluitingswegen, waardoor een toename van de emissie van stikstof uit mobiele bronnen op de omgeving te verwachten is. Het Natura 2000-gebied Ulvenhoutse Bos is gevoelig voor vermestende en verzurende depositie. Daarom is de te verwachten verkeerstoename door de planontwikkeling vergeleken met de autonome verkeersontwikkelingen op deze ontsluitingswegen. Hierbij is getoetst op de mogelijke effecten van de stikstofdepositie van bestemmingsverkeer op de geformuleerde instandhoudingsdoelstellingen voor het Natura 2000-

gebied Ulvenhoutse Bos. Op basis hiervan bleek een significant negatief effect niet uit te sluiten. Dit aspect is daarom nader getoetst in een Passende Beoordeling.

In de Passende Beoordeling is per habitattypen aangegeven of effecten vanwege stikstofdepositie te verwachten zijn. Daarbij is gekeken naar uitstoot als gevolg van wegverkeer en uitstoot als gevolg van gebouwinstallaties. Dit is verminderd met de uitstoot door bemesting die het gevolg is van de bemesting van agrarische percelen ter plaatse van Bavelse Berg, die immers stopt als gevolg de nieuwe functie van het gebied. Tevens is gekeken naar de effecten van andere projecten die mogelijk bijdrage aan negatieve effecten op het Ulvenhoutse Bos. Daarvoor is naar recent verleende vergunningen gekeken.

**Tabel 5.2 Resultaten stikstofberekeningen**

|                                                        | Huidig<br>2012<br>zonder<br>plan | Verkeer<br>autonoom<br>2022<br>zonder<br>planbijdrage | Verkeer<br>autonoom<br>2022<br>met<br>planbijdrage | Planbijdrage<br>totaal<br>(incl.<br>installaties) | Mest-<br>saldering | Planbijdrage<br>minus<br>mestuitruil |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| H91E0C Vochtige alluviale bossen (beekbegeleidend bos) | 66,3                             | 73,6                                                  | 74,4                                               | 1,18                                              | 0,37               | 0,81                                 |
| H9160A Eiken-haagbeukenbossen (hogere zandgronden)     | 69,8                             | 77,2                                                  | 78,0                                               | 1,14                                              | 0,34               | 0,79                                 |
| H9120 Beuken-eikenbossen met hultst                    | 72,3                             | 80,2                                                  | 81,1                                               | 1,19                                              | 0,36               | 0,83                                 |

Uit de berekeningen (zie tabel) blijkt dat als gevolg van de planontwikkeling Park de Bavelse Berg sprake zal zijn van een geringe stikstofdepositie op habitattypen in Natura 2000-gebied Ulvenhoutse Bos. Na in mindering brengen van de depositie als gevolg van bemesting in de huidige situatie blijft een planbijdrage van maximaal 0,83 mol/ha/jr over.

### Rekenmethode

Om te bepalen of de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk in strijd zijn met de Natuurbeschermingswet 1998 is een voortoets uitgevoerd door Grontmij (30 oktober 2012). Uit deze voortoets bleek dat er alleen een mogelijk effect kan zijn van het plan door een toename van stikstof op het Natura 2000 gebied het Ulvenhoutse Bos.

Om zekerheid te krijgen of er ook daadwerkelijk een effect is op het Natura 2000-gebied is door Grontmij een Passende beoordeling uitgevoerd (21 januari 2013). Uit dit onderzoek blijkt dat er als gevolg van de planontwikkeling sprake is van een geringe toename van stikstofdepositie op het Ulvenhoutse Bos. Op basis van de uitgevoerde effectbeoordeling is echter een (significant) negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van het Ulvenhoutse Bos uitgesloten.

Omdat het Ulvenhoutse Bos een zeer kwetsbaar gebied is heeft de gemeente Breda ARCADIS gevraagd een second opinion uit te voeren van deze Passende Beoordeling (ARCADIS, 2012). Aan de hand van deze second opinion zijn wijzigingen gemaakt in de door Grontmij opgestelde Passende beoordeling van 21 januari 2013, voordat deze ter inzage werden gelegd.

De gemeente heeft, naar aanleiding van de zienswijze, nogmaals aan Arcadis gevraagd om de passende beoordeling door te nemen, en dan met name naar het stuk over stikstofdepositie. Ter bevestiging van eerder uitgevoerde berekeningen is daarom besloten om opnieuw te rekenen aan de veranderingen van de stikstofdepositie als gevolg van (de invulling van) het bestemmingsplan. Om de resultaten hiervan te kunnen duiden, is het volgende van belang. Voor het bepalen van effecten geldt dat een relevante referentie moet worden genomen. Voor beoordelingen in het kader van de stikstofdepositie is dit in de wet vastgelegd en heeft via jurisprudentie nadere invulling gekregen. Voor plannen en voor projecten gelden binnen de Natuurbeschermingswet 1998 verschillende juridische kaders (art. 19j voor plannen en art. 19d voor projecten). De ontwikkelingen



van De Bavelse Berg vormen een plan en dat betekent dat een toetsing plaatsvindt in het kader van 19j.

Toetsing aan dit artikel betekent dat de verandering van de stikstofdepositie met de huidige situatie relevant is. Daarnaast is het noodzakelijk om een vergelijking te maken met de autonome ontwikkeling (gezien een uitspraak van de Raad van State; 201011757/1/R1 en 201012728/1/R2 van 7 december 2011; buitenring Parkstad Limburg). Als gevolg van generiek beleid en implementatie van steeds schonere technieken neemt de stikstofdepositie als gevolg van verkeer af. In Natura 2000-gebieden waar de stikstofdepositie te hoog is, mag deze autonome afname niet zonder meer ingezet worden voor andere ontwikkelingen. Daarom is het van belang om te weten in welke mate het plan de autonome daling van de stikstofdepositie verkleint (verminderde afname). Als gevolg van een verminderde afname is het mogelijk dat de gunstige effecten voor Natura 2000-gebieden als gevolg van de afname van stikstofdepositie minder snel doorzetten dan in de autonome situatie het geval zou zijn geweest. In dat geval kan een situatie ontstaan waarbij het bereiken van de gunstige staat van instandhouding voor sommige habitattypen vertraagd wordt.

Arcadis heeft eerst vastgesteld of het plan leidt tot een toename van stikstofdepositie ten opzichte van de huidige situatie, of slechts tot een minder snelle daling van de stikstofdepositie dan dat autonoom het geval zou zijn geweest (verminderde afname). Zij toont aan dat het plan niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie in vergelijking met de huidige situatie. Voor dit Natura 2000-gebied is de stikstofdepositie in de plansituatie 10 tot 94 mol N/(ha×jr) lager dan in de huidige situatie. Vervolgens is bepaald hoeveel hoger de stikstofdepositie in de plansituatie is ten opzichte van de autonome situatie. ARCADIS laat zien dat er een verminderde afname is van 0,1 tot 0,7 mol N/(ha×jr). Om deze verminderde afname in perspectief te plaatsen is bepaald wat de autonome afname van de stikstofdepositie is. Ze laten zien dat deze daling van de stikstofdepositie ligt tussen de 10 en 94 mol N/(ha×jr). Uit het bovenstaande blijkt dat de verminderde afname verwaarloosbaar klein is ten opzichte van de autonome daling van de stikstofdepositie. Verder dient daarbij voor ogen te worden gehouden dat de berekening is gebaseerd op een worst case aanname; namelijk de maximale invulling van het bestemmingsplan, hetgeen in de praktijk onrealistisch is.

In het kort komt het dus er op neer dat het plan Park de Bavelse Berg leidt tot een verandering van de stikstofdepositie. In de toekomst is voorzien in een verminderde afname van de stikstofdepositie van maximaal 0,7 mol N/(ha×jr). Dit is verwaarloosbaar in vergelijking met de afname van maximaal bijna 100 mol N/(ha×jr). De vertraging in ontwikkeling die is voorzien is ongeveer één maand in 10 jaar. Dit houdt in dat de autonome afname van de stikstofontwikkeling die over een tijdspanne van 10 jaar gerealiseerd zou worden, nu in een periode van 10 jaar en één maand verwezenlijkt wordt. Kortom, een effect, en bovendien zelfs een significant effect, is uitgesloten, wanneer de geringe hoeveelheid stikstof en de geringe vertraging van de gunstige ontwikkeling (daling stikstofdepositie) in ogenschouw worden genomen.

### **Cumulatie**

Naast de planbijdrage zijn er ook nog plannen en projecten, waarvan de bijdrage cumulatief kan zijn aan de bijdrage voor het onderhavige plan. Hier wordt op de volgende manier mee omgegaan:

- 1 Voor bestaande zaken wordt gesteld dat deze verwerkt zijn in de achtergronddepositie;
- 2 Nieuwe zaken moeten concreet genoeg zijn. Het betreft zaken waarvoor reeds een vergunning is verleend;
- 3 Nieuwe zaken die nog niet concreet zijn. Voor deze zaken valt geen cumulatie te berekenen. Wel zit dit in algemene zin gedeeltelijk vervat in de autonome groei van het autoverkeer zoals dat is opgenomen in de gehanteerde verkeersmodellen.

Voor de Passende Beoordeling voor Park de Bavelse Berg is in overleg met de provincie Noord-Brabant het volgende project meegenomen, waarvan een cumulatief effect te verwachten is:

- 1 Cronimet, Moerdijk

Uit de passende beoordeling die voor dit project gemaakt is, blijkt dat er sprake kan zijn van een toename van stikstofdepositie vanuit dit project op de Natura 2000-gebieden Hollands Diep en Biesbosch, echter niet op het Ulvenhoutse Bos. Cumulatie met andere plannen of projecten hoeft verder dan ook niet meegenomen te worden in de voorliggende effectbeoordeling. Stikstofdepositie bij vergunningen voor veehouderijbedrijven worden in de provincie Noord-Brabant geregeld via het salderingsbeleid, waardoor effecten uitgesloten kunnen worden. In sommige gevallen wordt echter wel



gekozen voor een Passende beoordeling van toenames van stikstofdepositie. Navraag bij de provincie Noord-Brabant wijst uit dat er voor het Ulvenhoutse Bos geen sprake is van een dergelijke situatie.

### **Conclusies en aanbevelingen**

Op basis van de Voortoets en de Passende Beoordeling blijkt dat (significant) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied het Ulvenhoutse Bos uitgesloten zijn. De ligging van het plangebied nabij dit Natura 2000-gebied vormt dan ook geen belemmering voor het bestemmingsplan voor Park De Bavelse Berg.

## **5.6 Geluid**

### **Aanleiding**

In het kader van het bestemmingsplan dient onderzoek plaats te vinden naar het geluid afkomstig van het plan. Enerzijds moet de ontwikkeling voldoen aan de grenswaarden voor geluid binnen de bestaande wetgeving, anderzijds dient het bevoegd gezag ook een afweging te maken in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor dient het geluid van alle afzonderlijke bronnen bij elkaar beschouwd te worden. Het zal hier gaan om wegverkeerslawaai en het geluid afkomstig van het bedrijventerrein, het evenemententerrein en de activiteiten op de voormalige afvalberg. Vanwege het gewijzigde planvoornemen is in 2012 een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek is als bijlage bijgevoegd.

### **Resultaten onderzoek**

#### *Wegverkeerslawaai*

- Nieuw te realiseren ontsluitingsweg.  
Voor de ontsluiting van de plangebied Bavelse Berg wordt er een nieuwe (ontsluitings)weg aangelegd. In dit kader dient het wegverkeerslawaai te worden beoordeeld. Het toetsingskader is de Wet geluidhinder.  
Voor de realisatie van een nieuwe weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij de bestaande woningen (voor wegverkeer wordt het geluidsniveau weergegeven in dB en niet zoals bijvoorbeeld bij industrielawaai in dB(A)).

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege deze nieuwe ontsluitingsweg onder deze voorkeursgrenswaarde blijft.

- Rijksweg A27.  
Onderdeel van het plangebied is een deel van Rijksweg A27. De Rijksweg A27 is een bestaande weg. Het aantal rijbanen en rijstroken blijft ongewijzigd. De snelweg vormt een noord-zuidroute door het midden van het land en loopt vanaf Breda via Utrecht naar Almere. De jaargemiddelde werkdagintensiteit bedraagt tussen Breda Noord en de Franklin Rooseveltlaan meer dan 64.000 motorvoertuigen en tussen de Franklin Rooseveltlaan en knooppunt St. Annabosch meer dan 50.000 motorvoertuigen.

Op het ogenblik wordt gewerkt aan een grootschalige aanpassing van de Wet geluidhinder. Dit gebeurt onder de noemer van Swung (Samen Werken in de Uitvoering van Nieuw Geluidbeleid). De invoering van geluidproductieplafonds voor de rijksinfrastructuur (Swung-1) is per 1 juli 2012 geregeld via een nieuw Hoofdstuk 11 Geluid in de Wet milieubeheer. Eveneens wordt gewerkt aan een eerste wetsvoorstel voor de provinciale en gemeentelijke wegen en gezoneerde industrieterreinen. Dit gebeurt onder de noemer Swung-2. De invoering van geluidproductieplafonds rijksinfrastructuur (invoering van een hoofdstuk 11 Geluid Wet milieubeheer) maakt onderdeel uit van de fasegewijze herziening van de geluidregelgeving.

Hoofdstuk 11 Wet milieubeheer heeft naast de "Geluidsbelastingkaarten en actieplannen" betrekking op de aanleg en reconstructie van een hoofdweg en de aanleg of wijziging van een hoofd(spoor)weg. Dit hoofdstuk heeft geen betrekking op de bouw van geluidsgevoelige objecten langs wegen en spoorwegen met geluidproductieplafonds. Daarop blijven voor de beoordeling van geluidhinder voornamelijk de regels van de Wet geluidhinder van toepassing. Ook op decentraal beheerde wegen en

spoorwegen blijft de Wet geluidhinder van toepassing. Deze onderwerpen zullen onderdeel uitmaken van de volgende stap in de herziening van de geluidregelgeving.

In het algemeen zijn de volgende wijzigingen van kracht, per datum 14 november 2012:

1. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen krijgen een geluidproductieplafond middels referentiepunten langs de (spoor)wegen (om de 100 meter, vijf meter van de weg en op 4 meter hoogte).
2. Wegbeheerders (Rijkswaterstaat en ProRail) moeten aan de grenswaarden op de referentiepunten voldoen (en dat jaarlijks aantonen).
3. Deze grenswaarden en de bijbehorende (bron)gegevens staat in een openbaar toegankelijk register.
4. De eerste vaststelling geluidproductieplafonds vindt plaats middels
  - Heersende waarde + 1,5 dB, waarbij voor hoofdwegen 2008 als peiljaar geldt en voor spoorwegen het gemiddelde van 2006, 2007 en 2008
  - Recente tracébesluiten (zie bijlagen Besluit geluid milieubeheer).
5. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen moeten voldoen aan een minimum akoestische kwaliteit;
6. Woningen met een geluidbelasting op de gevel boven de 65 dB (hoofdwegen met een GPP) en 70 dB (spoorwegen met een GPP) komen in een saneringstraject.
7. Bij de wijziging van hoofd(spoor)wegen moeten de geluidproductieplafonds in acht genomen worden.
8. Bij wijzigingen geluidproductieplafonds wordt de geluidbelasting bij geluidsgevoelige bestemmingen beoordeeld.
9. Voor de beoordeling van geluidsgevoelige bestemmingen (bij wijzigingen aan het geluidproductieplafond) is er een vereenvoudigd normenstelsel.
10. Bij overschrijdingen van de voorkeurswaarde geldt het doelmatigheidscriterium voor het treffen van maatregelen.
11. Bij bouwen langs hoofdwegen en hoofdspoorwegen blijft de Wet geluidhinder gelden, maar moet bij de berekening van de geluidbelasting gebruik gemaakt worden van de (bron)gegevens uit het register.

Kortom, Swung zorgt ervoor dat de toename van geluid door Rijkswegen gebonden is aan een plafond. De onlangs vastgestelde plafonds geven een ruimte tot ongeveer 40% groei in wegverkeer op de betreffende rijksweg. De toename door de ontwikkeling van de Bavelse Berg is minder dan één procent en zal dan ook niet leiden tot kritische niveaus ten aanzien van de geluidproductieplafonds.

#### *Bedrijvigheid (niet zijnde evenementeninrichting)*

Binnen het plangebied is bedrijvigheid voorzien tot en met de milieucategorie 3.2. Het toetsingskader voor nieuwe bedrijvigheid is de Wet milieubeheer, waarbij weer onderscheid kan worden gemaakt in bedrijven die vallen onder algemene regels (Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer [Activiteitenbesluit]) en bedrijven die vergunningsplichtig zijn. In het Activiteitenbesluit zijn standaard grenswaarden opgenomen waar individuele bedrijven aan moeten voldoen. Voor vergunningsplichtige bedrijven wordt in de regel de 'Handreiking industrielawaai en vergunningverlening' gehanteerd.

De concrete invulling van het plangebied moet nog plaatsvinden. Er mogen zich echter bedrijven vestigen tot maximaal milieucategorie 3.2. Dit betekent dat grote lawaaimakers zijn uitgesloten. Voor de beoordeling is bij de modellering uitgegaan van de 'worst case' dat het bedrijventerrein geheel is gevuld met bedrijven tot de maximaal mogelijke milieucategorie met de grootste mogelijke schaalgrootte binnen de bedrijfscategorie. Gebleken is dat de geluidbelasting vanwege de voorziene bedrijvigheid binnen de grenswaarde van 50 dB(A) blijft.

Via het milieuspoor zal dit verder worden gereguleerd.

#### *Evenementeninrichting*

De voet van de berg is gereserveerd voor indoor- en outdoor-evenementen. Binnen dit complex is een grote diversiteit aan evenementen voorzien. In de evenementenhal zal het gaan om beurzen, congressen maar ook popconcerten en dance-events. Op het buitenterrein zijn evenementen voorzien als sportevenementen, beurzen etc. Incidenteel zal het evenemententerrein worden gebruikt voor een popconcert.

De evenementenhal en het evenemententerrein (de 'evenementeninrichting') vallen onder de vergunningsplicht van de Wet milieubeheer. Het toetsingskader voor geluid is, net als voor alle

vergunningsplichtige bedrijven, de 'Handreiking industrielawaai en vergunningverlening' het toetsingskader.

De Handreiking maakt onderscheid tussen de representatieve bedrijfssituaties en de niet-representatieve bedrijfssituaties.

#### Representatieve bedrijfssituaties

Hieronder vallen alle activiteiten met uitzondering van de hieronder genoemde incidenteel voorkomende grote evenementen. De maximale geluidsbelasting vanwege een event binnen in de evenementenhal bedraagt maximaal 50 dB(A) etmaalwaarde. Dit wordt veroorzaakt door de parkeeractiviteiten (o.a. dichtslaan portieren). Aangezien het plan voorziet in een 'doos in doos'-constructie voor de evenementenhal is het geluid buiten op het parkeerterrein bepalend en niet de evenementen die in de hal plaats vinden. De geluidsuitstraling vanwege de hal is, door een dergelijke constructie, minder relevant.

De geluidsbelasting vanwege een buitenevenement op het evenemententerrein bedraagt maximaal 48 dB(A) etmaalwaarde. Bepalend voor het geluidsniveau zijn vooral de omroepinstallaties en de parkeeractiviteiten.

Hiermee wordt voor de binnenevenementen en de reguliere buitenevenementen voldaan aan de hiervoor van toepassing zijnde voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde (representatieve bedrijfssituaties). In de representatieve bedrijfssituaties wordt bovendien ruimschoots voldaan aan de grenswaarden voor piekgeluidsniveaus.

#### Niet-representatieve bedrijfssituatie

De Handreiking industrielawaai en vergunningverlening geeft, op basis van jurisprudentie, de mogelijkheid om 12 keer per jaar meer geluidsruimte toe te staan. Het uitgangspunt is hierbij dat het per keer steeds gaat om één, aaneengesloten periode van maximaal een etmaal. Dit wordt de niet-representatieve bedrijfssituatie of 12-dagencriterium genoemd. Voor de incidentele grotere muziekevenementen zal hiervan gebruik worden gemaakt. Het gaat om muziekevenementen die zich onder andere onderscheiden vanwege de grootschaligheid ervan. Zo zal door middel van een vervoersplan de stroom van bezoekers worden gereguleerd. Ook uit het oogpunt van (sociale) veiligheid zullen er voor dergelijke evenementen aanvullende maatregelen worden getroffen. Voor toetsing van de niet-representatieve bedrijfssituatie is geen formeel toetsingskader beschikbaar. Voor dergelijke evenementen wordt echter vaak de nota van de Inspectie Milieuhygiëne Limburg 'Evenementen met een luidruchtig karakter' gebruikt.

De geluidsbelasting vanwege een popconcert op het evenemententerrein bedraagt ten hoogste 67 dB(A) in de dagperiode, 71 dB(A) in de avondperiode en 67 dB(A) in de nachtperiode. De norm van 75 dB(A) voor de dag- en avondperiode en 70 dB(A) voor de nachtperiode wordt niet overschreden. Aan de Nota 'Evenementen met een luidruchtig karakter' wordt derhalve voldaan.

Via het milieuspoor zullen bovendien, overeenkomstig het principe van de Best Beschikbare Technieken, bepalingen worden opgenomen ten aanzien van begin- en eindtijden, positionering van podia, het opstellen van een vervoersplan, het richten van het geluid en het filteren van de lage frequenties etc. teneinde de (geluids)overlast zoveel als mogelijk te beperken.

#### *Verkeersaantrekkende werking*

Naast het directe geluid afkomstig van de inrichting is er ook sprake van indirecte hinder veroorzaakt door de verkeersaantrekkende werking van het plan. Hiervoor geldt dat de grootste bijdrage wordt geleverd bij een dance-evenement in de evenementenhal. In deze situatie komen en gaan de bezoekers in de nachtperiode en is er sprake van een volle bezetting van de parkeerplaats. De geluidsbelasting vanwege indirecte hinder bedraagt maximaal 50 dB(A) etmaalwaarde. Dit betekent dat voor de indirecte hinder wordt voldaan aan de grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.

#### *Gecumuleerd geluidsniveau*

Voor de cumulatie van geluid (wegverkeer en bedrijvigheid samen) gelden geen grenswaarden. Om een juiste afweging te maken of een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd zijn de cumulatieve geluidsniveaus in beeld gebracht. Ten aanzien van het gecumuleerde geluidsniveau is uit akoestische onderzoek gebleken dat de gecumuleerde geluidsbelasting met name wordt veroorzaakt door het wegverkeer.

Met uitzondering van enkele punten aan de Dorstseweg, die zijn gelegen nabij de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg, is gebleken dat er nauwelijks enige bijdrage is van het plan aan het wegverkeerslawaaï.

De gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt op die punten niet meer dan 53 dB (een eventuele wettelijke aftrek op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder is buiten beschouwing gelaten). Bovendien wordt voor wat betreft deze nieuwe ontsluitingsweg voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Geconcludeerd wordt derhalve dat het gecumuleerde geluidsniveau met name wordt veroorzaakt door het al bestaande verkeer rondom het plangebied.

#### *Maatregelen*

De volgende akoestische maatregelen worden getroffen:

1. De uitvoering van de evenementenhal vindt op een dusdanige wijze plaats dat de geluidsemisatie van deze hal akoestisch niet relevant is. Dit vergt (minimaal) een 'doos in doos constructie' wat is aan te merken als best beschikbare techniek (BBT) voor evenementenhallen. De geluidwering moet minimaal 55 dB bedragen voor het popconcert en minimaal 58 dB voor het dance-event.
2. Voor het parkeren van de diverse voertuigen in het plangebied vindt ruimtelijke scheiding plaats. Zo wordt het parkeren van de bussen gescheiden van het parkeren van de personenwagens. Ook wordt voorzien in meerdere parkeerplaatsen met een ruimtelijke scheiding voor personenauto's, zodat niet al het parkeren dicht bij de geluidgevoelige bestemmingen aan de Dorstseweg plaatsvindt. Dit betekent dat circa 1.000 parkeerplaatsen ten oosten van het evenemententerrein worden gerealiseerd en 1.250 parkeerplaatsen ten westen van het evenemententerrein.

#### **Conclusies en aanbevelingen**

Met het treffen van bovengenoemde maatregelen vormt geluid geen belemmering voor de planrealisatie. Daarnaast kunnen, in aanvulling op de hiervoor genoemde maatregelen, bij de concrete invulling van het voorgenomen initiatief de volgende maatregelen worden getroffen:

1. het richten van het geluid op het publiekswak bij grootschalige popmuziekevenementen op het buitenterrein;
2. het filteren van de lage frequenties bij grootschalige popmuziekevenementen op het buitenterrein;
3. akoestisch gunstig indelen van het overige deel van het evenemententerrein. Gebouwen daar plaatsen waar zij een afscherming vormen voor de woningen aan de Dorstseweg.

## **5.7 Luchtkwaliteit**

#### **Aanleiding**

Op basis van de Wet Milieubeheer kunnen ruimtelijk-economische initiatieven vanuit het aspect luchtkwaliteit worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- 1 grenswaarden worden niet overschreden, of
- 2 per saldo verbetert de luchtkwaliteit of blijft ten minste gelijk, of
- 3 het initiatief draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit, of
- 4 het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Het Besluit "Niet In Betekenende Mate" (NIBM) en de Regeling NIBM geven aan wanneer een initiatief in betekenende mate bijdraagt. Projecten die minder bijdragen dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), worden geacht niet in betekenende mate bij te dragen. Voor dergelijke projecten hoeft geen nader luchtkwaliteitonderzoek te worden uitgevoerd.

In de Regeling NIBM is de vertaling gemaakt van de 3% bijdrage naar omvang van ruimtelijk - economische projecten. Als sprake is van een overschrijding van de grenswaarde kan getoetst worden of er een 3%, zijnde 1,2 µg/m<sup>3</sup>, verslechtering is van de luchtkwaliteit.

Wanneer sprake is van een bijdrage van 3% of meer kan het project doorgang vinden wat betreft het aspect luchtkwaliteit wanneer aan één van de overige hiervoor genoemde voorwaarden wordt voldaan.

Op basis van de nieuwe verkeersgegevens is het uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek in 2012 geactualiseerd. Voor de ontwikkeling van Park De Bavelse Berg is middels dit nieuwe

luchtkwaliteitsonderzoek berekend of voldaan wordt aan de luchtkwaliteitsnormen. Een nieuw aspect ten opzichte van het onderzoek dat ten behoeve van het voorontwerp-bestemmingsplan is uitgevoerd, betreft zeer fijn stof (PM<sub>2,5</sub>).

### Resultaten onderzoek

Uit de berekeningen blijkt dat er zowel in 2012 als in 2022 geen overschrijdingen plaatsvinden van de NO<sub>2</sub> grenswaarden. Dit geldt zowel voor de toetspunten op de grens van het bedrijventerrein, als langs de wegen. Ook ter plaatse van de dichtstbijzijnde woningen is geen sprake van overschrijdingen van de grenswaarden. Hetzelfde geldt voor de PM<sub>10</sub> grenswaarde, ook hier is geen sprake van overschrijdingen van de grenswaarden.

Uitgaande van de huidige kennis omtrent emissies en concentraties van PM<sub>2,5</sub> en PM<sub>10</sub> kan worden gesteld dat als er geen overschrijding van grenswaarden voor PM<sub>10</sub> is, ook aan de grenswaarden voor PM<sub>2,5</sub> zal worden voldaan. Gezien de berekende resultaten voor PM<sub>10</sub> wordt er daarom geen overschrijding ten aanzien van PM<sub>2,5</sub> verwacht.

### Conclusies en aanbevelingen

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de planrealisatie. Indien binnen het plangebied gevoelige bestemmingen zoals een kinderopvang worden gerealiseerd, dienen deze bestemmingen extra beschermd te worden. Gevoelige bestemmingen mogen niet gevestigd worden binnen 300 meter van een snelweg of 50 meter van een provinciale weg als hier de grenswaarden (dreigen) te worden overschreden. Daarnaast geldt dat ter plekke van de gevoelige bestemming de grenswaarden niet mogen worden overschreden. Bij de verdere uitwerking van het plan moet hier rekening mee worden gehouden.

## 5.8 Geur

### Aanleiding

In het kader van de planologische procedure is het van belang om inzicht te verkrijgen in de invloed van geuremissies van veehouderijen in de omgeving van het plangebied op het plan. Om het te ontwikkelen plangebied liggen een aantal relevante veehouderijen. In het in 2012 uitgevoerde geuronderzoek is de invloed van deze relevante veehouderijen op het plangebied bepaald.

Voor de veehouderij is het beleid ten aanzien van het aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). De Wgv is bedoeld om de stank, die veroorzaakt wordt door veehouderijen, te beoordelen op aanvaardbaarheid voor de omgeving. Dit toetsingkader mag tevens gebruikt worden om de planologische aanvaardbaarheid van stankgevoelige bestemmingen te beoordelen in situaties waarin dergelijke bestemmingen gerealiseerd worden in de buurt van veehouderijen. Nieuw te plannen objecten kunnen dus beoordeeld worden op hun aanvaardbaarheid in verband met omliggende veehouderijen. Dit wordt de zogenaamde omgekeerde werking genoemd.

De gemeente Breda heeft, in afwijking van de Wet geurhinder en Veehouderij, een eigen geurverordening heeft vastgesteld. In de geurverordening van de gemeente Breda is onderscheid gemaakt in verschillende gebiedstypen. In afwijking van artikel 3, lid 1 van de Wet is de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in de gemeente Breda weergegeven in tabel 6.3.

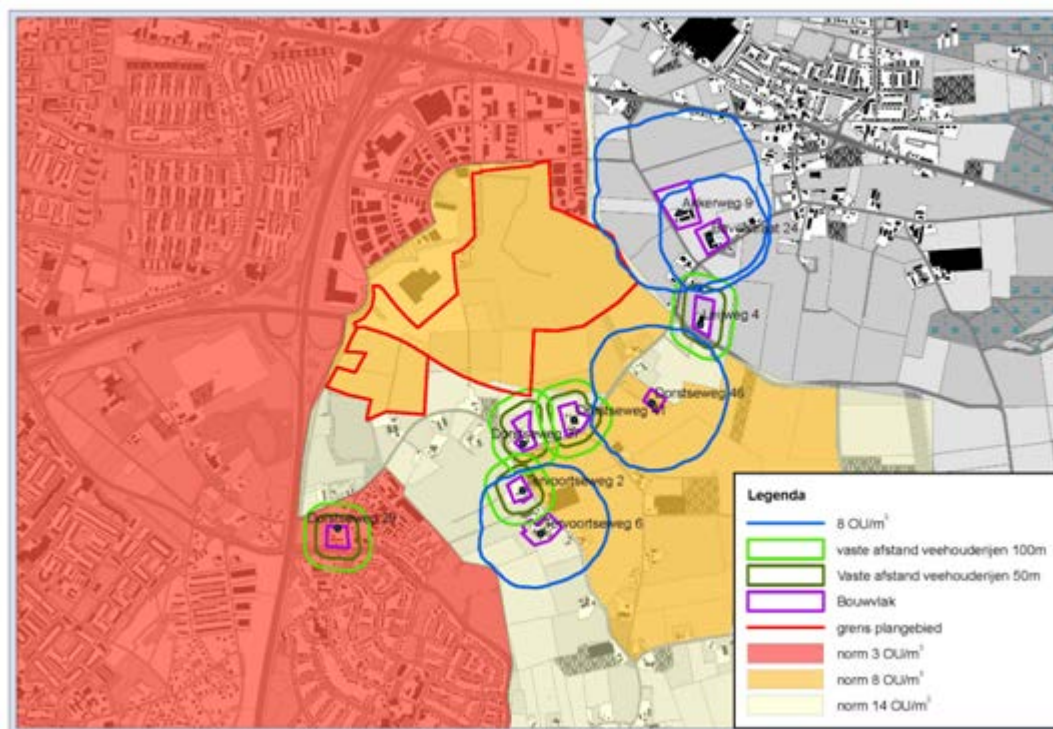
**Tabel 5.3**      **Normen geurbelasting geurverordening gemeente Breda**

| Gebied                                                                                                 | Norm in OU/m <sup>3</sup> 98 percentiel |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Bestaande bebouwde kommen, exclusief bedrijventerrein Hazeldonk                                        | 3                                       |
| Nieuwe woon- werklocaties, zoals aangeduid in de Structuurvisie Breda 2020; bedrijventerrein Hazeldonk | 8                                       |
| Buitengebied                                                                                           | 14                                      |

Het plangebied is gelegen in een gebied met een normstelling van 8 OU/m<sup>3</sup>, dit is in figuur 5.5 weergegeven

## Resultaten onderzoek

In figuur 6.4 zijn de individuele geurcirkels voor de voorgrondbelasting weergegeven voor veehouderijen nabij het plangebied. De 8 OU/m<sup>3</sup> contour van de veehouderij aan de Akkerweg 9 is een belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied. Aan de oostzijde van het plangebied ligt deze geurcontour voor circa 20 meter over het plangebied. Binnen de geurcontour 8 OU/m<sup>3</sup> van dit bedrijf mogen in principe geen geurgevoelige objecten worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan is dit opgenomen op de plankaart



Figuur 5.5 Individuele geurcirkels (voorgrondbelasting vergunde situatie) plangebied

Het evenemententerrein krijgt een intensieve stedelijke functie en zal in het bestemmingsplan als zijnde een gebied in de “bebouwde kom” worden opgenomen. Hierbij hoort een vaste afstand voor “vaste-afstandsdieren” van 100 meter. De vaste afstandscontour van de veehouderij aan de Dorstseweg 37 vormt een belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt deze contour voor circa 25 meter over het plangebied. Binnen deze contour mogen in principe geen geurgevoelige objecten worden gerealiseerd.

Tenslotte is in het geuronderzoek nagegaan of een veehouderij onevenredig in zijn belangen wordt geschaad. Voor de veehouderij geldt daarbij dat deze de huidige activiteiten moet kunnen voortzetten, alsmede eventuele concrete uitbreidingsplannen moet kunnen realiseren. Uit figuur 6.4 blijkt dat alleen de geurcontour van Akkerweg 9 tot circa 20 meter over het plangebied komt. Met het voornemen zal rekening gehouden moeten worden met deze geurcontour. Voor de overige veehouderijen geldt dat de geurcontouren zich niet tot aan het plangebied uitstrekken.

Ten aanzien van de achtergrondbelasting is geen belemmering wanneer rekening wordt gehouden met de geurcontour van de veehouderij aan de Akkerweg 9. De geurgevoelige objecten in het plangebied liggen in dat geval buiten de 8 OU/m<sup>3</sup> contour (geldende geurnorm). Er is dan in principe sprake van een goed woon- en verblijfsklimaat.

De definitieve milieuvergunning voor samenvoeging van de bedrijfslocaties Akkerweg 9 en Bavelstraat 24 tot één inrichting is op 17 april 2013 gepubliceerd.

In het kader van dit bestemmingsplan is er derhalve, als aanvulling op het geuronderzoek, een aanvullende geurberekening uitgevoerd en zijn er extra beoordelingspunten op de grens van het plangebied gelegd. Uit deze berekening is gebleken dat op de grens van het plangebied Park de Bavelse Berg er ruimschoots aan de normstelling wordt voldaan. De aanvullende berekening is als bijlage bijgevoegd. De hierboven genoemde geurcontour van de Akkerweg 9 die tot circa 20 meter



over het plangebied reikt is derhalve niet meer actueel. Op dit moment is er geen sprake meer van een geurcontour van deze locaties die over het plangebied reikt.

### **Conclusies en aanbevelingen**

Uit geuronderzoek blijkt dat ten gevolge van de veehouderij aan de Akkerweg 9 een kleine belemmering aan de oostzijde is gelegen. Deze belemmering is, vanwege een gewijzigde milieuvergunning, niet meer actueel. Op dit moment is er geen sprake meer van een belemmering ten gevolge van de bedrijfslocatie aan de Akkerweg.

Vanwege de veehouderij aan de Dorstseweg 37 aan de zuidzijde van het plangebied is er tevens sprake van een kleine belemmering (contour die circa 25 meter over het plangebied reikt).

In het ontwerp-bestemmingsplan is rekening gehouden met deze belemmeringen, binnen de geurcontouren van deze bedrijven is bebouwing niet toegestaan. Op basis van deze planaanpassing vormt het aspect geurhinder geen belemmering voor de planrealisatie.

## **5.9 Externe veiligheid**

### **Aanleiding**

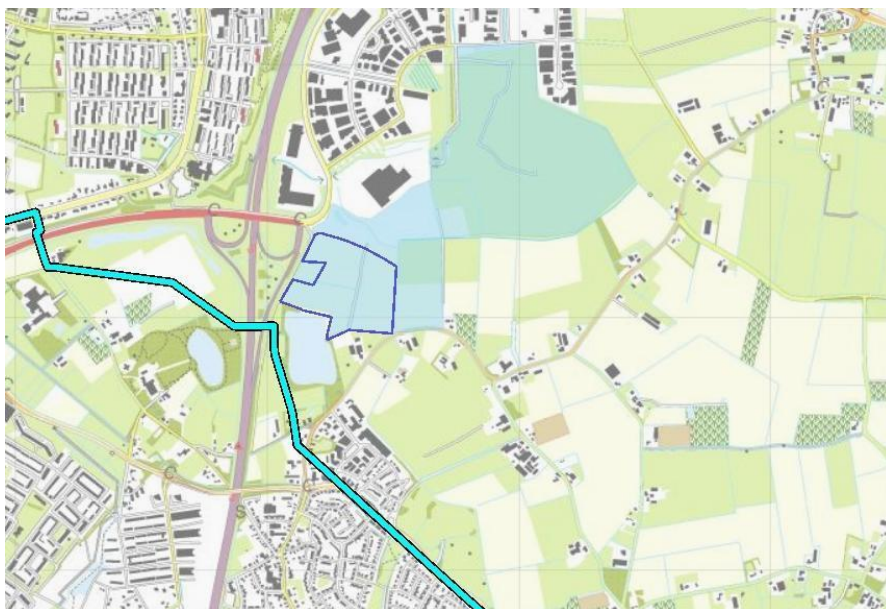
Indien risicobronnen aanwezig zijn in de nabijheid van risicogevoelige bestemmingen, dient dat meegewogen te worden bij de voorbereiding van ruimtelijke ontwikkelingen zoals een bestemmingsplan of een ruimtelijke onderbouwing in het kader van de omgevingsvergunning (WABO). Het externe veiligheidsbeleid stelt twee doelstellingen centraal:

- 1 de bescherming van individuen tegen de kans op verwonding of overlijden ten gevolge van een ongeval (plaatsgebonden risico);
- 2 de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers (groepsrisico).

Deze doelen zijn verder uitgewerkt in de wet- en regelgeving voor diverse soorten risicobronnen en bepaalde (ruimtelijke) besluiten:

- 1 het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) ten aanzien van bedrijven en installaties met gevaarlijke stoffen
- 2 het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) ten aanzien van hoge-druk aardgastransportleidingen en de notitie Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1K2K3 van het RIVM
- 3 De Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen voor transport over wegen, water en spoor (Crnvg).

Aan de westkant van het plangebied loopt de A27 en hierover worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Daarnaast is aan de zuidwestkant van het plangebied een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding van de N.V. Nederlandse Gasunie gelegen (zie figuur 6.7). Een klein gedeelte van het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van deze buisleiding. Vanwege deze twee risicobronnen is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. Ten behoeve van het voorontwerp-bestemmingsplan en het MER is in 2007 een VeiligheidsEffectRapportage (VER) opgesteld. Dit onderzoek is in 2012 voor het aspect externe veiligheid geactualiseerd op basis van nieuwe wet- en regelgeving.



*Figuur 5.6 Ligging buisleiding nabij het plangebied*

### **Resultaten onderzoek**

Uit het onderzoek externe veiligheid blijkt dat er voor de A27 geen PR  $10^{-6}$ -contour wordt berekend. Dit betekent dat wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Ook blijkt uit de berekeningen van het groepsrisico voor de A27 dat het groepsrisico, als gevolg van de ontwikkeling van het Park de Bavelse Berg, niet verandert. Aangezien er geen sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde of toename van het groepsrisico is de verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde.

Voor de hoge druk aardgastransportleiding wordt geen PR  $10^{-6}$ -contour berekend. Dit betekent dat wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Uit de berekeningen van het groepsrisico voor de hoge druk aardgastransportleiding blijkt dat het groepsrisico, als gevolg van de van het Park de Bavelse Berg, niet verandert. In het Besluit externe veiligheid buisleiding is aangegeven dat een volledige verantwoording van het groepsrisico achterwege kan worden gelaten, indien de toename van het groepsrisico, bij verwezenlijking van het bestemmingsplan, niet hoger is dan 10%. Met de ontwikkeling van Park de Bavelse Berg neemt het groepsrisico niet toe. Dit betekent dat een volledige verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk is.

### **Conclusies en aanbevelingen**

Uit het onderzoek externe veiligheid blijkt dat de twee nabij het plangebied gelegen bronnen, de A27 en een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding, geen belemmering vormen voor de planrealisatie. Er is tevens sprake van een Bevi-inrichting op Hoogeind. De risicocontour van deze inrichting loopt gedeeltelijk over het plangebied van deze ontwikkeling, maar enkel over de bestemmingen Natuur en Verkeer, waardoor dit geen invloed heeft op de planvorming.

# HOOFDSTUK 6 Juridische planbeschrijving

## 6.1 Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een plankaart met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast bieden zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden.

Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan. Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart en de planregels. Onderhavig plan is te karakteriseren als een ontwikkelingsbestemmingsplan. De ontwikkeling voorziet in het mogelijk maken van een vrijetijdspark, waarbij ruimte is voor een evenementenzone met evenementenhal en een evenemententerrein en diverse aan vrijetijdsbesteding gelieerde bedrijvigheid en activiteiten. Dit bestemmingsplan maakt de voorgenomen ontwikkeling juridisch mogelijk.

## 6.2 Hoofdropzet

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels (vóór 1 juli 2008 werden dit voorschriften genoemd), een verbeelding (voorheen de plankaart), vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In Nederland zijn sinds kort regels afgesproken over de naamgeving, de opbouw van de planregels en hoe deze worden verbeeld. Dit wordt de zogenoemde Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) genoemd. Dit alles om alle bestemmingsplannen in Nederland beter te kunnen vergelijken en ze ook digitaal uitwisselbaar te maken. Per 1 januari 2010 is deze digitalisering verplicht. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld volgens deze landelijke richtlijnen en standaarden.

### Indeling planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Deze volgorde is gebaseerd op in indeling zoals deze is voorgeschreven in de SVBP.

In hoofdstuk 1 ('Inleidende regels') worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven, die voor de leesbaarheid en de uitleg van het plan van belang zijn. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Daarnaast staat in dit hoofdstuk de wijze van meten, die aangeeft hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

In het volgende hoofdstuk ('Bestemmingsregels') wordt ingegaan op de bestemmingen en hun gebruik. Daarna volgt het hoofdstuk ('Algemene regels') waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals algemene ontheffingsregels, algemene wijzigingsregels en procedureregels die op vrijwel alle bestemmingen van toepassing zijn. Hoofdstuk 4 ('Overgangs- en slotregels') gaat in op het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bouwwerken en de citeertitel van het plan, zoals die overgenomen moeten worden uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

### 6.3 Bestemmingen

Het bestemmingsplan voorziet primair in het mogelijk maken van diverse aan vrijetijdsbesteding gelieerde bedrijvigheid en activiteiten. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in een duurzame afronding van het bedrijventerrein Hoogeind. Aan dit gebied is de bestemming Bedrijventerrein toegekend. Er zijn twee gebieden in het plan, die een vergelijkbare, maar op onderdelen afwijkende invulling krijgen. Binnen de beide bestemmingen Gemengd is namelijk ruimte voor vrijetijdsbesteding en wellness. Het verschil zit hoofdzakelijk in de toelaatbare vierkante meters bvo. Dit verschilt per bestemming Gemengd. Aan de ontsluiting van het gebied is de verkeersbestemming toegekend en aan de waterlopen die ongewijzigd worden gehandhaafd binnen het plan de bestemming Water en aan de heringerichte beekloop de bestemming Natuur. Ook het gebied aan de zuidoostkant van het plangebied krijgt de bestemming Natuur. Dit gebied wordt in samenhang met het Bedrijventerrein ontwikkeld en krijgt gelijktijdig een functie voor recreatief medegebruik.

Verder is er nog sprake van twee dubbelbestemmingen in het gebied. De bestemming Waarde-Archeologie is gelegd op gronden waar een hoge- of middelhoge archeologische verwachtingswaarde is. De tweede dubbelbestemming is voor het dubbelgebruik van gronden voor waterberging. Dit wordt geregeld binnen de bestemming Waterstaat – Waterbergingsgebied.

#### Enkelbestemmingen

##### Bedrijf (Artikel 3)

Binnen de bestemming Bedrijf is ruimte voor de bedrijfsmatige activiteiten die noodzakelijk zijn, voor beheer, onderhoud en monitoring van de voormalige afvalberging en de daarbij behorende gebouwen.

##### Bedrijventerrein (Artikel 4)

Binnen de bestemming Bedrijventerrein is ruimte voor diverse vormen van bedrijvigheid die invulling geven aan de wens om hier een Modern – Gemengd bedrijventerrein te ontwikkelen. Enkel de milieucategorieën 2 en 3 zijn toegestaan, zodat voorkomen wordt dat er enerzijds een te "licht" bedrijventerrein ontstaat en anderzijds een 'zwaar' terrein. Binnen deze bestemming zijn regels opgenomen voor de bouwhoogte van zowel gebouwen als van bouwwerken geen gebouwen zijnde. Naast genoemde bebouwing en gebruiksmogelijkheden zijn binnen de bestemming ook infrastructuur, groenvoorzieningen, (gebouwde) parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen mogelijk. Daarbij zijn tevens regels gesteld die de beeldkwaliteit aan de zijde van de A27 waarborgen.

##### Gemengd - 1 (Artikel 5)

Binnen de bestemming Gemengd -1 is ruimte voor diverse vrijetijdsbestedings- en wellness-activiteiten, alsmede daaraan gelieerde activiteiten. Tevens is er ruimte voor dienstverlening, thematische detailhandel, bedrijven in het kader van vrijetijdsbesteding en wellness en horeca. Deze bestemming is toegekend aan de voormalige afvalberging. De bouwmogelijkheden zijn begrensd op 20.000 m<sup>2</sup> bvo. Ook is het oppervlak voor thematische detailhandel en horeca begrensd. Binnen deze bestemming zijn regels opgenomen voor de bouwhoogte van zowel gebouwen als van bouwwerken geen gebouwen zijnde. Naast genoemde bebouwing en gebruiksmogelijkheden zijn binnen de bestemming ook wegen en paden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen mogelijk. Tevens voorziet deze bestemming in een adequate basis voor alle activiteiten (gebouwen, werken en werkzaamheden) die noodzakelijk zijn in het kader van de eeuwigdurende nazorg van deze afvalberging.

##### Gemengd - 2 (Artikel 6)

Binnen de bestemming Gemengd -2 is ruimte voor diverse vrijetijdsbestedings- en wellness-activiteiten, alsmede daaraan gelieerde activiteiten. Tevens is er ruimte voor dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen in de vorm van kinderopvang, thematische detailhandel, horeca, een evenemententerrein en een evenementenhal. Deze bestemming is toegekend aan het gebied aan de zuidzijde van de berg en ten noorden van de ontsluitingsweg. Aan de grootte van de evenementenhal is zowel een minimale als een maximale maat gekoppeld. De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn begrensd op 35.000 m<sup>2</sup> bvo. Het oppervlak van thematische detailhandel is ook begrensd op een maximum van 10.000 m<sup>2</sup> bvo. Binnen deze bestemming zijn regels opgenomen voor de bouwhoogte van zowel gebouwen als van bouwwerken geen gebouwen zijnde. Naast genoemde bebouwing en gebruiksmogelijkheden zijn binnen de bestemming ook wegen en paden, groenvoorzieningen, (gebouwde) parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen mogelijk.

#### Groen (Artikel 7)

Binnen de bestemming is het structurele groen opgenomen. Binnen de functie zijn tevens ondergeschikte fiets- en voetpaden mogelijk gemaakt.

#### Natuur (Artikel 8)

Deze bestemming is gegeven aan de gronden ten zuiden van de evenementenzone. De gronden zijn bedoeld voor (natte) natuurontwikkeling rond de Gilzewouwerbeek. De gronden hebben tevens een functie ten behoeve van de noodzakelijke waterbergingsopgave van het project Park de Bavelse Berg. De regels bieden ruimte voor de aanleg van mountainbike- en wandelpaden ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Aangezien de Gilzewouwerbeek een zogenoemde Legger-waterloop is, is een herinrichting van de beek eerst mogelijk na instemming van het waterschap Brabantse Delta.

#### Verkeer (Artikel 9)

De primaire ontsluitingsweg in het plangebied is bestemd tot "Verkeer". De gronden met deze bestemming hebben tevens een verblijfsfunctie. Verder zijn binnen deze bestemming onder meer groen, geluidwerende voorzieningen, paden en water. Binnen deze bestemming is ook de A27 inclusief bijbehorende gronden en bouwwerken opgenomen.

#### Water (Artikel 10)

Binnen de bestemming Water zijn de waterlopen bestemd die reeds aanwezig zijn binnen het plangebied en ongewijzigd worden gehandhaafd.

Voor het gedeelte van de Gilzewouwerbeek, grenzend aan het bedrijventerrein, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Middels deze bevoegdheid kan het College de bestemming van deze waterloop omzetten naar de bestemming Bedrijventerrein, onder de voorwaarde dat de bestaande Gilzewouwerbeek is verlegd en ingebed in de ecologische herinrichting. Hierdoor is de continuering van de ecologische en vooral de hydrologische betekenis van de beek gewaarborgd. Tevens dient middels een hydrologisch onderzoek te zijn aangetoond dat aan de waterbergingsopgave voldaan kan worden.

Voor het gedeelte van de Molenley, gelegen te midden van de bestemming Gemengd 2, is eveneens een wijzigingsbevoegdheid voor het College opgenomen. Middels deze bevoegdheid kan het College de bestemming omzetten naar de bestemming Gemengd 2, onder de voorwaarde dat de waterloop is verplaatst. Hierdoor is de continuering van de ecologische en vooral de hydrologische betekenis van de beek gewaarborgd.

### **Dubbelbestemmingen**

#### Leiding – Gas (Artikel 11)

Binnen deze dubbelbestemming is de ligging en de invloedsruimte van een in het plangebied liggende gasleiding vastgelegd.

#### Waarde – Archeologie (Artikel 12)

De bestemming Waarde – Archeologie is gelegd op die gronden waarvan bekend is dat er een grote trefkans is voor het vinden van archeologische waarden. Deze bestemming ligt over de ter plaatse vigerende enkelbestemming en stelt voorwaarden aan het realiseren van de bouw- en aanlegwerkzaamheden van deze enkelbestemming. Werkzaamheden die de grond op een dusdanige wijze kunnen roeren dat archeologische waarden verloren kunnen gaan, zijn verboden danwel middels een omgevingsvergunning mogelijk. Voorwaarde voor het afgeven van een omgevingsvergunning is dat in voldoende mate is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat de archeologische waarden zijn veiliggesteld in de ondergrond danwel via een opgraving.

#### Waterstaat – Waterbergingsgebied (Artikel 13)

De voor Waterstaat – Waterbergingsgebied aangewezen gronden zijn naast het gebruik zoals verwoord in de enkelbestemming ook bedoeld voor waterberging. Omdat is gekozen voor een plan met een grote mate van flexibiliteit en het ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan nog niet precies bekend is op welke wijze waterberging wordt gewaarborgd, is een dubbelbestemming aan de gronden toegekend. Op deze wijze is zekergestellt dat het aanbrengen van verharding/bebouwing en het veiligstellen van voldoende waterbergend vermogen hand in hand gaan.

### **Algemene regels**

Dit hoofdstuk bevat artikelen, waarin bepalingen zijn opgenomen die gelden voor het gehele plangebied, te weten de anti-dubbeltelregel, algemeen geldende bouw-, gebruiks-, afwijkings- en wijzigingsregels

#### Anti-dubbeltelregel (Artikel 14)

Met deze regel wordt voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijvoorbeeld in het geval (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaren verschillen en wisselen. De regeling is met name van belang met het oog op nieuwbouw. Door verwerving van een extra (bouw)perceel of een gedeelte daarvan, kunnen de gronden niet meegenomen worden met de berekening van de bouwmogelijkheden van het nieuwe perceel als de nieuw verworven gronden reeds meegenomen zijn bij de berekening van een eerdere omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Het is dus niet toegestaan gronden twee keer in te zetten om zo'n vergunning te verkrijgen. De anti-dubbeltelregel wordt conform het Bro overgenomen in het bestemmingsplan.

#### Algemene gebruiksregels (Artikel 15)

Bevatten de voor het plan geldende gebruiksregels

#### Algemene aanduidingsregels (Artikel 16)

De algemene aanduidingsregels omvatten een omschrijving van de aanduidingen en de daaraan gekoppelde regels die op meerdere bestemmingen van toepassing zijn. Binnen deze aanduidingsregels is ook verwerkt hoe wordt omgegaan met de hoogtebeperkingen voortkomend uit de ligging van het plangebied nabij de luchtbasis Gilze-Rijen.

#### Algemene afwijkingsregels (Artikel 17)

Ten behoeve van de flexibiliteit en bruikbaarheid is voorzien in bepaalde algemene afwijkingsregels voor het bevoegd gezag.

#### Algemene wijzigingsregels (Artikel 18)

Om het plan goed uit te kunnen voeren zijn burgemeester en wethouders bevoegd geringe wijzigingen aan te brengen in het plan.

#### Algemene procedureregels (Artikel 19)

In de overige regels is geregeld dat de aanvullend op de regels ook naar de parkeernormering van de gemeente gekeken moet worden. Tevens is geregeld hoe de enkelbestemmingen en de dubbelbestemmingen zich tot elkaar verhouden. van vaststelling van het plan, tenzij in de planregels expliciet anders is geregeld.

#### Parkeren (Artikel 20):

In dit artikel worden de parkeernormering zoals opgenomen in de nota Parkeer- en Stallingsbeleid 2004 van toepassing verklaard. Tevens is hierin de bevoegdheid voor het College opgenomen om, bij vaststelling van nieuw Parkeer- en stallingbeleid, dit nieuwe beleid van toepassing te verklaren.

### **Overgangs- en slotregels**

Dit hoofdstuk bevat artikelen, waarin bepalingen zijn opgenomen die gelden voor het hele plangebied.

#### Overgangsrecht (Artikel 21):

in dit artikel is het overgangsrecht ten aanzien van gebruik en bebouwing opgenomen. Het overgangsrecht houdt in dat gebruik dat en bebouwing die in strijd is met het nieuwe bestemmingsplan, maar reeds aanwezig was ten tijde van de voorgaande plannen, onder voorwaarden, mag worden voortgezet. Gebruik dat strijdig was met het vorige bestemmingsplan blijft strijdig. Er is geen sprake van legalisatie van reeds strijdig gebruik door dit bestemmingsplan en er kan ook nog steeds gehandhaafd worden. Ook bouwwerken die op peildatum illegaal zijn, blijven illegaal.

Het overgangsrecht volgt uit het Besluit ruimtelijke ordening 2008 in de artikelen 3.2.1. tot en met 3.2.3. met de verplichting deze op te nemen in het bestemmingsplan.

#### Slotregel (Artikel 22):

Hierin is aangegeven onder welke benaming de planregels kunnen worden aangehaald.



## **HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid**

### **Economische uitvoerbaarheid**

Met de initiatiefnemers zijn afspraken gemaakt over de randvoorwaarden waaronder het project kan worden uitgevoerd. Deze afspraken zijn samen met afspraken over de financiële haalbaarheid van het plan vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Breda en Masys en tussen de gemeente Breda en Grontmij Nederland B.V. Uit deze afspraken blijkt dat het plan haalbaar is en voor de gemeente Breda kostenneutraal kan worden gerealiseerd.

### **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het plan is onderworpen aan inspraak en heeft in verband hiermee ter inzage gelegen in de periode van 22 mei tot en met 2 juli 2008 voor ingezetenen van de gemeente Breda en belanghebbenden. Tijdens deze periode zijn 48 inspraakreacties ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van Breda. Van de gevoerde inspraakprocedure is een eindverslag opgesteld. Dit eindverslag is in de bijlagen opgenomen.

Van het gevoerde overleg op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is een verslag gemaakt dat eveneens in de bijlagen opgenomen.

### **Toepassing grondexploitatiewet**

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexxwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijke kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen.

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij drie ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of afwijkingsbesluit. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m<sup>2</sup> bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup>.

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is én er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Indien de kosten minder dan € 10.000,- bedragen, kan ervoor gekozen worden deze middels andere wijze dan een exploitatieplan te verhalen.

### **Financiële haalbaarheid**

Ten behoeve van dit plan is een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar. In deze overeenkomst is het kostenverhaal opgenomen. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve in dit geval niet noodzakelijk.

## HOOFDSTUK 8 Communicatie

In de periode tussen het voorontwerp-bestemmingsplan (2008) en het ontwerp-bestemmingsplan (heden) heeft een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage plaatsgevonden. Per 1 april 2011 is de m.e.r.-(beoordelings)plicht voor verschillende activiteiten aangepast. Ten tijde van het voorontwerp-bestemmingsplan was activiteit C 10.1 “de aanleg, wijzigingen of uitbreiding van een recreatieve of toeristische voorziening” van toepassing op de ontwikkeling van Park De Bavelse Berg. Deze activiteit staat inmiddels niet meer op de C-lijst waardoor de m.e.r.-plicht is komen te vervallen. Wel is in het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage sprake van activiteit D 10.e “de aanleg, wijziging of uitbreiding van themaparken”. Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer deze betrekking heeft op 250.000 bezoekers of meer per jaar, een oppervlakte van 25 hectare of meer of 10 hectare of meer in gevoelig gebied omvat.

Het gegeven dat de activiteiten binnen Park de Bavelse Berg ten tijde van het voorontwerp - bestemmingsplan op de C-lijst (MER-plichtig) stonden, heeft geleid tot het uitvoeren van de MER. De activiteit is nu m.e.r.-beoordelingsplichtig, maar omdat er reeds invulling is gegeven aan het opstellen van een MER is deze wijziging niet relevant voor de verdere procedure.

Daarnaast is er sprake van het overgangsrecht uit de Wet milieubeheer dat tevens is gewijzigd per 1 april 2011. Het overgangsrecht bepaalt dat wanneer de richtlijnen voor het MER voor 1 juli 2010 door het bevoegd gezag zijn vastgesteld de oude wetgeving van toepassing blijft en de procedure moet worden afgerond volgens de ‘oude’ regels (overgangsbepalingen, artikel VIA van de Wet milieubeheer). De richtlijnen voor het MER “Park De Bavelse Berg” zijn vastgesteld in het voorjaar van 2007. Hierdoor blijft de oude wet van toepassing.

De planwijzigingen zijn niet van invloed op het in 2008 opgestelde MER en de aanvulling daarop, omdat de wijzigingen vallen binnen de in het MER gehanteerde uitgangspunten en in het MER de maximale mogelijkheden zijn onderzocht. De m.e.r.-procedure is destijds volledig doorlopen en heeft uiteindelijk geresulteerd in een positief toetsingsadvies van de Commissie voor de Milieueffectrapportage (Cie m.e.r.). Om een koppeling te maken tussen het voorontwerp - bestemmingsplan, het bijbehorende MER en het ontwerp-bestemmingsplan en de effecten daarvan is een actualisatie notitie opgesteld.

### Inspraak en Vooroverleg

Op het bestemmingsplan en het MER is de mogelijkheid geboden om in het kader van inspraak en vooroverleg mondelinge en schriftelijke reacties in te dienen. Het voorontwerpbestemmingsplan Park De Bavelse Berg en de Project-MER Park de Bavelse Berg hebben van 22 mei tot en met 2 juli 2008 ter inzage gelegen. In deze periode heeft op 3 juni 2008 een informatieavond plaatsgevonden.

De instanties die zijn benaderd in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) hebben voorts tot 1 augustus 2008 de gelegenheid gehad om hun reactie kenbaar te maken. Hieronder is een lijst weergegeven van de instanties waarnaar het plan in dit kader is toegestuurd.

Het voorontwerpbestemmingsplan is naar de volgende partijen toegestuurd.

| Naam                                                                   | Adres         | Postcode | Woonplaats       |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|------------------|
| Provinciale Planologische Commissie                                    | Postbus 90151 | 5200 MC  | 's-Hertogenbosch |
| VROM Inspectie, Regio Zuid                                             | Postbus 850   | 5600 AW  | Eindhoven        |
| Kamer van Koophandel West-Brabant                                      | Postbus 3182  | 4800 DD  | Breda            |
| Brabantse Milieufederatie                                              | Postbus 591   | 5000 AN  | Tilburg          |
| Rijkswaterstaat, Directie Noord-Brabant                                | Postbus 90157 | 5200 MJ  | 's-Hertogenbosch |
| Afdeling Verkeer en Ruimte                                             |               |          |                  |
| Ministerie Landbouw, Natuur en Visserij                                | Postbus 6111  | 5600 HC  | Eindhoven        |
| Regionale directie Zuid                                                |               |          |                  |
| Directeur Landbouw en Voedselvoorziening in de provincie Noord-Brabant | Postbus 1180  | 5004 BD  | Tilburg          |
| Markkant                                                               | Postbus 14    | 4854 ZG  | Bavel            |
| T.a.v. de heer/mevrouw A. Hengst                                       |               |          |                  |

|                                                               |                   |         |                  |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|---------|------------------|
| Ministerie Economische Zaken                                  | Postbus 956       | 5600 AZ | Eindhoven        |
| Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten  | Postbus 1600      | 3800 BP | Amersfoort       |
| Dienst Vastgoed Defensie                                      | Postbus 412       | 5000 AK | Tilburg          |
| Directie Zuid                                                 |                   |         |                  |
| KPN                                                           | Postbus 9107      | 7300 HR | Apeldoorn        |
| Operations Vaste Net                                          |                   |         |                  |
| Waterschap Brabantse Delta                                    | Postbus 5520      | 4801 DZ | Breda            |
| Essent                                                        | Postbus 856       | 5201 AW | 's-Hertogenbosch |
| T.a.v. Afdeling Bedrijfsvoering Netbeheer de heer P.H. Huijts |                   |         |                  |
| Brandweer Midden- en West-Brabant                             | Postbus 5208      | 5003 DE | Tilburg          |
| Hoofd Proactie en Preventie                                   |                   |         |                  |
| N.V. Nederlandse Gasunie                                      | Postbus 444       | 2740 AK | Waddinxveen      |
| T.a.v. de heer M.W. Roest                                     |                   |         |                  |
| Intergas N.V.                                                 | Warandalaan 2     | 4904 PC | Oosterhout       |
| Casema                                                        | Postbus 16192     | 2500 BD | Den Haag         |
| Brabant Water                                                 | Postbus 1068      | 5200 BC | 's-Hertogenbosch |
| St. Sociaal-Economisch Overlegorgaan Brabant                  | Postbus 70        | 5201 AB | 's-Hertogenbosch |
| N.C.B.                                                        | Spoorlaan 350     | 5038 CC | Tilburg          |
| Burgemeester en Wethouders van de gemeente Gilze-Rijen        | Postbus 73        | 5120 AB | Rijen            |
| Burgemeester en Wethouders van de gemeente Oosterhout         | Postbus 10150     | 4900 GB | Oosterhout       |
| Burgemeester en Wethouders van de gemeente Alphen-Chaam       | Willibrordplein 1 | 5131 AV | Alphen-Chaam     |

De binnengekomen vooroverleg- en inspraakreacties zijn verwerkt in een Nota van Commentaar. Deze is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Daarin is de reactie verwerkt, is namens de gemeente gereageerd op het plan en is aangegeven of de betreffende reactie een effect heeft op het

