

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.

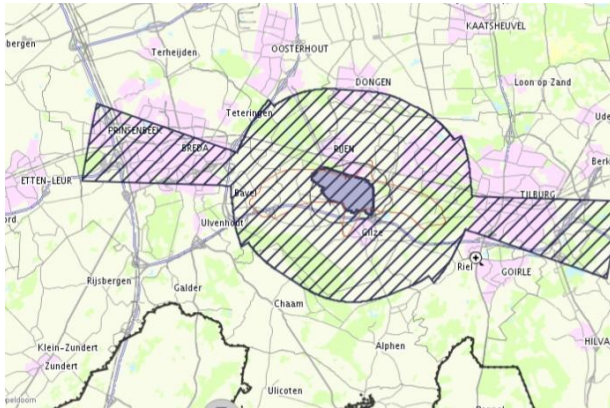
In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

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 CO₂ en NO_x 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.

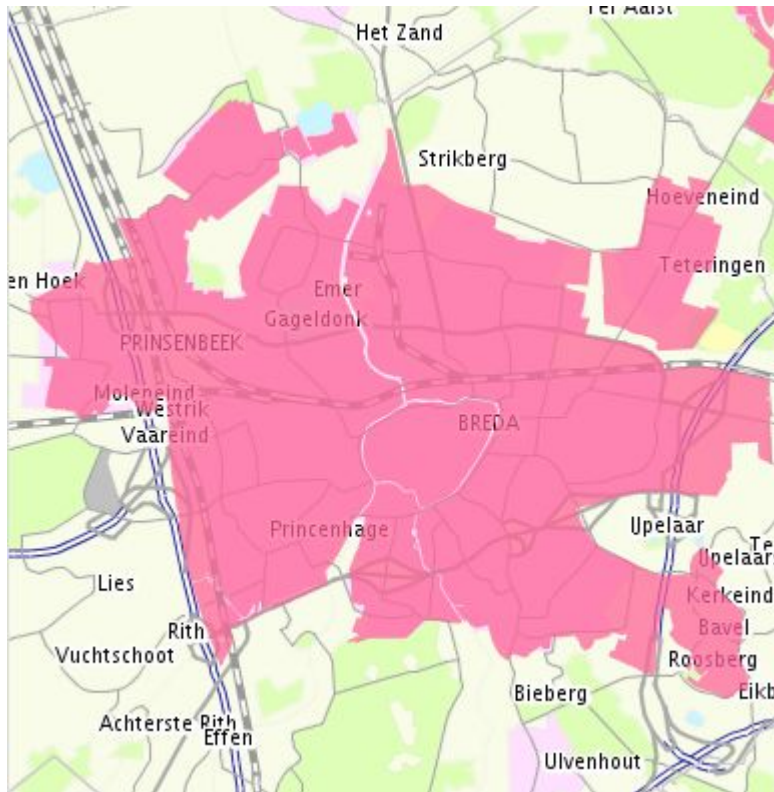
3.2.2 Verordening ruimte

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 (landschapsontwikkeling 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 landschapsontwikkeling 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.

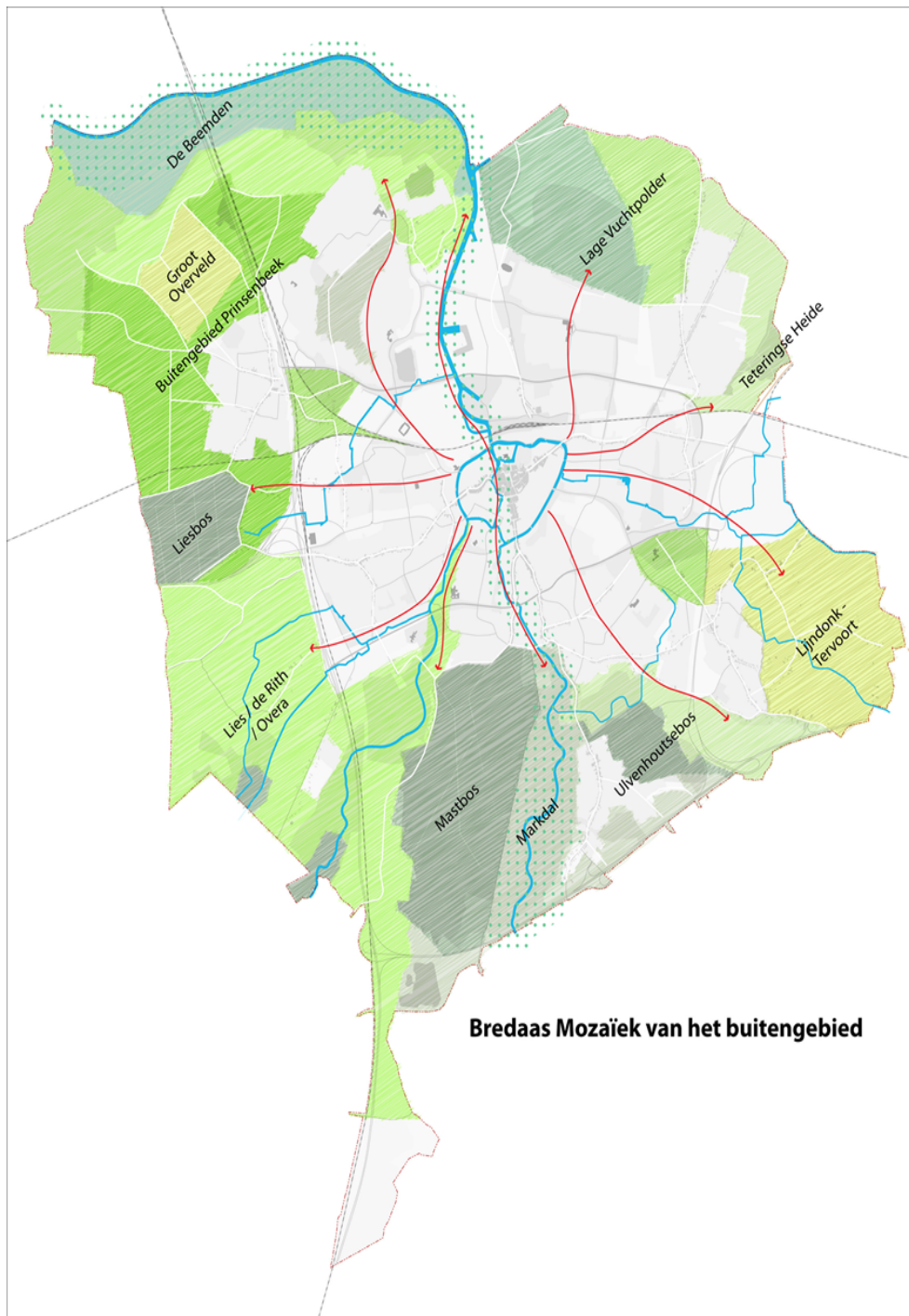
3.3.3 Structuurvisie 2030

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.



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^e 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 m² 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 buurtniveau 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 m² detailhandel is teruggebracht van ruim 25.000 m² tot 11.500 m² 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 m² wvo (= 6.150 – 6.650 m² bvo);
- Rijwielen : 1.075 – 1.550 m² wvo (= 1.450 – 2.050 m² 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 m² 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 m² 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 m² bvo te begrenzen en niet de berekende 8.700 m² 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.

Trade 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 Knooppunten. 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 m² bvo) op de Bavelse Berg zelf. Op basis van deze 20.000 m² 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 20.000m² 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 m² 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.