

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 m² 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 m² bvo (bedrijfsvloeroppervlak) dat op de berg ontwikkeld kan worden in de eerste fase (i.c. het onderhavige bestemmingsplan) is teruggebracht van 85.000 m² tot 20.000 m². 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

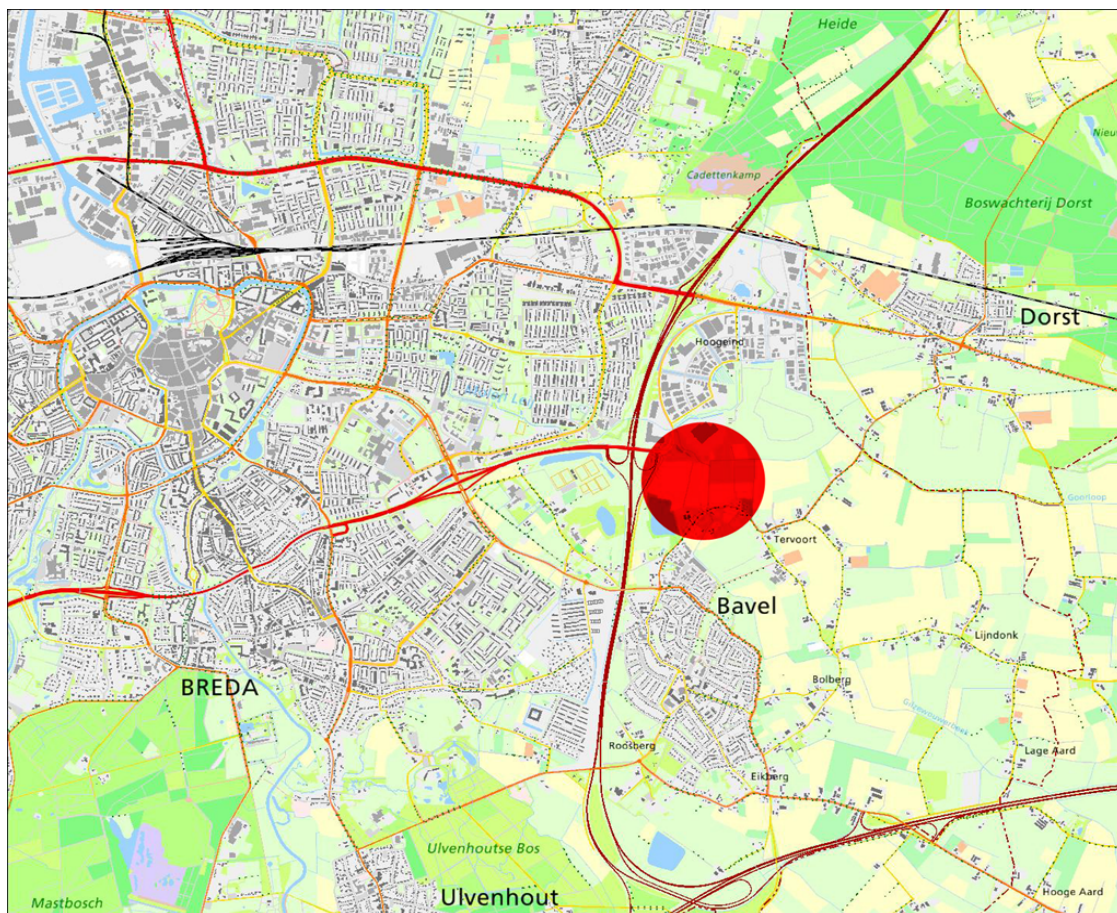
versnippering van deze gebieden over verschillende bestemmingsplannen te voorkomen. Deze gebieden zullen niet worden ontwikkeld.

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

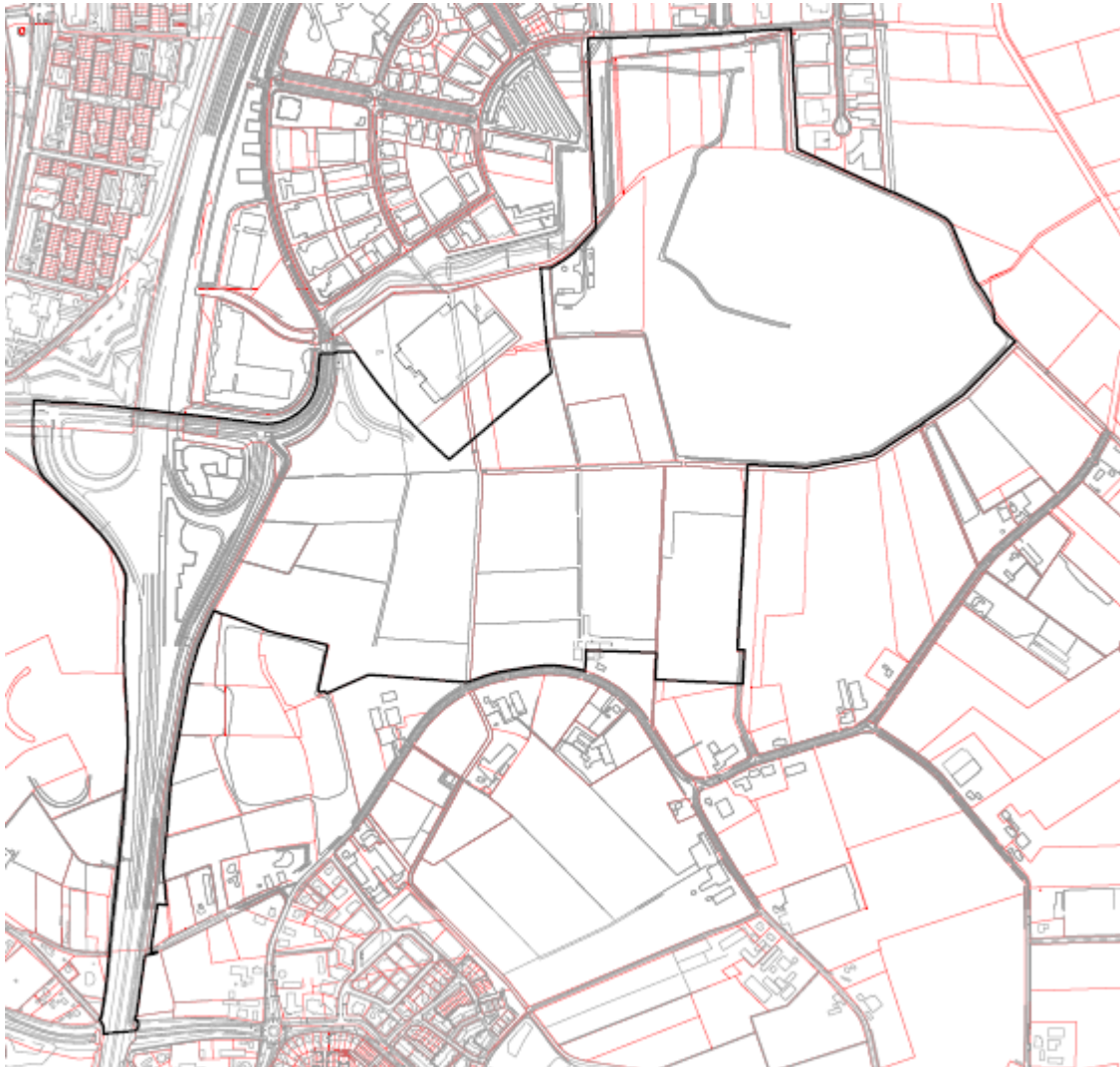
Het plangebied van Park de Bavelse Berg is gelegen ten oosten van de A27 tussen Bavel en Dorst. Sinds de sluiting in 1992 is de voormalige afvalberging een groene landmark geworden, liggend midden in een gebied met voornamelijk agrarische functies met verspreide woonbebouwing. Direct grenzend aan het 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.