



Onderwerp

Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Park de Bavelse Berg.

Voorgesteld besluit

1. De tegen het bestemmingsplan Park de Bavelse Berg naar voren gebrachte zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan Park de Bavelse Berg gewijzigd vast te stellen;
3. Voor het genoemde bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

In oktober 2011 heeft het College besloten medewerking te verlenen aan de plannen voor de ontwikkeling en realisatie van een evenementenzone aan de voet van de voormalige afvalberging Bavel / Dorst. De marktpartijen Maver Holding BV (Maver) en Volker Wessels (werkmaatschappij Aannemersbedrijf Van Agtmaal BV) hebben na het collegebesluit van november 2009 – waarin besloten is te komen tot strategische heroverweging van het project – een aangepast plan gepresenteerd. Op basis van deze plannen heeft het College besloten om met Maver en Grontmij, de contractpartners met wie de gemeente in 2007 een samenwerkingsovereenkomst heeft gesloten, in onderhandeling te treden.

Dit overleg heeft geleid tot het beëindigen van de genoemde overeenkomst uit 2007, waarmee de mogelijkheid tot het indienen van claims door marktpartijen is vervallen. Onder de oude overeenkomst had de gemeente de verplichting een ontsluitingsweg aan te leggen. Met het tekenen van twee nieuwe overeenkomsten: een koopovereenkomst met Maver en Van Agtmaal (ten behoeve van de overdracht van de door hen benodigde grond voor realisatie van een evenementenzone) en een samenwerkingsovereenkomst met Grontmij, ten behoeve van de ontwikkeling van de afvalberging, vervalt deze verplichting. Nadat de contracten op 14 juni 2012 met de commissie Economie besproken zijn, zijn deze op 1 juli 2012 getekend.

De gepresenteerde plannen passen niet binnen de kaders van de vigerende bestemmingsplannen die over het gebied liggen, omdat deze de hoofdfuncties Agrarisch en Bedrijventerreinen hebben. Het bestemmingsplan "Park de Bavelse Berg" biedt de planologische basis voor de ontwikkeling van de plannen. Voordat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd is, is dit besproken in de Commissie Ruimte van 29 januari 2013 en is het positief ontvangen.

Beoogd effect van het besluit

Met het nieuwe ontwerpbestemmingsplan is er een juridisch-planologische basis voor het complex Park de Bavelse Berg, bestaande uit een evenementenzone aan de voet, een leisurpark op de berg alsmede een bedrijventerrein en natuurontwikkeling.

Uitvoering van het besluit

Het besluit wordt in eerste aanleg, in verband met de in het plan aangebrachte wijzigingen, voorgelegd aan de provincie, waarna, in het kader van de beroepstermijn, het besluit en het bestemmingsplan 6 weken ter inzage zal worden gelegd.

Argumenten

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 7 februari 2013 tot en met 20 maart 2013 ter inzage gelegen. Tijdens de terinzage termijn zijn 25 zienswijzen binnengekomen. Aangezien deze zienswijzen binnen de terinzage termijn zijn ontvangen zijn deze allen ontvankelijk. De tegen het ontwerp van het bestemmingsplan ingediende zienswijzen geven geen aanleiding het plan niet vast te stellen.



Ingediende zienswijzen

Tegen het plan is een zienswijze ingediend door:

1. Retail Platform Breda, p/a Warandalaan 37 te Oosterhout;
2. NV Nederlandse Gasunie, Concourslaan 17 te Groningen;
3. Van Wezel Electrotechniek BV, Minervum 7345 te Breda;
4. C.E.M. van Wezel-Goos, Groenstraat 20 te Dorst;
5. Familie Oomen, Groenstraat 10 te Dorst;
6. Familie A. van Sundert, Groenstraat 11 te Dorst;
7. Familie J.A. Goos, Groenstraat 12 te Dorst;
8. A.P.C.M. Janssens, Tervoortseweg 2 te Bavel;
9. A.J.E.M. Vosselmans, Dorstseweg 38 te Bavel;
10. ZLTO, afdeling Breda, Laanzichtweg 93 te Teteringen;
11. P.L.M. Melker, Kluisstraat 7 te Bavel;
12. Breedhoeve CV, Prins Bernardplein 200 te Amsterdam;
13. GR Nazorg Gesloten Stortplaatsen, p/a Claudius Prinsenlaan 10 te Breda;
14. Waterschap Brabantse Delta, Postbus 5520 te Breda;
15. Natuur- en Milieuvereniging Markkant, Postbus 14 te Bavel;
16. J.C.M. Huijbregts, Tervoortseweg 3 te Bavel;
17. Van Gils Fashion BV, Minervum 7032 te Breda;
18. Stichting Dorpsraad Bavel, p/a Zuster Boomaarsstraat 9 te Bavel;
19. Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Brabant, Brabantlaan 1 te 's-Hertogenbosch;
20. ZLTO namens C. Brooimans, Akkerweg 9 te Dorst;
21. M. Grootenboers, Dorstseweg 45 te Bavel;
22. NBB BV en Nassaufarma BV, Minervum 7221^E te Breda;
23. Vereniging Bedrijven Breda-Oost, Minervum 7162B te Breda;
24. Houtzager Strijker advocaten namens Acton BV, Zusterplein 22 te Zeist;
25. Koel- en Vriestechniek De Baronie BV, Groenstraat 12 te Dorst.

Hierna worden de zienswijzen samengevat en beantwoord. De zienswijzen 4 tot en met 7 zullen gezamenlijk beantwoord worden omdat deze identiek zijn.

Over de zienswijze die van de Provincie Noord Brabant is ontvangen, is veelvuldig ambtelijk overleg geweest. Dit heeft geleid tot een beantwoordinglijn die ook ambtelijk gedragen is door de Provincie. Er was sprake van een andere interpretatie van het bestemmingsplan ten aanzien van de hoeveelheid detailhandel die in de plannen verweven zit. Dit is opgehelderd waarna de Provincie hierop ambtelijk akkoord gegeven heeft. Ook de gemeentelijke interpretatie van integratie stad-land (obv Verordening Ruimte) is gedetailleerd met de Provincie besproken. En de Provincie heeft hierop ambtelijk akkoord gegeven, waarna de oplossingsrichting vertaald is in het bestemmingsplan.

Beoordeling zienswijzen

Hierna zijn de ingediende zienswijzen kort samengevat en van een beoordeling voorzien. Daarna is een conclusie getrokken. Indien niet alle gronden expliciet in de samenvatting zijn opgenomen zijn deze wel in de totale beoordeling meegewogen.

1. Retail Platform Breda

Inhoud zienswijze

Appellant maakt bezwaar tegen het voorliggende ontwerpbestemmingsplan Park de Bavelse Berg. De volgende motivatie wordt hiertoe aangevoerd:

- a. Doordat er sprake is van een forse uitbreiding van het aantal meters detailhandel in de sportbranche en het uitsluiten van kleinschalige en modische sportartikelen onvoldoende geregeld is, is de kans op structuurverstoring groot.
- b. In de planregels is opgenomen dat het gaat om detailhandel in sportartikelen waarbij de artikelen kunnen worden uitgeprobeerd op een speciaal daartoe aangelegde voorziening. Praktijk bij Decathlon laat zien dat de try-and-buy voorziening niet meer ruimte inneemt dan bij andere sportwinkels. Als try-and-buy het onderscheidende element is, is het noodzakelijk in het bestemmingsplan of privaatrechtelijk afspraken te maken over daadwerkelijke realisatie.



- c. Er worden geen beperkingen gesteld aan het assortiment, terwijl het uitgangspunt is dat het accent moet liggen op sport hardware met geen of weinig sportmode.
- d. In de toelichting is opgenomen dat er een winkel gerealiseerd wordt van 4.000 m2 bvo en eventueel later doorgroeit naar 10.000 m2 bvo. Het is wenselijk om in het bestemmingsplan alleen de bouw van de 1^e fase van 4.000 m2 direct toe te laten en de uitbreiding te koppelen aan een afwijkingsprocedure.

Beoordeling zienswijze

Antwoord op a:

Er is besloten om het aantal m2 detailhandel, ten opzichte van het conceptontwerp bestemmingsplan uit 2008, significant terug te brengen van 25.500 m2 naar 11.500 m2. Deze vermindering van meer dan 50% leidt tot een realistische hoeveelheid detailhandel, gegeven de huidige marktomstandigheden. Daarnaast is recent een onafhankelijk onderzoek uitgevoerd (BRO, "Breda Bavelse Berg, Distributieve mogelijkheden en effecten detailhandel", december 2012) naar de marktruimte voor detailhandel op het gebied van sportartikelen. Dit onderzoek toont ook aan dat met name de beoogde vestiging van een grootschalige sportartikelenzaak voor de consument in Breda en omgeving een toegevoegde waarde heeft. Gezien de berekende distributieve ruimte en het verwachte grote verzorgingsbereik van het aanbod, zal dit niet resulteren in een aantasting of duurzame ontwrichting van de Bredase detailhandelsstructuur.

Daarnaast zijn modische artikelen, in tegenstelling tot de opvatting van appellant, expliciet uitgesloten in het bestemmingsplan. In dit plan wordt onder strijdig gebruik namelijk in ieder geval verstaan: *"detailhandel gericht op de verkoop van modische artikelen zoals kleding en schoenen, met uitzondering van sportkleding en- schoeisel tbv de uitoefening van sport."*

Tot slot mogen economische/concurrentie afwegingen alleen geen rol meer spelen bij het beoordelen van planinitiatieven. Er dient een afweging gemaakt te worden op basis van ruimtelijk relevante argumenten zoals passend in de ruimtelijke structuur, verkeer, bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid ed. Een distributie planologisch onderzoek moet gezien worden als een hulpmiddel om de effecten op de ruimtelijke structuur in te schatten. Een DPO beperkt zich niet uitsluitend tot het bepalen van de economische marktruimte, maar plaatst deze marktruimte nadrukkelijk in de context van de ruimtelijke structuur. De detailhandelsnota 2010 – 2020 is een ruimtelijke structuurvisie voor de detailhandel in Breda, waarbij gestreefd wordt naar een duurzame aanbodstructuur die ook op de langere termijn bestaat uit levensvatbare, elkaar aanvullende retailgebieden. De diverse initiatieven in Breda, waaronder de Bavelse Berg, richten zich op verschillend bezoek- en koopgedrag (recreatief winkelen, doelgerichte bezoeken/aankopen, boodschappen doen). Hierdoor zijn de plannen niet of slechts beperkt concurrerend met elkaar.

Voor Park de Bavelse Berg wordt vanuit de gemeente gestuurd vanuit de opvatting dat initiatieven beoordeeld worden op effecten voor de binnenstad door de thematiek. Het gaat hier om formules die in beginsel niet passen in de binnenstad door het gevoerde concept. Het eerder genoemde externe onderzoek toont aan dat er geen sprake zal zijn van aantasting of duurzame ontwrichting van de Bredase detailhandelsstructuur.

Antwoord op b:

Door middel van de beschrijving van het detailhandelsconcept in het bestemmingsplan en de bijbehorende planregels, ligt vast welke branches zich mogen vestigen binnen het plangebied. Het creëert de planologische borging van het onderliggende concept. Hiermee kan in wezen elke detailhandelsformule die een concept presenteert dat valt binnen de hierin gestelde regels toegelaten worden. Er kan daarom in dit kader niet gesproken worden over één detailhandelsformule, als wel over het type.

In het bestemmingsplan is geborgd welk type detailhandel dit is. De onderscheidende elementen in deze zijn: (1) thematische detailhandel in sportartikelen en (2) een speciaal aangelegde voorziening waarop de te koop aangeboden artikelen kunnen worden uitgetoond. In de toelichting in hoofdstuk 4 staat het concept waar binnen de formule moet passen nader uitgelegd. De detailhandelsformule zal zo moeten worden ingericht dat klanten en bezoekers van de evenementenzone in staat worden gesteld om sportartikelen te proberen op speciaal aangelegde voorzieningen in en rondom de winkel en in de directe omgeving. Als een detailhandelsformule dat niet kan, past deze niet binnen het concept en daarmee niet binnen het bestemmingsplan.



Bijkomend is de synergie met de evenementenhal en het evenemententerrein. Door de beschikbaarheid van deze faciliteiten ligt het voor de hand dat gezamenlijk sportevenementen worden georganiseerd. Een actieve inbreng vanuit de retailorganisatie is daarbij noodzakelijk.

Antwoord op c:

Er worden, in tegenstelling tot wat appellant beweert wel degelijk stringente eisen gesteld aan het type detailhandel. De definitie van thematische detailhandel spreekt specifiek over sportartikelen. In de algemene gebruiksregels is daarnaast nog opgenomen dat onder strijdig gebruik wordt verstaan de verkoop van modische artikelen zoals kleding en schoenen, met uitzondering van sportkleding en – schoeisel. Tot slot wordt er gezocht naar retailformules die zich kenmerken door beleving in sport: Try & Buy. De bovenstaande eisen kunnen worden beschouwd als de maximaal haalbare aansturing op de branchering die publiekrechtelijk opgelegd kan worden.

Antwoord op d:

De plannen zijn vanwege de lastige economische tijden aangepast. De hoeveelheid detailhandel is teruggebracht ten opzichte van het conceptontwerp bestemmingsplan uit 2008 tot een realistische omvang gezien de huidige economische tijden. Het genoemde onderzoek toont aan dat er voldoende marktruimte is voor de detailhandel die opgenomen is in de plannen. De berekende marktruimte en de zelfstandige aantrekkende werking van het concept en daarin opgenomen detailhandelsformules, leiden tot de conclusie dat er ruimte is voor detailhandel binnen het plan "Park de Bavelse Berg". Er is aan de voet van de berg maximaal 10.000 m² bvo aan thematische detailhandel voorzien. De berekende marktruimte is totaal 8.700 m² bvo. Hierbij dient aangegeven te worden dat er bij deze berekeningen uitgegaan is van een standaard winkelopzet en een standaard detailhandelslocatie. Er is al met al meer theoretische marktruimte dan 4.000 m² en daarmee is er geen reden om de totale detailhandelsomvang op dit lage niveau af te toppen.

Daarnaast is er sprake van een uniek concept, waarbinnen thematische detailhandel op het gebied van sportartikelen een dragende functie kent. Het is een in Nederland nieuw concept. Het plangebied zal worden ingericht als belevingsgebied, een "active sports centre". En de detailhandel draagt bij aan de beleving in dit gebied. Door sportartikelen te kunnen proberen en gebruiken in de winkel en op en in de daartoe specifiek aangelegde buitenvoorzieningen, kan sport actief beleefd worden. Er is dus geen sprake van solitaire detailhandel. Dit houdt ook in dat de gemeente, op basis van de voorhanden zijnde marktruimte, ook de benodigde planologische ruimte wil reserveren om het concept optimaal te kunnen ontwikkelen. Een marktpartij kan kiezen om met minder m² te starten dan planologisch mogelijk is. Maar dat is nadrukkelijk zijn keuze. De gemeente wil er slechts op toezien dat het concept tot stand komt en wil daarvoor de ruimte bieden.

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 landen 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 meenemen 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 Park de Bavelse Berg, vraagt ook om een ruimere opzet van het winkeloppervlak zelf. Het vraagt om het kunnen beleven, tonen en uitproberen van zoveel mogelijk sporten en bijbehorende artikelen. Niet alleen de buitenruimte, maar ook het fysieke winkeloppervlak zal hierop moeten worden ingericht. Dit houdt in dat de totale hoeveelheid m² vloeroppervlak minder efficiënt kan worden ingezet dan bij detailhandelsondernemingen die gevestigd zijn in de binnenstad. Bijvoorbeeld vragen clinics die in een winkel gegeven worden buiten het seizoen, of het plaatsen van een tijdelijk indoor zwembad om veel extra vloeroppervlak.



Op basis van de bovenstaande overwegingen is het niet onredelijk om in de planregels de maximale omvang op 10.000 m² bvo te begrenzen en niet de berekende 8.700 m² bvo te hanteren.

Tot slot is er gezocht naar formules met een zo min mogelijk effect op de overige detailhandel in de stad. Doordat er sprake zal zijn van combinatiebezoeken met de binnenstad zal het plan naar verwachting bijdragen aan een positief effect voor de binnenstad.

Conclusie

De zienswijze ongegrond te verklaren.

2. NV Nederlandse Gasunie

Inhoud zienswijze

- a. In het plan is aan een leiding een belemmeringenstrook van 14 meter ter weerszijden van de leiding is aangegeven. Wettelijk is een zone van 4 meter voldoende. Verzocht wordt de belemmeringenstrook terug te brengen tot 4 meter ter weerszijden van de leiding.
- b. Het bepaalde in artikel 12, lid 12.3 onder c in strijd met wettelijke regelgeving in dit kader (artikel 14, 3^e lid Bevb). Een in een belemmeringenstrook gelegen buisleiding mag niet worden geschaad en binnen deze zone mag geen kwetsbaar object toegelaten worden. Verzocht wordt dan ook het woord 'onevenredigheid' in artikel 12, lid 12.3 te verwijderen.

Beoordeling zienswijze

- a. Is op de Verbeelding aangepast.
- b. In artikel 12, lid 12.3 van de Planregels is het woord 'onevenredigheid' verwijderd.

Conclusie

De zienswijze gegrond te verklaren.

3. Van Wezel Elektrotechniek BV

Inhoud zienswijze

Appellant vraagt zich af of er voldoende parkeervoorzieningen zijn gepland. Tijdens een informatieavond is aangegeven dat bij grote evenementen een verkeersplan gemaakt zou worden. Appellant is echter bevreesd voor de uitvoering daarvan. Zij vreest dat in de omgeving van het evenementencomplex overlast zal gaan ontstaan op Hoogeind door parkerend publiek en andere soorten van overlast zoals drugs, afval en inbraken.

Daarnaast vraagt de appellant er op toe te zien dat de aanrijroute breed genoeg is zodat bij grote evenementen geen files op de A27 en de Zuidelijke Rondweg ontstaan.

Ook vreest de appellant veel geluidsoverlast van vooral de buitenevenementen en heeft zij twijfels bij de uitvoering van de regels die hiervoor gelden. Tot wordt gevraagd erop toe te zien dat tijdens en na evenementen in de nabije omgeving van het evenemententerrein wordt voorzien in beveiliging.

Beoordeling zienswijze

Parkeren

Het totale aantal parkeerplaatsen conform parkeernorm bedraagt circa 2250 specifiek voor evenementen en 850 voor de andere voorzieningen/functionaliteiten. Dit totale aantal is beschikbaar en is voldoende voor vrijwel alle evenementen. De verwachte aantallen bezoekers zijn met behulp van de CROW-richtlijn (CROW is het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) omgezet naar parkeerbehoefte. Hierbij is het aantal te verwachten bezoekers en de bezetting van het aantal personen per auto op elkaar afgestemd. Het aantal parkeerplaatsen dat uit deze behoefte naar voren komt is zelfs nog naar boven bijgesteld. In de praktijk zijn er over het algemeen meer dan genoeg parkeerplaatsen.



Voor de grootste evenementen waarbij het aanbod aan auto's het totaal aantal parkeerplaatsen te boven gaat, dient door de initiatiefnemer / organisator een mobiliteitsplan te worden opgesteld en dient hij dit ter goedkeuring aan te bieden aan de gemeente. In dit plan is inderdaad, zoals wordt aangegeven in de zienswijze, parkeren op afstand in combinatie met shuttle bussen een optie. Ook andere maatregelen zoals promotie van openbaar vervoer en fiets (combi kaartjes) is mogelijk. Een ander onderdeel van het mobiliteitsplan is het organiseren van de bezoekersstromen, waarbij het uitgangspunt is dat de overlast in de nabije omgeving dient te worden voorkomen. Dit houdt in dat er sprake moet zijn een afdoende bewegwijzering, het gebruik van verkeersstewards (in combinatie met parkmanagement), en afdoende afspraken met de gemeente in het kader van handhaving.

De gemeente zal, bij het beoordelen van het mobiliteitsplan overtuigd moeten zijn van de goede en veilige doorstroming van bezoekers naar het evenemententerrein, vooraleer er een goedkeuring kan worden afgegeven. Dat houdt daarmee ook in dat parkeren op Hoogeind ten tijde van een groot evenement zo goed als onmogelijk gemaakt wordt. Maar voorop zal moeten staan dat het evenemententerrein middels zo veel mogelijk modaliteiten (te voet, per fiets, per openbaar vervoer en per auto) bereikbaar zal moeten blijven.

De programmering van de grote evenementen zal bovendien qua aanvangstijd rekening moeten houden met spijstijden. De verwachting is daarbij dat de grootste evenementen (in het kader van aantallen bezoekers) buiten de reguliere spitsuren vallen. Maar zelfs dan dient overlast op Hoogeind voorkomen te worden. Dit zal in een mobiliteitsplan nader tot uitdrukking dienen te komen. Ook betaald versus niet betaald parkeren zal hierin meegenomen worden. Uitgangspunt is dat er sprake is van vrij parkeren. Maar ook bij betaald parkeren zal initiatiefnemer moeten aantonen hoe "wild parkeren" voorkomen wordt.

Verkeer

Het voorkomen van extra files op de rijkswegen en overlast op andere hoofdwegen zoals de Zuidelijke Rondweg is nadrukkelijk uitgangspunt bij het ontwerp wat op dit moment wordt gemaakt m.b.t. de ontsluiting van/naar het evenemententerrein. De initiatiefnemer maakt samen met de gemeente Breda het ontwerp van de benodigde infrastructuur, waarbij wordt uitgegaan van recente telcijfers met ophogingen van de verwachte aantallen bezoekers en de autonome groei van het verkeer. Het gaat daarbij om meer dan alleen de breedte, het gaat ook om de vormgeving van het kruispunt, de opstelvakken en de verkeersregelininstallaties die allen van belang zijn. Daarnaast wordt gekeken of er nog speciale regelprogramma's ingevoerd moeten worden die pieken als gevolg van grote evenementen op kunnen vangen. Momenteel draait de verkeersregelininstallatie een programma dat gericht is op het zo optimaal mogelijk ontsluiten van het verkeer komende van en naar de stad. Op het moment dat er een evenement is, zijn er andere verkeersstromen waardoor de verkeersregelininstallatie een ander programma kan draaien.

Vanuit de gemeente Breda wordt alles in het werk gesteld om de overlast te minimaliseren en dit geldt zeker voor nieuwe ontwikkelingen zoals het evenemententerrein. Daar waar toch ondanks alle inspanningen opstoppen ontstaan, zal de gemeente handhaven en aandringen op een verscherping van de mobiliteitsplannen om opstoppen ten tijde van toekomstige evenementen uit te sluiten.

Geluidsoverlast

Appellant vreest voor geluidsoverlast, vooral bij buitenevenementen. Die vrees wordt niet gedeeld. Het evenementencomplex zal, met uitzondering van de genoemde 12 grote evenementen waarbij een overschrijding van de normen wordt toegestaan, ten alle tijden dienen te voldoen aan de normering uit de Wet geluidhinder. Dit betekent dat op de grens van de inrichting tijdens de dag- avond- en nachtperiode, geen grotere geluidsbelasting mag zijn dan volgens de wet voorgeschreven. Met de naleving van deze normen wordt geluidsoverlast naar de omgeving toe voorkomen. In de omgevingsvergunning milieu (milieuvergunning) die benodigd is op grond van de Wet milieubeheer zullen de voorschriften worden opgenomen welke moeten worden nageleefd. De gemeente Breda zal hier op toezien.

Beveiliging

Voor Park de Bavelse Berg wordt door de initiatiefnemer een parkmanagementorganisatie opgericht die het beheer over het plangebied gaat voeren. Onderdeel van het beheer is de beveiliging van het gebied. Hiervoor zal een specifiek beveiligingsconcept worden ontwikkeld dat waar nodig wordt afgestemd met de omgeving. De gemeente zal toezien op de handhaving.



Conclusie

De zienswijze ongegrond te verklaren.

4. t/m 7. Families Van Wezel, Oomen, Van Sundert en Goos

Inhoud zienswijzen

Appellant vraagt om vooraf goede maatregelen te nemen om de verkeersoverlast in de omgeving (ook buiten de gemeentegrenzen) van het evenemententerrein te voorkomen. Zij woont op ongeveer 1,5 km van het evenemententerrein en voorkomen moet worden dat in hun straat wordt geparkeerd.

Ook vreest appellant voor geluidsoverlast van het buitenterrein. Het evenemententerrein is gepland tegen de helling van de berg. Vanwege de meestal west- zuidwestenwind kan daar in Dorst overlast van worden ondervonden. Appellant vraagt hier rekening mee te houden.

Beoordeling zienswijzen

Verkeersoverlast

De aansluiting A27-Breda ter hoogte van de Zuidelijke Rondweg (afrit 15) vormt de hoofdontsluiting van het evenemententerrein. Voor deze aansluiting wordt een nieuw ontwerp opgesteld waarbij zowel het evenementenverkeer als de autonome groei van het verkeer als gevolg van stedelijke ontwikkelingen de komende jaren goed afgewikkeld kan worden. Met de initiatiefnemer is overeen gekomen dat de grootste evenementen niet ten tijdens de reguliere spitsperioden mogen aanvangen of mogen eindigen. De grootste drukte van en naar het evenemententerrein is dus vrijwel altijd buiten de reguliere spitsen.

De N282 zal hierdoor tijdens de spitsen niet onevenredig belast worden. Daarnaast wordt zoveel mogelijk getracht met goede (dynamische) bewegwijzering en mogelijk andere maatregelen het verkeer zoveel mogelijk in goede banen te leiden zodat gebruik van alternatieve en ongewenste routes zoveel mogelijk worden voorkomen. Bij grote evenementen kan daarbij aan een mobiliteitsplan worden gedacht, maar ook aan een goed systeem van bewegwijzering en duidelijke communicatie vanuit initiatiefnemer en de gemeente. Daarnaast is monitoring van belang zodat direct of mogelijk bij een volgend evenement aanvullende maatregelen genomen kunnen worden.

Voor die evenementen met de grootste verkeersaantrekkende werking dient vooraf een mobiliteitsplan aan de gemeente Breda overlegd te worden. In dit mobiliteitsplan komen alle facetten aan bod die te maken hebben met de bereikbaarheid, de leefbaarheid en de verkeersveiligheid van zowel het verkeer naar het evenement alsmede de omliggende wijken en dorpen. Bij maatregelen moet onder andere gedacht worden aan parkeren, alternatieve parkeergebieden met bijbehorende shuttlediensten, promotie van het openbaar vervoer en/of fiets, combikaartjes, het inzetten van verkeersregelaars, etc. Het voorkomen van overlast in de directe omgeving is niet alleen onderdeel van een mobiliteitsplan maar dient te allen tijde uitgangspunt te zijn, dus ook bij kleinere evenementen.

Daar komt bij dat er sprake is van een evenemententerrein met een regionale, of zelfs landelijke uitstraling. Omdat de meest geëigende route van en naar het evenemententerrein via de A27 loopt, zal het gros van de bezoekers via de hoofdroute naar het terrein rijden. De route via de N282 zal naar verwachting alleen gebruikt worden door regionale bezoekers met kennis van de lokale wegenstructuur. En dat zal slechts een klein aandeel in de bezoekersstromen voor een regionaal of nationaal evenement zijn. Daarnaast zal via stewards, bewegwijzering en communicatie de route via de N282 (Hoogeind) ontmoedigd en/of onmogelijk gemaakt worden.

Parkeren

Het totale aantal parkeerplaatsen conform parkeernorm bedraagt circa 2250 specifiek voor evenementen en 850 voor de andere voorzieningen/funcities. Dit totale aantal is beschikbaar en is dus voldoende voor vrijwel alle evenementen. De verwachte aantallen bezoekers zijn met behulp van de CROW-richtlijn omgezet naar parkeerbehoefte. Hierbij is het aantal te verwachten bezoekers en de bezetting van het aantal personen per auto op elkaar afgestemd. Het aantal parkeerplaatsen dat uit deze behoefte naar voren komt is zelfs nog naar boven bijgesteld. In de praktijk zijn er daardoor altijd meer dan genoeg parkeerplaatsen. Uitzondering hierop vormen de grootste evenementen waar voorafgaand aan het evenement een door de gemeente Breda goedgekeurd mobiliteitsplan moet liggen met uitgewerkte



maatregelen zoals al eerder is aangegeven. Dat houdt daarmee ook in dat parkeren in de omgeving ten tijde van een groot evenement ontmoedigd en/of onmogelijk gemaakt wordt. Door ook de aanvoerroute via de N282 te ontmoedigen middels in het mobiliteitsplan op te nemen maatregelen zal de kans op parkeren in Dorst zeer klein zijn. Mocht alsnog blijken dat in Dorst sprake is van structurele parkeeroverlast als gevolg van evenementen, zijn maatregelen als handhaving of mogelijk een parkeerverbod voorhanden. Een belangrijk aspect is de monitoring en evaluatie ten tijde van een evenement, dit zal onderdeel vormen van het mobiliteitsplan.

Geluidsoverlast

De zienswijze stelt dat het buitenterrein voor evenementen gepland is tegen de helling van de berg, waardoor, bij zuidwesten wind, het geluid over de berg getild wordt en in Dorst neerkomt. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat bij de veel dichterbij gelegen woningen aan de normstelling kan worden voldaan. Gelet op de afstand van ruim 1200 m tussen het evenemententerrein en Dorst zal de geluidsbelasting in het dorp beperkt zijn. Het buitenterrein voor evenementen is gepland aan de voet van de Berg en niet tegen de helling en is in het bestemmingsplan duidelijk begrenst. Bovendien is in de Wet milieubeheer opgenomen dat de Best Beschikbare Technieken (BBT) moeten worden toegepast.

Een evenementenbedrijf (evenementenhal en –terrein) valt onder de vergunningsplicht van de Wet milieubeheer, waarvoor de gemeente bevoegd gezag is (omgevingsvergunning-milieu). In de milieu (omgevings)vergunning zullen er onder andere geluidsnormen worden opgenomen. Net als voor alle andere bedrijven is hiervoor de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening het toetsingskader. Dit betekent dus dat in de representatieve bedrijfssituatie zowel de activiteiten in de evenementenhal als op het evenemententerrein niet meer geluid mogen maken dan elk ander willekeurig bedrijf.

De Handreiking industrielawaai en vergunningverlening geeft mogelijkheid om 12 dagen per jaar meer geluidsruimte toe te staan. Dit geldt voor alle bedrijven en wordt de niet-representatieve bedrijfssituatie of 12-dagencriterium genoemd. Dit wil niet zeggen dat in de omgevingsvergunning-milieu voor deze situaties geen regels zullen worden opgenomen. Voor de evenementen die onder dit 12 dagen-criterium vallen zal voor de maximale geluidnormstelling aansluiting worden gezocht bij de Nota evenementen met een luidruchtig karakter. Deze nota is een in den lande gebruikelijk toetsingskader voor dergelijke buitenevenementen.

Bovendien moeten om de geluiduitstraling zoveel als mogelijk te beperken, op grond van de Wet milieubeheer, de Best Beschikbare Technieken worden toegepast en zullen er ook bepalingen worden opgenomen ten aanzien van begin- en eindtijden van de evenementen, positionering van podia, etc. teneinde de (geluids)overlast zoveel als mogelijk te beperken maar vooral om binnen de normen te blijven die gesteld worden voor deze extra evenementen.

Bij de akoestische onderzoeken die zijn uitgevoerd en ten behoeve van het verkrijgen van een milieuvergunning geldt de Handleiding meten en rekenen industrielawaai. Hierin is opgenomen hoe moet worden omgegaan met zaken als de meest voorkomende windrichting, afscherming en bodemdemping.

Conclusie

Deze zienswijzen ongegrond te verklaren.

8. A.P.C.M. Janssens

Inhoud zienswijze

Appellant maakt bezwaar tegen de voorgenomen natuurontwikkeling in het plangebied. Er bestaan zorgen over de gevolgen hiervan voor het melkveebedrijf aan de Tervootseweg. Appellant vraagt zich af wat de gevolgen zijn van het verleggen van de beek voor de waterhuishouding stroomopwaarts en of er beleid is voor onkruidbestrijding in het gebied, met name met betrekking tot Jacobskruid en akkerdistel.

Appellant vraagt zich verder af of het vele water in het gebied niet veel ganzen zal gaan aantrekken die schade kunnen toebrengen aan landbouwgewassen. Tenslotte vraagt appellant zich nog af wat de natuurwaarde zal zijn van dit kleine gebied.



Beoordeling zienswijze

Verlegging van de beek

In het kader van het bestemmingsplan is onderzocht wat de gevolgen zijn van de beoogde ontwikkelingen op het gebied van water. De resultaten van dit onderzoek zijn weergegeven in het rapport "Waterparagraaf Park de Bavelse Berg te Breda (Grontmij, 2012)". Deze resultaten zijn tevens besproken met het waterschap (zogenaamde verplichte watertoets voortkomend uit Besluit ruimtelijke ordening). De gemeente dient bij de ontwikkeling en realisatie van het Park de Bavelse Berg rekening te houden met het beleidskader van het waterschap. Het beleid en de uitwerking van Waterschap Brabantse Delta staat beschreven in het Waterbeheerplan 2010-2015 en zijn uitgewerkt in de beleidsregel "Hydraulische randvoorwaarden 2009". Een belangrijke voorwaarde in dit beleid is dat er hydrologisch neutraal gebouwd dient te worden. Het huidige grond- en oppervlaktewaterregime mag dus niet verslechteren. Ook is er een afvoernorm opgesteld. De landbouwkundige afvoer moet dus gewaarborgd zijn. Kortom, de waterhuishouding in het gebied mag niet verslechteren door deze ontwikkeling.

Over een groot deel van het plangebied ligt de bestemming Waterstaat - Waterbergingsgebied. In het bestemmingsplan is geregeld dat er pas gebouwd kan worden als een hydrologisch onderzoek aantoont dat het werk geen gevolgen heeft voor de waterbergingscapaciteit, dan wel dat het verlies aan berging elders binnen het totale plangebied wordt gecompenseerd. Bij een eventuele aanpassing aan de belangrijke waterlopen is tevens een watervergunning nodig van het waterschap.

Onkruid

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van haar eigendommen. Uiteraard heeft de initiatiefnemer zich ook te houden aan de provinciale Akkerdistelverordening uit 2007. Hierin staat dat er voor de bloei van de akkerdistels gemaaid moet worden indien de akkerdistels binnen 100 meter van landbouwpercelen staan.

Er zijn verder geen verplichtingen voor de initiatiefnemer om Jacobskruid te bestrijden. Jacobskruid is een pionierssoort die zich niet kan handhaven in goed ontwikkelde natuurgebieden. De verwachting is dan ook dat de soort niet massaal voor gaat komen in het gebied bestemd als natuur.

Ganzen

Ganzen houden van grote open gebieden waar vers (landbouw-) gras aanwezig is en waar veel open water aanwezig is. De ontwerpschets zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan doet vermoeden dat er veel permanent water in het gebied komt. Dit is niet correct. Binnen het plangebied zullen de beken zoveel als mogelijk natuurlijk worden ingericht. Dat betekent dat er flauwe oevers worden gegraven en de beek licht slingerend wordt aangelegd. Daarnaast wordt een groot gebied geschikt gemaakt om bij extreme buien onder water te kunnen zetten. Deze gebieden zullen dus alleen met extreme regenval onder water lopen en zodra de bui over is weer leeg lopen via de beek. Mogelijk dat er wel enkele poelen worden aangelegd in het natuurgebied voor amfibieën waar vrijwel altijd water in zal staan. In het plangebied is relatief weinig "nieuw" gras voorzien, daar een groot deel van het plangebied bebouwd gaat worden en een ander deel wordt aangelegd als natuur.

Natuurwaarde van het gebied

In totaal is ruim 8 ha grond direct bestemd als natuur. Dit is los van al het groen rondom de nieuw aan te leggen wegen en het evenemententerrein. Het betreft dus een aanzienlijk deel van het gehele plangebied.

In het plangebied komen twee beken bij elkaar, de Gilzewouwerbeek en de Molenleij. Samen gaan deze beken samen verder richting de stad als Molenleij. De beken hebben nu het profiel van een afwateringssloot. Dat wil zeggen steile oevers en een diepe beekbodem, primair ingericht om water zo snel mogelijk af te voeren richting de singels. Hoge natuurwaarden zijn vooral te vinden op gradiënten. Gradiënten zijn bijvoorbeeld de overgang van nat naar droog en van hoog naar laag etc. Een flauwe oever geeft dus meer ruimte aan deze gradiënten. Zo zullen er zowel planten komen die van natte omstandigheden houden, planten die gedijen in moerassige omstandigheden en soorten die van droge omstandigheden houden. Dit brengt vervolgens weer een grote variatie met zich mee in het aantal soorten vlinders en libellen die hiervan gaan profiteren. Door het profiel van de beek verder aan te passen is het mogelijk dat er ook meer gelegenheid ontstaat voor vissen die in de ondiepere delen van het nieuwe beekprofiel hun eieren kunnen afzetten.



Verder langs de beken hebben in het verleden al diverse projecten plaatsgevonden ten behoeve van natuurontwikkeling. Zo is de gehele Molenleij ten westen van de snelweg (in het stedelijk gebied) geheel natuurlijk ingericht. Diverse bijzondere soorten zijn hier te vinden waaronder de zeldzame orchideeën en knolsteenbreek. Dit maakt de potentie van dit nieuwe natuurgebied zeer groot. Zeer recent is nog een stuk van de Gilzewouwerbeek heringericht. De beken verbinden deze gebieden allemaal aan elkaar.

Het gebied heeft naast natuur ook als doel om water te kunnen bergen. Binnen het natuurgebied kan het water van de beek dan gecontroleerd buiten zijn oever treden, zodat het water elders niet voor overlast kan gaan zorgen. Uiteraard heeft de natuurlijke inrichting van dit gebied ook de positieve werking als natuurlijke buffer tussen het agrarische buitengebied en de nieuwe bebouwing. Het is aan de initiatiefnemer om het in het onderhoud te voorzien. Dit is privaatrechtelijk vast gelegd.

Conclusie

De zienswijze ongegrond te verklaren.

9. A.J.E.M. Vosselmans

Inhoud zienswijze

Appellant geeft aan de woning van zijn moeder aan de Dorstseweg 38 over te willen nemen. Echter in de zienswijze geeft hij aan te verwachten dat de plannen voor het Park de Bavelse Berg het woongenot, de rust en wellicht ook de waarde van de woning negatief zullen beïnvloeden.

Beoordeling zienswijze

Het uitzicht vanuit de woning Dorstseweg heeft onmiskenbaar een zekere kwaliteit. In de ruimtelijke ordening is vrij uitzicht echter geen recht op basis waarvan ontwikkelingen geen doorgang zouden kunnen vinden. Gezien de ruimtelijke opzet van Park de Bavelse Berg is met de belangen van bezwaarmaker rekening gehouden en voldoen de diverse aspecten (geluidoverlast, verkeerstromen, etc.) aan de daarvoor geldende wettelijke normen. Daar komt bij dat de omvangrijke natuurlijke buffer tussen de ontwikkeling en de Dorstseweg mede in het plan opgenomen is als afscherming en voor het behoud van de waarden zoals deze door appellant zijn benoemd.

Het staat appellant vanzelfsprekend vrij om ten behoeve van de huidige eigenares van de woning na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een claim om tegemoetkoming planschade bij het College van Burgemeester en Wethouders in te dienen.

Conclusie

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

10. ZLTO, afdeling Breda

Inhoud zienswijze

Appellant vraagt aandacht voor de waterhuishoudkundige aspecten van het plan naar aanleiding van de beoogde maatregelen voor waterberging en waterretentie in het plangebied en de mogelijke negatieve effecten die hieruit voortvloeien voor de omliggende percelen van agrarische ondernemers. Bij de mogelijke effecten hiervan wordt nergens aangegeven dat dit ook voorkomen dient te worden buiten het plangebied. Appellant vraagt zich daarnaast af hoe de permanente afvoer van de Molenleij, Gilzewouwerbeek en Willekensloop gegarandeerd zullen worden teneinde vernatting van de aanliggende gronden te voorkomen.

Verder wordt in de toelichting (paragraaf 5.1) onvoldoende inzichtelijk gemaakt wat de voorgestane inundatie voor gevolgen heeft voor het bestaande oppervlaktewatersysteem buiten het plangebied. Appellant zet tot slot vraagtekens bij de conclusie dat met de beoogde maatregelen ter compensatie van de Bavelse berg voldoende invulling wordt gegeven aan de regionale waterbergingsopgave.



Beoordeling zienswijze

In het kader van het bestemmingsplan is onderzocht wat de gevolgen zijn van de beoogde ontwikkelingen op het gebied van water. De resultaten van dit onderzoek zijn weergegeven in het rapport "Waterparagraaf Park de Bavelse Berg te Breda (Grontmij, 2012)". Deze resultaten zijn tevens besproken met het waterschap (zogenaamde verplichte watertoets voortkomend uit Besluit ruimtelijke ordening).

Eén van de voorwaarden in het bestemmingsplan is dat de voorgenomen ontwikkeling van het Park de Bavelse Berg rekening dient te houden met het beleidskader van het waterschap. Het beleid en de uitwerking van Waterschap Brabantse Delta staat beschreven in het Waterbeheerplan 2010-2015 en zijn uitgewerkt in de beleidsregel "Hydraulische randvoorwaarden 2009". Een belangrijke voorwaarde in dit beleid is dat er hydrologisch neutraal gebouwd dient te worden. Het huidige grond- en oppervlaktewaterregime mag dus niet verslechteren. Ook is er een afvoernorm opgesteld. De landbouwkundige afvoer moet dus gewaarborgd zijn.

In het bestemmingsplan is vastgelegd dat er pas gebouwd kan worden als een hydrologisch onderzoek aantoont (te accorderen door de gemeente) dat het werk geen gevolgen heeft voor de waterbergingscapaciteit, dan wel het verlies aan berging elders binnen het totale plangebied wordt gecompenseerd.

Bij een eventuele aanpassing aan de belangrijke waterlopen is tevens een watervergunning nodig van het waterschap.

Conclusie

De zienswijze ongegrond te verklaren.

11. P. L.M. Melker

Inhoud zienswijze

- a. In het kader van de te verwachten geluidshinder vindt appellant het onacceptabel dat voor buitenevenementen maximaal 12 dagen per jaar ontheffing kan worden verleend nu dit naar verwachting veelal in de zomermaanden zal plaatsvinden. Door dit evententerrein zal ook de verkeersintensiteit op de rijksweg toenemen en meer geluidshinder opleveren. Tevens zal dit een vermeerdering van de uitstoot van fijnstof betekenen. Daarnaast zal volgens appellant de Kluisstraat de toegangsweg worden voor fietsers en bromfietzers. Deze weg is hierop niet ingericht zeker ook gezien het gebruik hiervan voor landbouwverkeer.
- b. Appellant uit daarnaast zorgen over de mogelijk toenemende criminaliteit bij grote evenementen vanwege de grote aantallen bezoekers. Te denken valt hierbij aan drugshandel, auto-inbraken en autodiefstal en vernielingen aan huis en tuin. Ook illegaal parkeren wordt dan een probleem.
- c. Met de komst van het evenementencomplex zal de landelijke uitstraling van de Kluisstraat, wat een belangrijke reden is geweest om de thans door hem bewoonde woning te kopen, snel verdwijnen, aldus appellant.
- d. Appellant vreest tot slot dat zij genoodzaakt zullen worden bij grote evenementen hun huis te ontvluchten om elders rust te vinden. Bovendien zal de waarde van hun woning in prijs dalen en wellicht op termijn onverkoopbaar worden.

Beoordeling zienswijze

Geluidshinder en luchtkwaliteit

Appellant vreest geluidsoverlast. Deze wordt echter door de gemeente niet onderkend. Op basis van de Handreiking industrielaawaai en vergunningverlening kan er, voor wat betreft de geluidsuitstraling, maximaal 12 dagen per jaar worden afgeweken van de representatieve bedrijfssituatie. Dit heet de niet-representatieve bedrijfssituatie (of 12 dagen criterium). In de milieuvergunning zullen aan deze 12 dagen voorschriften worden verbonden. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er voor deze buitenevenementen kan worden voldaan aan de normstelling zoals is opgenomen in de Nota evenementen met een luidruchtig karakter. Bovendien zullen de Best Beschikbare Technieken moeten worden toegepast om de geluidsuitstraling naar de omgeving toe zoveel mogelijk te beperken. Dit zal worden geregeld in de milieuvergunning.



Tot slot blijkt uit het akoestisch onderzoek dat, mede gelet op de afstand van ongeveer 1 kilometer er plaatse van de woning van appellant ruimschoots aan de normstelling worden voldaan.

Ten aanzien van luchtkwaliteit kan de stelling van appellant niet wordt gedeeld. In het kader van de planontwikkeling is er een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd. Hierin zijn de maximale concentraties voor fijnstof (PM10) in beeld gebracht voor de situatie in 2012, de situatie in 2012 met ontwikkeling Park de Bavelse Berg, de situatie in 2022 autonoom (dus zonder ontwikkeling) en de situatie in 2022 met ontwikkeling.

Uit de berekeningen is gebleken is dat er in alle situaties op alle toetspunten (zowel langs de Rijksweg als langs het bedrijventerrein) de grenswaarden niet zullen worden overschreden. Door de maatregelen die in het kader van het Landelijk Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSK) worden getroffen zal er, ondanks de ontwikkeling, juiste sprake zijn van een afname van de concentraties.

Verkeer via de Kluisstraat

Appellant vreest dat fietsers en bromfietzers uit Bavel en Ulvenhout gaan rijden via de onverharde Kluisstraat naar Park de Bavelse Berg. De gemeente acht deze vrees onterecht. De Kluisstraat is nu reeds een doorgaande fietsverbinding Ulvenhout / Bavel en Breda (Hoogeind). De Kluisstraat krijgt geen andere functie als gevolg van deze ontwikkeling.

Het kan zijn dat er op gezette tijden sprake is van een toename van het aantal fietsers- en bromfietzers. Omdat het Park de Bavelse Berg ook middels langzaam verkeer bereikbaar moet zijn en de Kluisstraat van oudsher al een verbinding voor dit type vervoer vormt, dient deze rol behouden te blijven. Voor die evenementen waarbij het verwachten auto's het aantal parkeerplaatsen overschrijdt, dient de initiatiefnemer een mobiliteitsplan te maken. In dit plan wordt opgenomen hoe ervoor gezorgd wordt dat er geen parkeeroverlast in de omgeving ontstaat. Daarmee dient ook verkeer- en parkeeroverlast in het dorp Bavel – en daarmee sluipverkeer via de Kluisstraat – ondervangen te worden. Onderdeel daarvan is bijvoorbeeld het aanwijzen van alternatieve parkeerplaatsen vanwaar bezoekers met shuttlebussen naar het terrein (en vice versa) gebracht worden. Dit zal ertoe leiden dat het aantal bezoekers dat in Bavel parkeert en om vervolgens te voet via de Kluisstraat de weg naar het evenemententerrein de ondernemen, uitermate klein zal zijn.

De Kluisstraat zal daartoe slechts een verbinding vormen voor die mensen die uit Bavel afkomstig zijn en per voet of andere vormen van langzaam verkeer naar het evenemententerrein toe willen. Daarnaast zal het mobiliteitsplan inzicht moeten geven in de wijze waarop gehandhaafd wordt op en langs de voornaamste omliggende routes. Er zal dus ook op handhaving van een mogelijk parkeerverbod gestuurd moeten worden. Monitoring en evaluatie tijdens een evenement vormt een belangrijk aspect in het mobiliteitsplan. Mocht uit de evaluatie blijken dat additionele maatregelen nodig zijn, dan dienen die genomen te worden. Maar er is geen reden om aan te nemen dat deze noodzakelijk zijn.

Criminaliteit

Er is geen aanleiding te veronderstellen dat een evenement per definitie zal leiden tot een toename van de criminaliteit. De veronderstelde toename van de criminaliteit kan niet door een objectieve motivering worden bevestigd. De gemeente dient erop toe te zien dat de evenementen volgens afgegeven vergunningen verlopen en dat de veiligheid gegarandeerd is. Bovendien wordt door de initiatiefnemer een parkmanagementorganisatie in het leven geroepen welke onder meer als doel heeft de orde- en veiligheid na te leven. Zowel op als rondom het evenemententerrein.

Wonen

Appellant spreekt zorg uit over het verdwijnen van rust, indien de plannen met betrekking tot het Park de Bavelse Berg doorgang vinden. Dit terwijl de woning aan Kluisstraat mede gekocht is vanwege de ligging en landelijke uitstraling. Deze zorg wordt niet gedeeld. Allereerst ligt er tussen het evenementencomplex en de woningen aan de Kluisstraat ruim een kilometer afstand. Dat betekent dat er aan de ligging en landelijke uitstraling niet getornd wordt. Bovendien zijn niet alle grootschalige- of buitenevenementen popevenementen. Dit zal naar verwachting slechts een beperkt aantal zijn. Daarom is de redeneerlijn dat de rust per definitie zal verdwijnen niet goed te volgen



Emotioneel aspect

Appellant vreest het huis te moeten ontvluchten bij een groot buitenevenement. Deze vrees is onterecht. De gevreesde geluidshinder is onderzocht en de ontwikkeling voldoet aan de normstelling. Bovendien geeft de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening geeft mogelijkheid om 12 dagen per jaar meer geluidsruijnte toe te staan. Dit geldt voor alle bedrijven en wordt de niet-representatieve bedrijfssituatie of 12-dagencriterium genoemd. Dit wil niet zeggen dat in de omgevingsvergunning-milieu voor deze situaties geen regels zullen worden opgenomen. Voor de evenementen die onder dit 12 dagencriterium vallen zal voor de maximale geluidnormstelling aansluiting worden gezocht bij de Nota evenementen met een luidruchtig karakter. Deze nota is een in den lande gebruikelijk toetsingskader voor dergelijke buitenevenementen.

Planschade

Indien appellant meent door de ontwikkeling van Park de Bavelse Berg schade te lijden dan kan hij bij het College van burgemeester en wethouders een verzoek tot tegemoetkoming van schade indienen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Conclusie

De zienswijze ongegrond te verklaren.

12. Breedhoeve CV

Inhoud zienswijze

Appellant is gevestigd op Bedrijventerrein Hoogeind. Men maakt middels deze zienswijze bezwaar tegen een aantal in het plan aangebracht aanpassingen ten opzichte van het oudere plan. Het betreft:

- de ontwikkeling van een bedrijventerrein aan de zuidkant gelet op de huidige leegstand op Hoogeind;
- de onduidelijkheid hoe de verkeersafhandeling zorgvuldig en adequaat opgelost gaat worden. Appellant merkt hierbij op dat "*als gevolg van de komst van retailactiviteiten is de gemeente voornemens om een mobiliteitsplan op te stellen*";
- het voornemen van betaald parkeren. Ten aanzien van dit laatste punt verwacht appellant dat er geparkeerd gaat worden op Hoogeind.

Beoordeling zienswijze

Bedrijventerrein

De gemeente heeft in regionaal verband met andere gemeenten in West-Brabant een taakstelling om tot 2020 te voorzien in circa 100 hectare bedrijventerrein. Deze behoefte wordt deels gevonden in het herstructureren van verouderde bedrijfsterreinen. Voor een ander deel wordt deze behoefte middels de realisatie van nieuwe terreinen ingevuld. De gemeente streeft er daarbij naar dat er een diversiteit aan terreinen in de stad beschikbaar is voor bedrijven, die immers allemaal zoeken naar een optimale locatie dat past bij hun eigen specifieke bedrijfsprofiel.

Het bedrijventerrein bij Park de Bavelse Berg is één van de nieuwe terreinen. Opgemerkt moet worden dat het voor een gezonde economische ontwikkeling noodzakelijk is dat de gemeente de beschikking heeft over direct uitgeefbaar terrein. Dit terrein is één van de laatste uitgeefbare terreinen aan de as Antwerpen/Tilburg – Utrecht. De terreinen gelegen aan de Noord-Zuid corridors (A16 en A27) blijven ook in tijden van een economische teruggang interessante vestigingslocaties.

Dat dergelijke terreinen niet onmiddellijk worden bebouwd, maar dat de uiteindelijke realisatie enkele jaren in beslag kan nemen is daarbij niet ongebruikelijk. De huidige economische omstandigheden leiden er inderdaad toe dat er op de bestaande terreinen veel leegstand is. Dit is echter geen reden om van de aanleg van het bedrijventerrein Park de Bavelse Berg af te zien.

Verkeer

Appellant stelt dat de gemeente voornemens is een mobiliteitsplan op te stellen. Dat is niet juist. De mobiliteitsplannen die door de initiatiefnemer worden opgesteld houden geen verband met het toelaten van detailhandel in Park de Bavelse Berg. De mobiliteitsplannen vervullen een rol in de bereikbaarheid van het evenementencomplex bij grootschalige evenementen. Bij dit type evenement is de aanwezige parkeercapaciteit (mogelijk) onvoldoende om aan de vraag te voldoen. Het is in dat geval gebruikelijk dat



aan bezoekers alternatieven worden aangeboden om bij het evenement te komen. Daarbij kan gedacht worden aan alternatieve parkeerlocaties elders in de omgeving met een aansluitende shuttlebus. Ook kan gedacht worden aan het instellen van een incidentele, directe busverbinding met het centraal station van Breda. Voor deze busverbindingen zijn speciale toegangspunten tot het Park de Bavelse Berg gecreëerd. Hierdoor kan via deze routes maximaal "vervoersrendement" worden bereikt. Deze alternatieve vervoerswijzen worden afgestemd op de aard van het evenementen en de verwachte bezoekersstroom. Hierdoor is ieder mobiliteitsplan uniek en optimaal toegesneden op de vervoerssituatie. De gemeente beoordeelt de mobiliteitsplannen die per evenement worden opgesteld en bepaalt uiteindelijk of deze goedgekeurd worden.

Naast goede mobiliteitsplannen is de feitelijke doorstroming één van de belangrijkste aspecten van een goed functionerend evenemententerrein. Op dit moment worden door de gemeente en externe betrokken partijen hiervoor de randvoorwaarden en uitgangspunten opgesteld en wordt bekeken hoeveel verkeer er straks zal zijn en hoe dit optimaal kan worden afgewikkeld. Uiteraard is het daarbij van belang dat de doorstroming op de rijksweg A27 en de Zuidelijke Rondweg, alsmede andere (hoofd)wegen, wordt gegarandeerd. Daarnaast wordt met behulp van de software in de verkeersregelautomaten gekeken of er nog speciale regelprogramma's geschreven, die pieken als gevolg van grote evenementen op kan vangen. Momenteel draait de verkeersregelautomaat een software programma dat gericht is op het zo optimaal mogelijk ontsluiten van het verkeer komende van en naar de stad. Op het moment dat er een evenement is, zijn er andere verkeersstromen waardoor de verkeersregelautomaat een ander programma kan draaien.

Daar waar toch ondanks alle inspanningen opstoppen ontstaan, zal de gemeente handhaven en aandringen op een verscherping van de mobiliteitsplannen om opstoppen ten tijde van toekomstige evenementen uit te sluiten.

Tot slot is privaatrechtelijk vastgelegd dat de evenementenzone niet in gebruik mag worden genomen als de toeleidende infrastructuur (conform eisen en wensen gemeente en Rijkswaterstaat) niet is goedgekeurd.

Parkeren

In tegenstelling tot wat in de zienswijze wordt beweerd is er nog geen beslissing genomen over betaald parkeren in het plangebied: hetzij bij de detailhandel, hetzij bij evenementen. Uitgangspunt is dat er geen overlast in de directe omgeving ontstaat. Uitgangspunt is echter wel dat er sprake is van vrij parkeren. Bij die evenementen, waartoe een mobiliteitsplan opgesteld dient te worden, is het streven te werken met combitickets. Dit zijn toegangskaarten waarbij ook een parkeerkaart in de prijs is inbegrepen. Dit houdt in dat de parkeerterreinen die beschikbaar zijn ten volle benut zullen worden en van wild parkeren in de omgeving geen sprake zal zijn. Daar waar er toch geparkeerd wordt op niet daartoe bestemde terreinen zal de gemeente handhaven.

Als er alsnog besloten wordt dat er sprake is van betaald parkeren, zal de initiatiefnemer de gemeente moeten aangeven hoe voorkomen wordt dat parkeeroverlast in de omgeving ontstaat. Dit is onderdeel van het mobiliteitsplan dat bij het betreffende evenement hoort. Daarbij komt dat ervaring leert dat bezoekers vaak wel bereid zijn om een klein bedrag te betalen om dichtbij de bestemming te staan i.p.v. een flink stuk te lopen. Monitoring, evaluatie en indien noodzakelijk maatregelen in de vorm van handhaving en een tijdelijk parkeerverbod vormt een belangrijk onderdeel bij betaald parkeren.

Conclusie

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

13. GR Nazorg Gesloten Stortplaatsen

Inhoud zienswijze

Aangezien de mogelijke effecten van de plannen op de eeuwigdurende nazorg van de gesloten afvalberging niet in beeld zijn bestaat er bij appellant terughoudendheid ten aanzien van de ontwikkeling van de gesloten afvalberging Bavel-Dorst. Dit richt zich met name tegen de mogelijke negatieve beïnvloeding van de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater, kans op perforatie van de afdichtingslaag van de afgesloten afvalberging, mogelijke ongewenste waterintrede in de teen van de



afvalberging en potentiële negatieve gevolgen op de grondwaterkwaliteit ten gevolge van mogelijke bronneringen in de omgeving van de voormalige stortplaats.

Appellant maakt zich vanuit haar rol als financier van de nazorgactiviteiten door Grontmij, zorgen over de wijze van implementatie van de gebruiksbeperkende aspecten die gesteld worden in het Hergebruikplan. Het niet of onvoldoende naleven van de gebruiksbeperkingen kan grote financiële gevolgen hebben voor appellant.

Appellant vraagt aan te geven hoe het toezicht op de planvorming en uitvoering wordt gewaarborgd en hoe en in hoeverre de gemeente als 'bevoegd gezag omgevingsvergunning' hier borg voor staat. Waar worden de verantwoordelijkheden vastgelegd? Onduidelijk is volgens appellant waar en hoe de bereikbaarheid van de afvalvoorziening geregeld is in het bestemmingsplan. Dit nu in de commentaarnota is gesteld in dit kader dat de toelichting en de regels ten aanzien hiervan zijn aangevuld.

Beoordeling zienswijze

Grontmij is eigenaar van de voormalige stortplaats (en als zodanig belast met de eeuwigdurende nazorg). De Regio West Brabant (RWB) draagt de financiële verantwoordelijkheden met betrekking tot de nazorg. De essentie van de zienswijze is dat appellant zich ernstige zorgen maakt dat door onverhoopt onoordeelkundig bouwen op de voormalige stortplaats de Gemeenschappelijke Regeling Nazorg Gesloten Stortplaatsen (GR NGS) voor zware financiële lasten zal worden geplaatst. De zorg van de GR NGS richt zich op de bouwkundige aspecten die direct met het bouwen samenhangen. Bouwkundige zaken, zoals bijvoorbeeld funderingswijze en materiaalgebruik, behoren echter grotendeels tot de werkingssfeer van het Bouwbesluit en niet tot die van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan kunnen onderwerpen als bouwmassa, bouwvlakken en gebruik geregeld worden; overige aspecten worden geborgd in de omgevingsvergunningen.

In verband met de eeuwigdurende nazorg voor de voormalige afvalberging is een Nazorgplan opgesteld waarin alle maatregelen die in dit verband moeten worden getroffen, zijn vastgelegd. Dit Nazorgplan, laatste versie (4) d.d. 12 juli 2007, is onderdeel van de Omgevingsvergunning voor de voormalige afvalberging. De nazorgverplichting ligt bij Grontmij als voormalige exploitant; de financiering hiervan geschiedt door de Gemeenschappelijke Regeling Nazorg Gesloten Stortplaatsen. Dit is vastgelegd in de overeenkomst tussen GR Nazorg Gesloten Stortplaatsen en Grontmij, laatste aanvulling d.d. 1 oktober 2003. Het nazorgplan, dat geen betrekking op mogelijke ontwikkelingen, is onderdeel van de milieuvergunning, waardoor naleving derhalve bestuursrechtelijk afdwingbaar is.

In verband met het bebouwen van de voormalige afvalberging is een Hergebruikplan noodzakelijk waarin de eisen vastliggen waaronder deze locatie bebouwd en gebruikt mag worden. In 2007 was dit verplicht op basis van de Provinciale Milieuvordering en was de Provincie Noord-Brabant bevoegd gezag; thans ligt deze bevoegdheid bij de gemeente Breda in het kader van de Omgevingsvergunning. In verband met het Hergebruikplan is in 2008, op advies en na overleg met Bouw & Woningtoezicht van de gemeente Breda, door Deltares onderzoek gedaan naar de geotechnische haalbaarheid van bouwen op de voormalige afvalberging Bavel in relatie tot de ontwikkeling van De Bavelse Berg. Hierbij is een pilot uitgevoerd in de vorm van het aanbrengen van proefbelastingen (zandlichamen en stelconplaten) om zettingseffecten te beoordelen. Hiervoor zijn ter plaatse van de zandlichamen en de stelconplaten circa 145 zakbakens geplaatst met sensoren. De zetting is gedurende ruim 6 maanden een aantal keren per uur gemeten. Deze gegevens zijn verwerkt in zettingsmodellen. Geconcludeerd is dat bouwen op de voormalige afvalberging mogelijk is.

Wel dient een aantal zaken in acht te worden genomen. Zo zal voorafgaand aan de bouw een voorbelasting moeten plaatsvinden (gedurende 6 maanden) met hetzelfde gewicht als het toekomstige gebouw. Eventuele verschilzettingen worden ondervangen door het gebouw op stelschroeven te zetten. In het Hergebruikplan wordt uitgebreid ingegaan op de te nemen maatregelen ter borging van de aanwezige voorzieningen. Er moet in alle gevallen gefundeerd worden op staal. Ook is het maximale hellingspercentage vastgesteld waarop gebouwd mag worden zonder aanvullende verankering. Om de afdeklaag te beschermen moet verder een afstand van tenminste 50 cm worden aangehouden van de bovenafdichting. De folie dient bereikbaar te blijven en dient te kunnen worden vervangen op basis van het Nazorgplan (tenzij de minerale en folie afdichtingconstructie nog in goede conditie is of tegen die tijd andere technische maatregelen ontwikkeld zijn die het geheel of gedeeltelijk vervangen van de afdichtingconstructie overbodig maken). De ondergrond stelt ook bepaalde eisen aan de bebouwing t.a.v.



omvang, hoogte en gebruik van materialen. Er wordt gewerkt met lichte materialen zoals hout, staal en glas en er wordt flexibel en modulair gebouwd zodat gebouwen aan te passen en zo nodig te verplaatsen zijn. Deze flexibiliteit past ook goed bij het concept aangezien leisure een hoogdynamische markt is waarbij het van belang is snel in te kunnen spelen op nieuwe trends.

Het Hergebruikplan is in december 2007 door de Provincie Noord-Brabant vastgesteld waarin de resultaten van het (funderings)onderzoek zijn opgenomen en waarbij bescherming en instandhouding van nazorgvoorzieningen als randvoorwaarde geldt. Met het overgaan van het bevoegd gezag naar de gemeente Breda is dit Hergebruikplan in per 17 december 2012 opgenomen in de Omgevingsvergunning voor de voormalige afvalberging. Op verzoek van de MARB / GR Nazorg Gesloten Stortplaatsen heeft Grontmij in 2008 een nulmeting gedaan en alle relevante data in verband met de nazorg van de voormalige afvalberging (grondwatermonitoring, kwaliteit van de bestaande infra, debieten, foto's huidige situatie etc.) vastgelegd in een rapportage. Deze rapportage is bekend bij de GR. Indien gewenst kan dit rapport geactualiseerd worden. De verplichtingen in het kader van de nazorg en de eisen voor het bebouwen van de voormalige afvalberging zijn, voor zover ruimtelijk relevant, vertaald in het bestemmingsplan Park de Bavelse Berg. Dit komt in de voorschriften van het bestemmingsplan onder meer tot uiting in de toegestane bouwmassa en de eis om de nazorgvoorzieningen in stand te houden. Het bestemmingsplan biedt daarmee een aanvullend beschermingskader, naast het gestelde in de Omgevingsvergunning (Nazorgplan en Hergebruikplan).

Door appellant wordt aangegeven dat te allen tijden moet worden voorkomen dat de bestaande afdichting van de stortplaats wordt geïntegreerd, dan wel op andere wijze schade oploopt. De GR NGS vreest dat de randvoorwaarden zoals die in het Hergebruikplan zijn opgenomen, zullen "ondersneeuwen".

Die zorg achten wij ongegrond. Ten eerste heeft de Grontmij als eigenaar van de voormalige stortplaats er een groot belang bij dat de afdichting te allen tijden intact blijft. Bovendien heeft de Grontmij een gedegen expertise ten aanzien van de technische mogelijkheden bij het bouwen op die afdichting. Aangezien de Grontmij verantwoordelijk is voor de eeuwig durende zorg, zal zij geen enkele risico willen lopen ten aanzien van onoordeelkundig bouwen op de berg.

Daarnaast dient voor de bouw van de bebouwing door de gemeente Breda een omgevingsvergunning te worden afgegeven. Een toets op de constructieve aspecten (inclusief de wijze van funderen) van het bouwplan, maakt onderdeel uit van die omgevingsvergunning. Deze toetsing wordt gedaan door deskundige constructeurs van de afdeling Vergunningen en Voorzieningen. Er is daarmee ook een publiekrechtelijke toets op de ontwikkeling van functies op de Berg. De omgevingsvergunning milieu en bouw zijn de instrumenten om toe te zien op naleving van hetgeen is opgenomen in het nazorg- en hergebruikplan. Vanuit de rol als bevoegd gezag voor deze vergunningen zal de gemeente op naleving toezien.

Door appellant wordt tot slot gevraagd naar de wijze waarop in het bestemmingsplan is voorzien in de bereikbaarheid van de installaties Afvalvoorzieningen.

In het bestemmingsplan is ten behoeve van de installaties een aparte bestemming (bedrijf) opgenomen en zijn de installaties als toegestane functie expliciet benoemd. De specifieke bereikbaarheid daarvan is niet aangegeven, maar "wegen en paden" zijn wel opgenomen als toegestane functies. Het is vervolgens aan Grontmij, als eigenaar en beheerder van de voormalige stortplaats, om de installaties in de diverse stadia van ontwikkeling bereikbaar te houden.

Conclusie

De zienswijze ongegrond te verklaren.

14. Waterschap Brabantse Delta

Inhoud zienswijze

Appellant verzoekt de grondwaterstand te verifiëren. Het plan voorziet in een reserveringsgebied waterberging. De hoeveelheid waterberging is berekend op basis van de gemiddelde hoogste grondwaterstand. Er zijn geen grondwaterstanden gemeten. Verzocht wordt de geëxtrapoleerde GHG-



waarde te verifiëren middels het monitoren van de grondwaterstand op de locatie. Appellant verwacht overigens wel dat in de benodigde waterberging en -retentie kan worden voorzien.

In de toelichting op het plan zijn meerdere opties opgenomen voor het realiseren van waterberging en -retentie. Omdat een en ander nog niet vaststaat wordt verzocht het ruimtebeslag voor waterberging ad 11,8 ha uit het plan te verwijderen en over hoe in de waterberging kan worden voorzien in overleg te gaan met appellant. Men vraagt zich af hoe daadwerkelijk binnen de bestemmingen Bedrijventerrein en Gemengd 2 waterberging gerealiseerd kan worden. Daarbij wordt erop gewezen dat bij de verdere planuitwerking conform de Beleidsregel hydraulische randvoorwaarden dient te worden gewerkt. Ook moet de water aan- en afvoer gegarandeerd blijven en de categorie A waterlopen moeten onderhouden kunnen worden. Daarnaast wordt verzocht in overleg te treden over de wijze waarop het afvalwater afgevoerd zal gaan worden. Tot slot wordt verzocht in de toelichting een tekst op te nemen over de regels die vanuit het waterschap bepalend zijn voor hun werkzaamheden.

Beoordeling zienswijze

Ten aanzien van de daadwerkelijke realisatie van waterberging heeft de gemeente gekozen voor een open bestemmingsplan waarbij binnen de meeste bestemmingen (m.u.v. het natuurgebied aan de zuidzijde van het plan) zowel bebouwing als water aangelegd kan worden. Uit het hydrologische plan (en geverifieerde grondwaterstanden) zal moeten blijken hoe de verhouding tussen bebouwing en water zal worden. Er is bijvoorbeeld een variant dat van bestemming "gemengd-2" slechts 70% bebouwd kan worden omdat de rest van de bestemming ingevuld moet worden met water om aan de wateropgave te kunnen voldoen. Het waterschap kan hierop sturen middels de watervergunning; de gemeente middels het bestemmingsplan.

Uitgangspunt voor de planontwikkeling is dat het bekenstelsel, en daarmee de categorie waterlopen A in tact blijven en kunnen worden onderhouden. Ook is daarmee de water aan- en afvoer gegarandeerd. Dit is in de overeenkomst tussen ontwikkelaar en de gemeente vastgelegd. De ontwikkelaar heeft zich te houden aan de wateropgave vanuit de Waterschapskeur. De ruimtelijke configuratie moet zoveel als mogelijk ten dienst staan van natuurontwikkeling langs de beeksystemen. Bestaande of geplande (regionale) watersystemen moeten blijven functioneren, zo veel mogelijk in takt blijven en mogen in het functioneren niet worden belemmerd. De inrichting en het beheer van de beekstructuur en van het aangelegen beekdal dienen in kwantitatieve zin invulling te geven aan de natuurlijke functie van het gebied als overstromingsvlakte en in kwalitatieve zin aan te sluiten bij de ontwerpisen van een laaglandbeek. Met het verzoek om een deel van de toelichting te verwijderen, kan de gemeente instemmen. Dit zal worden doorgevoerd.

De gemeente zal conform het verzoek van appellant in paragraaf 6.4 het door haar gedane tekstvoorstel opnemen.

Conclusie

Deze zienswijze voor wat betreft de aanpassing van de tekst in de toelichting gegrond te verklaren en voor het overige ongegrond.

15. Natuur- en Milieuvereniging Markkant

Inhoud zienswijze

In het verleden zijn afspraken gemaakt over de verplaatsing van Breda Paard of Concours Hippique (red. Outdoor Brabant) naar de Bavelse Berg. Door het grote ruimtebeslag dat nodig is voor het bedrijventerrein is het naar de mening van appellant niet meer mogelijk een dergelijk groot evenement naar dit gebied te verplaatsen. Appellant is dan ook tegen het geprojecteerde bedrijventerrein nu dit verplaatsing van genoemd evenement blokkeert. Dat betekent namelijk dat het evenement niet verplaatst kan worden van de huidige locatie.

Bovendien is appellant van mening dat de gemeente Breda dit bedrijventerrein niet nodig heeft. Het lijkt bovendien een ongewenste situatie om in een gebied met de aanduiding Integratie Stad en Land (Verordening ruimte Noord Brabant) een bedrijventerrein te plannen. De provincie Noord-Brabant heeft in 2008 al op de onwenselijkheid van dit bedrijventerrein gewezen. Het projecteren van een bedrijventerrein



op deze locatie is volgens appellant in strijd met de uitgangspunten in dit kader uit de Verordening ruimte. Nu er nog voldoende ruimte is voor bedrijven in het bestaand stedelijk gebied is het inrichten van weer een bedrijventerrein niet nodig en bovendien niet onderbouwd.

Appellant vindt daarnaast dat de berekende toename van stikstofdepositie op het Ulvenhoutse Bos hoog vanwege het feit dat huidige depositie al zo hoog is dat elke toename niet acceptabel is. Men vraagt te onderbouwen op welke gronden de gemeente meent dat dit wel acceptabel is.

Tot slot geeft appellant aan erg tevreden te zijn met de voorgestane natuurontwikkeling.

Beoordeling zienswijze

De gemeente is blij met de waarde die appellant toekent aan de natuurontwikkeling die opgenomen is in het plan. Het voorgenomen plan geeft ook een uitstekende invulling aan de uitgangspunten uit de Nota Delen in Kwaliteit. Ook kan het grote toekomstige natuurgebied bijdragen aan één van de stapstenen ten behoeve van de Ecologische Verbindingszone voor de Boomkikker.

In de visie van de gemeente staat dit project de voorziene natuurontwikkeling niet in de weg. Het draagt er zelfs op een positieve wijze aan bij. De gemeente zal zich inspannen om de natuurwaarden van en in en grenzend aan het gebied in stand te houden. Zo zal er dit jaar (2013) opnieuw een Groen en Blauw programma worden opgesteld, waarin het aanleggen van een faunapassage onder de A27 als project wordt opgenomen. De gemeente zal zich inzetten om (samen met Rijkswaterstaat) de faunapassage voor de Molenleij te realiseren bij de toekomstige verbreding van de A27. Deze faunapassage zal de reeds ingerichte Molenleij in de binnenstad en de Singels verbinden met de natuurontwikkeling die gaat plaatsvinden binnen het plangebied van Park de Bavelse Berg.

Breda Hippique / Outdoor Brabant

Er is inderdaad sprake geweest van een onderzoek naar de mogelijkheden om binnen de contouren van de ontwikkeling van Park de Bavelse Berg op zoek te gaan naar een toekomstige huisvesting van dit jaarlijks evenement. Bovendien liggen de gemaakte afspraken genuanceerder dan appellant weergeeft. Ten tijde van de besluitvorming over de huisvesting van het evenement Breda Hippique aan de Dr. Batenburglaan, is er besloten dat er een "geschikte, alternatieve locatie" voorhanden moet zijn vooraleer het evenement kan worden verplaatst. Daarbij is inderdaad als mogelijke locatie gekeken naar de locatie van Park de Bavelse Berg.

De ontwikkeling van Park de Bavelse Berg behelst nu, in tegenstelling tot de plannen uit 2007-2008, een volledig particuliere ontwikkeling. De gemeente had in de oude plannen een participerende, risicodragende rol. Dat houdt in dat ook zij mede aan de lat stond van de invulling van de beschikbare terreinen. Daarvan is nu geen sprake meer. Uiteraard is er wel samen met de ontwikkelende partijen hernieuwd gekeken naar de mogelijkheden van de inpassing van (tegenwoordig) Outdoor Brabant in het plangebied. Uit de gepleegde overleggen is opnieuw de grote footprint die het evenement nodig heeft gebleken: 35 tot 40 hectare.

Het huidige plangebied is ten opzichte van de oude plannen sterk ingekrompen. In het oude plan zouden er particuliere gronden en additionele gronden van de gemeente in de zuidoostelijke teen van het plangebied betrokken moeten worden om het landschapspark in te kunnen vullen. Doordat het bedrijventerrein niet gebruikt kan worden voor het evenement, de beschikbare gronden significant in omvang afgenomen zijn, bieden de huidige plannen voor het evenement geen basis. Op basis van de benodigde footprint alleen al moet geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een "geschikte, alternatieve locatie".

Daarnaast lijkt ook de financiële kant van een mogelijke verhuizing een lastig te nemen horde. Het aanleggen van de benodigde, jaarrond beschikbare voorzieningen als natuurlijke hindernissen op bijvoorbeeld een evenemententerrein staat de exploitatie daarvan deels in de weg. Daarnaast kan ook het natuurgebied dat is toegevoegd niet geschikt gemaakt worden voor het evenement. Immers, de bestemming Natuur staat georganiseerde sportevenementen (die bezoekers trekken) niet toe.



Tot slot aangaande het bedrijventerrein. Het bedrijventerrein is altijd integraal onderdeel geweest van het plan Park de Bavelse Berg. In de eerdere versie van het plan (waartoe een ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen in 2008) was dit bedrijventerrein ook al opgenomen. Dat houdt in dat de locatie van het bedrijventerrein nooit eerder in beeld was als toekomstige landingsplaats, geheel of partieel, voor dit hippisch evenement.

In overleggen tussen gemeente, Maver, Grontmij en het bestuur van Breda Hippique is ook altijd benadrukt dat er – aan de overzijde van de nieuw aan te leggen weg – een bedrijventerrein geprojecteerd was. Dat houdt in dat Breda Hippique ook nooit over de door appellant bedoelde locatie nagedacht heeft ten aanzien van een mogelijke toekomstige locatie voor haar evenement. Daar waar met Breda Hippique gesproken is over de locatie Park de Bavelse Berg is gesproken over de berg zelf, het evenemententerrein en het destijds voorziene landschapspark. Overigens, is destijds ook al vast komen te staan dat de grote footprint die het evenement nodig heeft, niet paste binnen het plangebied. Er werd toen ook al onderkend dat er gronden buiten het plangebied gevonden moesten worden om alle functies, inclusief parkeren, te kunnen huisvesten. Nu de hoeveelheid beschikbare grond sterk ingekrompen is, houdt dit in dat er onvoldoende ruimte is.

Al met al: er is opnieuw en gedetailleerd gekeken naar Park de Bavelse Berg als nieuwe thuislocatie voor Outdoor Brabant, maar helaas luidt de conclusie dat te veel hindernissen een daadwerkelijke verhuizing in de weg staan.

De gemeente is zich terdege bewust dat de huidige locatie van het evenement Outdoor Brabant in een relatief kwetsbaar gebied ligt. Dit vanwege de ligging tegen de Ecologische Hoofdstructuur aan en in het beekdal van de Aa of Weerijs. Het evenement mag echter alleen plaatsvinden als aangetoond wordt dat er geen wezenlijke aantasting plaatsvindt van de huidige natuurwaarden. Jaarlijks wordt er dan ook een ecologisch onderzoek uitgevoerd om dit aan te tonen. Dit is vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Zuid". In dit bestemmingsplan staan enkele regels opgenomen die het mogelijk maken om een hippisch wedstrijdsevenement te organiseren onder bepaalde voorwaarden. Deze voorwaarden blijven ongewijzigd in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied zuid 2013.

Integratie Stad – Land

We delen de mening van appellant dat de visie die de Provincie in 2008 geuit heeft over de invulling van het bedrijventerrein: twee ranke kantoorgebouwen in het groen, niet wenselijk is. In het bestemmingsplan is daarom de vestiging van zelfstandige kantoorgebouwen uitgesloten. Dat geen bedrijventerrein binnen een gebied dat is aangewezen als integratie Stad-Land gevestigd zou kunnen worden delen wij niet.

Om dit te onderbouwen is het noodzakelijk uit te zoomen naar macro-economisch niveau. We zien 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. Dit heeft tot gevolg dat economische functies zich in toenemende mate in Breda zullen concentreren. Het goede voorzieningenpakket van onze stad Breda is hier mede debet aan.

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

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 (Rithmeester Park aan de A16 en de voet van de Bavelse Berg) voor een groot deel zijn uitgegeven.



Deze keuze is tevens opgenomen in de Keuzenota Structuurvisie Breda 2030 (7 februari 2013). Hier staat dat de keuze wordt gemaakt om het programma bedrijventerreinen neerwaarts bij te stellen. Voorgestelde wijzigingen zijn (o.a.):

- *"Bavel zuid als strategische reservelocatie (35 ha), ontwikkeling is afhankelijk van ontwikkeling Rithmeester Park, bedrijvenlocatie Bavelse Berg en mogelijkheden op heruitgeefbare percelen op bestaande bedrijventerreinen."*

Voor Bavel-zuid geldt aldus dat deze in het voorkeursscenario als 'reservelocatie' staat opgenomen voor een eventuele ontwikkeling na 2025. 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.

Ten aanzien van de locaties die beschikbaar zijn of nog niet in ontwikkeling zijn genomen, wordt op de rem getrapt. De keuzenota zegt hierover: *"Zonder een op voorhand bekend programma, is het niet verantwoord deze locaties in ontwikkeling te nemen"*. Eén van de genoemde locaties is Bavel Zuid.

Wijze van uitwerking Integratie Stad-Land

Appellant geeft aan dat het onwenselijk is een bedrijventerrein in gebied Integratie Stad – Land te laten landen. Deze mening wordt niet gedeeld. In het gebied Integratie stad-land is stedelijke ontwikkeling mogelijk mits deze stedelijke ontwikkeling in samenhang en in evenredigheid geschiedt met een groene en blauwe landschapsontwikkeling. Dit zolang er rekening wordt gehouden (lees instandhouding of verbetering) met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen.

Voor wat betreft de ecologische verbindingen bieden de beekdalen van de Gilzewouwerbeek en de Molenleij het meeste potentieel. De gemeente Breda heeft er dan ook voor gekozen om in het bestemmingsplan de ecologische verbindingen te leggen waar de Gilzewouwerbeek en de Molenleij stromen.

De landschappelijke verbinding tussen de Landschappelijke Driehoek, gelegen ten noorden van de A27, en het gebied ter hoogte van de zandwinplas bestaat uit een zichtrelatie die in hoofdzaak waarneembaar is vanaf de A27. Ter hoogte van afrit 15 van de A27 is de zichtrelatie zeer beperkt vanwege de op- en afritten en de opgaande beplanting die hiertussen is aangeplant. Ten westen van de afrit ligt sinds een aantal jaar een sportcomplex, ten oosten van de afrit is ervoor gekozen het knooppunt te benutten en, zoals al eerder aangegeven, een bedrijventerrein in de oksel van infrastructuur te situeren.

Omdat het bedrijventerrein deel uitmaakt van het gebied Integratie stad-land wordt in samenhang, aansluitend en in evenredigheid hiermee een robuust natuur- en waterbergingsgebied aangelegd. Dit gebied wordt echter niet binnen het gebied Integratie stad-land gerealiseerd, maar in de beekdalen van Gilzewouwerbeek en Molenleij vanwege het feit dat het potentieel voor natuurontwikkeling hier hoger is dan in het gebied dat grenst aan de A27. Het gebied Integratie stad-land ligt namelijk voor het grootste deel op dekzand en vormt daarmee een meer logische locatie om te bebouwen dan het gebied in de beekdalen dat in de verordening is aangeduid als zoekgebied stedelijke ontwikkeling.

Uitwerkingsplan Breda-Tilburg, Structuurplan Breda-Oost (Bavel, Beek en Berg) uit 2005 en het Structuurplan Landelijk wonen in Lijndonk-Tervoort uit 2007 vormen de basis voor het beleid dat is opgenomen de Verordening Ruimte ten aanzien van het gebied ten oosten van Breda. Structuurplan Lijndonk Tervoort is inmiddels ingetrokken bij het vaststellen van de beleidsregels 'Stedelijke programmering 2020, Koers gezet' in 2010. 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 Breda-Oost (Bavel, Beek en Berg) wordt ingetrokken bij het vaststellen van de Structuurvisie 2030, die in 2013 zal worden afgerond en die de Structuurvisie 'Stad in Evenwicht' zal vervangen.

Omdat de gemeente Breda nog geen nieuwe integrale visie voor Breda-Oost heeft vastgesteld is in de Verordening Ruimte 2012 logischerwijs uitgegaan van bovengenoemde structuurplannen. In het kader van de Structuurvisie 2030, de ontwikkeling van Bavel Zuid en van Park de Bavelse Berg is inmiddels een



conceptvisie voor Breda-Oost geformuleerd, die is afgestemd op de bijgestelde prognoses ten aanzien van de demografische ontwikkelingen, leegstand op de kantorenmarkt en op de veranderde vraag naar bedrijventerreinen.

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 conceptvisie blijft het casco van beekdalen overeind. Zij vormen echter niet langer een buffer, maar een duurzame afronding van de ontwikkelingen binnen Park de Bavelse Berg en Bavel-Zuid. Lijndonk-Tervoort blijft agrarisch gebied en de beekdalen vormen een duidelijke grens tussen stedelijk en landelijk gebied.

Het nieuw te ontwikkelen robuuste natuur- en waterbergingsgebied ligt voor het grootste deel in Zoekgebied verstedelijking. Het biedt echter de kans om een landschapsecologische verbinding tussen het beekdal van de Gilzerwouwerbeek en de Molenleij te vormen. 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.

Gezien de opmerking van appellant inzake strijdigheid met de Verordening Ruimte voor zover het betreft het projecteren van een bedrijventerrein binnen een gebied aangeduid als integratie stad – land wordt het volgende opgemerkt. In de zienswijze van de Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord Brabant wordt de vraag gesteld dit nadrukkelijker te motiveren. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar de betreffende beoordeling van de zienswijze van de Gedeputeerde Staten.

Stikstofdepositie

Om te kijken 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 die door Grontmij uitgevoerd zijn 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 dit 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 zijn vastgelegd in een bestemmingsplan en dat betekent dat een toetsing dient plaats te vinden op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet.

Toetsing aan dit artikel betekent dat de verandering van de stikstofdepositie ten opzichte van de huidige situatie relevant is. Daarnaast is het noodzakelijk om een vergelijking te maken met de autonome ontwikkeling (zie 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.

Eerst is 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). De berekeningen tonen 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. De berekeningen laten 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.

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 daarmee een significant effect, is uitgesloten, wanneer de geringe hoeveelheid stikstof en de geringe vertraging van de gunstige ontwikkeling (daling stikstofdepositie) in ogenschouw worden genomen.

Tot slot is een recente wetwijziging relevant: op 25 april 2013 is een wijziging van de Natuurbeschermingswet in werking getreden. Een wetsvoorstel t.a.v. de Crisis- en herstelwet is eind maart door de Eerste Kamer aangenomen. Dit heeft meteen kracht van wet gekregen, zoals eerder vermeld op 25 april jl. Hierdoor is ook artikel 19kd van de Natuurbeschermingswet gewijzigd. Dit artikel bepaalt met welke situatie de effecten van het voorgenomen plan moet worden vergeleken in de passende beoordeling voor Natura 2000. Tot 25 april jl. werden de effecten van het voorgenomen plan vergeleken met de huidige feitelijke situatie. In de wet staat nu dat de effecten van het voorgenomen plan moeten worden vergeleken met de planologische vigerende situatie. De wet bevat geen overgangsrecht en is reeds in werking getreden.

Voor het Park de Bavelse Berg betekent dit dat gekeken moet worden naar de bestemmingsplanruimte die er was op de "referentiedatum" voor het referentiekader. Voor het Ulvenhoutse Bos is de referentiedatum 7-12-2004. Op deze datum was reeds het bestemmingsplan Hoogeind III vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorzag reeds in het realiseren van een bedrijventerrein. Hiermee zal de toetsing waarschijnlijk nog gunstiger uitkomen en daarmee de conclusies dat geen significante effecten zijn te verwachten versterken.

Conclusie

De zienswijze ongegrond te verklaren.

16. J.C.M. Huijbregts

Inhoud zienswijze

Het bezwaar van de appellant richt zich op het herprofilen en verleggen van waterlopen en dan met name van de Molenleij. Deze laatste wordt in de ogen van de appellant over een lengte van circa 500 meter "tegenstrooms" verlegd, dat wil zeggen tegen de natuurlijke stroomrichting van het water in. Door het aanleggen van de vispassage net benedenstrooms van het plangebied heeft er in de ogen van de appellant al een eerste peilverhoging plaatsgevonden in de Molenleij. De appellant is daarnaast van mening dat het rapport ook enkele "vaagheden" bevat waardoor er nog een onbekende peilverhoging bij



komt bovenstrooms na uitvoering van het plan. Dit treft de waterhuishouding van het bedrijf van de appellant en zal volgens hem een onacceptabele vernatting veroorzaken.

Daarnaast geeft appellant aan dat hij contact heeft gezocht met het waterschap en dat die nog maar summier op de hoogte zijn van het plan (inclusief verleggen van waterlopen).

Beoordeling zienswijze

In het kader van het bestemmingsplan is opnieuw onderzocht wat de gevolgen zijn van de beoogde ontwikkelingen op het gebied van water. De resultaten van dit onderzoek zijn weergegeven in het rapport "Waterparagraaf Park de Bavelse Berg te Breda (Grontmij, 2012)". Deze resultaten zijn besproken met het waterschap in het kader van de watertoets. Op pagina 7 van de waterparagraaf staat aangegeven op welke momenten er contact is geweest met het waterschap over het plan. Dat het Waterschap slechts summier op de hoogte zou zijn van de plannen wordt hierom tegengesproken.

Eén van de voorwaarden in het bestemmingsplan is dat de voorgenomen ontwikkeling van het Park de Bavelse Berg rekening dient te houden met het beleidskader van het waterschap. Het beleid en de uitwerking van Waterschap Brabantse Delta staat beschreven in het Waterbeheerplan 2010-2015 en zijn uitgewerkt in de beleidsregel "Hydraulische randvoorwaarden 2009". Een belangrijke voorwaarde in dit beleid is dat er hydrologisch neutraal gebouwd dient te worden. Het huidige grond- en oppervlaktewaterregime mag dus niet verslechteren. Ook is er een afvoernorm opgesteld. De landbouwkundige afvoer moet dus gewaarborgd zijn.

In het bestemmingsplan ligt vast dat dat er pas gebouwd kan worden als een hydrologisch onderzoek aangetoond heeft dat het werk geen gevolgen heeft voor de waterbergingscapaciteit, dan wel dat het verlies aan berging elders binnen het totale plangebied wordt gecompenseerd.

Bij een eventuele aanpassing aan de waterlopen is tevens een watervergunning nodig van het waterschap. Deze zullen zij toetsen en zullen zij wezenlijke veranderingen in de waterhuishouding stroomopwaarts niet accepteren.

Conclusie

De zienswijze ongegrond te verklaren.

17. Van Gils Fashion BV

Inhoud zienswijze

Appellant vindt het onbegrijpelijk dat er kantoorruimte wordt toegevoegd terwijl er veel (kantoor)ruimten op Minervum leeg staan. Dit zal volgens appellant negatieve invloed hebben op de waarde van het vastgoed. Hetzelfde geldt in principe voor de detailhandel die wordt toegestaan terwijl er nu al volop leegstand is in de binnenstad. Appellant voegt daaraan toe dat de gemeente voor het uitbreidingsplan Achter de Lange Stallen een externe deskundige heeft laten onderzoeken of een uitbreiding van winkelmeters wel haalbaar is.

Daarnaast baren de verwachte aantallen bezoekers en de toe- en afvoerwegen appellant zorgen. Zij voorzien hierdoor de nodige verkeersproblemen hierdoor. Ook een op te stellen mobiliteitsplan is dan volgens appellant ook geen oplossing. Met het invoeren van betaald parkeren op het evenementencomplex wordt verwacht dat mensen een parkeerplek gaan zoeken op het bedrijventerrein.

Beoordeling zienswijze

Kantoorruimte

Appellant stelt dat het Park de Bavelse Berg ruimte laat om 5.000 m² kantoren te ontwikkelen. Dit is niet juist. Het bestemmingsplan laat binnen de bestemmingen Gemengd 1, Gemengd 2 en Bedrijventerrein de bouw van bedrijven toe. De planregels staan de bouw van zelfstandige kantoorruimte nadrukkelijk niet toe. De planregels zijn overigens goed vergelijkbaar met de regels zoals die gelden voor de bedrijven op het bedrijventerrein Hoogeind (bestemmingsplan Hoogeind, 2010). De opmerking van appellant is derhalve waarschijnlijk gestoeld op een misverstand.



Het argument dat extra leegstaande meters kantoorruimte de waarde van het eigen vastgoed neerwaarts beïnvloedt, kan niet als een relevant planologische argument worden aangemerkt. Daarnaast is de vestiging van een zelfstandig kantoor op Hoogeind ook niet toegestaan.

Detailhandel

Appellant plaatst vraagtekens bij de ontwikkeling van de detailhandel binnen Park de Bavelse Berg. Hierbij wordt verwezen naar een aanvullend extern onderzoek dat de gemeente heeft laten uitvoeren voor een ander project. De onderbouwing voor de detailhandel binnen het onderhavige plangebied, zowel het type als de omvang, is middels een aanvullend extern onderzoek ("Breda Bavelse Berg, distributieve mogelijkheden en effecten detailhandel", december 2012) voldoende in beeld gebracht. Dat is een parallel met het project waar naar verwezen wordt. Ook voor het plan Park de Bavelse Berg is onderzocht (gezien de gewijzigde marktomstandigheden), wat de huidige marktruimte voor het betreffende type detailhandel is. Het uitgevoerde onderzoek toont aan dat er mede vanwege de uniciteit van het concept en het type detailhandel voldoende marktruimte is.

Verkeer

De mobiliteitsplannen vervullen een rol in de bereikbaarheid van het evenementencomplex bij grootschalige evenementen. Bij dit type evenement is de aanwezige parkeercapaciteit (mogelijk) onvoldoende om aan de vraag te voldoen. Het is in dat geval gebruikelijk dat aan bezoekers alternatieven worden aangeboden om bij het evenement te komen. Daarbij kan gedacht worden aan alternatieve parkeerlocaties elders in de omgeving met een aansluitende shuttlebus. Ook kan gedacht worden aan het instellen van een incidentele, directe busverbinding met het centraal station van Breda. Hierdoor kan via deze routes maximaal "vervoersrendement" worden bereikt. Deze alternatieve vervoerswijzen worden afgestemd op de aard van het evenementen en de verwachte bezoekersstroom. Hierdoor is ieder mobiliteitsplan uniek en optimaal toegesneden op de vervoerssituatie. De gemeente beoordeelt de mobiliteitsplannen die per evenement worden opgesteld en bepaalt uiteindelijk of deze goedgekeurd worden.

Naast goede mobiliteitsplannen is de feitelijke doorstroming één van de belangrijkste aspecten van een goed functionerend evenemententerrein. Op dit moment worden door de gemeente en externe betrokken partijen hiervoor de randvoorwaarden en uitgangspunten opgesteld en wordt bekeken hoeveel verkeer er straks zal zijn en hoe dit optimaal kan worden afgewikkeld. Uiteraard is het daarbij van belang dat de doorstroming op de rijksweg A27 en de Zuidelijke Rondweg, alsmede andere (hoofd)wegen, wordt gegarandeerd. Dit is uitgangspunt voor het nieuwe ontwerp van de ontsluitende infrastructuur. Privaatrechtelijk is vastgelegd dat de evenementenzone niet in gebruik mag worden genomen als de toeleidende infrastructuur (conform eisen en wensen gemeente en Rijkswaterstaat) niet is goedgekeurd.

Daarnaast wordt met behulp van de software in de verkeerslichtinstallaties gekeken of er nog speciale regelprogramma's geschreven moeten worden die pieken als gevolg van grote evenementen op kunnen vangen. Momenteel draait de verkeerslichtinstallatie een programma dat gericht is op het zo optimaal mogelijk ontsluiten van het verkeer komende van en naar de stad. Op het moment dat er een evenement is, zijn er andere verkeersstromen waardoor de verkeersregelautomaat een ander programma kan draaien.

Parkeren

In de zienswijze wordt gesproken over betaald parkeren op het evenemententerrein. Dit doet vermoeden dat betaald parkeren een zekerheid zou zijn. Uitgangspunt is echter dat er sprake is van vrij parkeren. Bij die evenementen waartoe een mobiliteitsplan opgesteld dient te worden, is het streven te werken met combitickets. Dit zijn toegangskaarten waarbij ook een parkeerkaart in de prijs is inbegrepen. Dit houdt in dat de parkeerterreinen die beschikbaar zijn ten volle benut zullen worden en van wild parkeren in de omgeving geen sprake zal zijn. Ook indien er sprake is van betaald parkeren geldt als uitgangspunt dat te allen tijde dat parkeeroverlast in de omgeving moet worden voorkomen.

Conclusie

De zienswijze ongegrond te verklaren.



18. Stichting Dorpsraad Bavel

Inhoud zienswijze

Appellant maakt bezwaar tegen het feit voor de geluidbelasting wordt uitgegaan van de uitgangspunten van de provincie Limburg met betrekking tot het Pinkpopfestival in landgraaf waarbij een bronvermogen wordt gehanteerd van 140 dB(A). Dit zal ten principale leiden tot een overschrijding van de normen voor Park de Bavelse Berg. Essentieel verschil is volgens appellant ook dat het popfestival slechts één keer per jaar wordt gehouden terwijl de evenementen op Park de Bavelse Berg een regulier karakter hebben. Nu volgens appellant sprake is van een reguliere gebruiker dient ook Park de Bavelse Berg aan de gemeentelijke normen te voldoen. Hetzelfde geldt voor de toegelaten geluidbelasting op de dagen met ontheffing. Appellant is verder van mening dat de middel- en gedragsvoorschriften verder uitgewerkt en aangescherpt moeten worden teneinde de handhaving adequaat te kunnen uitvoeren.

Bovendien heeft appellant problemen met het gestelde dat bij overschrijding van de normen gehandhaafd kan worden. Handhaving dient bij elk evenement plaats te vinden. Tenslotte wijst de appellant de gemeente op haar zorgplicht ten opzichte van bewoners (voorkomen dat hinder wordt ondervonden) en bezoekers (voorkomen van gehoorbeschadigingen). Appellant is van mening dat ook deze zorgplicht tot uiting moet komen in het verstrekken van een vergunning.

Bij de grootschalige evenementen wordt gesproken van een verplicht mobiliteitsplan. Deze schieten echter vaak tekort en wordt geen aandacht gegeven aan belangrijke aspecten zoals bezoekers die geen gebruik maken van de in het mobiliteitsplan uitgewerkte parkeeropties waardoor op andere plaatsen geparkeerd gaat worden. Appellant is dan ook van mening dat een aantal maatregelen noodzakelijk zijn zoals afsluiting van het dorp Bavel, gebruik van verkeersregelaars en fysieke afsluiting van de Kluisstraat gedurende het hele jaar. Genoemde en andere controlerende en afscherpende maatregelen zouden volgens appellant pro-actief en expliciet in de vergunning voor ieder grootschalig evenement moeten worden opgenomen. Zijn tenslotte ook voorstander van verplichte spreiding van de evenementen over het gehele jaar.

Appellant is tenslotte van mening dat het complex middels een hekwerk dient te worden afgesloten zodat het onmogelijk wordt het park te betreden anders dan via de enige aansluiting bij de A27.

Beoordeling zienswijze

Geluidsoverlast

De gemeente kan zich niet vinden in de argumenten van appellant in deze. Bij de geluidsberekeningen is een bronvermogen van 140 dB(A) gehanteerd. Dit is (wat ook uit de door appellant bijgevoegde praktijktabel blijkt) het voor dit type muziek/evenement het representatieve vermogen voor wat betreft de worst-case. De afstand van het evenemententerrein tot de dichtstbijzijnde woning bedraagt ruim 300 meter. Extrapolatie van de door appellant getoonde praktijktabel laat zien dat het in de verwachting ligt dat de geluidniveaus tot ruim beneden de 80 dB(A) zullen gaan.

De getoonde praktijktabel geeft inzicht in algemene gegevens. Een modelmatige benadering, zoals in het geluidsonderzoek heeft plaatsgevonden, houdt rekening met overdrachtsvariabelen en is daardoor nauwkeuriger en geeft een realistischer beeld van de te verwachten geluidsbelasting. Hieruit blijkt dat aan Nota evenementen met een luidruchtig karakter wordt voldaan. De in de nota opgenomen normen zijn overigens geen 'wet'. De nota is een handreiking die gebruikt kan worden bij het geluidaspect bij evenementen in de buitenlucht.

Daarnaast stelt appellant dat een essentieel verschil tussen het Pink Pop Festival en de beoogde situatie op en rond de Bavelse Berg, dat het Pink Pop Festival slechts één maal per jaar wordt gehouden en het Park de Bavelse Berg een blijvend regulier karakter heeft.

Ook in dit deel van de zienswijze kan de gemeente zich niet vinden. Gehanteerd wordt de Nota evenementen met een luidruchtig karakter, die door veel gemeenten wordt gebruikt voor het bepalen van acceptabele geluidsniveaus bij evenementen in de buitenlucht. De nota is destijds immers door de Inspectie Milieuhygiëne opgesteld met als doel om voor het ontwikkelen van evenementenbeleid een handreiking te zijn waarbij criteria worden gegeven die een belangenafweging mogelijk maakt.



Ten aanzien van de maximale geluidsbelasting stelt appellant dat het onwenselijk is dat de exploitant van de evenementenzone en gebruikers ervan toestemming krijgen om af te wijken van de door de gemeente Breda en wettelijk gehanteerde normen voor reguliere gebruikers.

De gemeente wijkt, in tegenstelling tot wat appellant stelt, niet af van de landelijke regelgeving. Het evenementenbedrijf (evenementenhal en –terrein) valt onder de vergunningsplicht van de Wet milieubeheer, waarvoor de gemeente bevoegd gezag is (omgevingsvergunning-milieu). In deze vergunning zullen onder andere geluidsnormen worden opgenomen. Net als voor alle andere (vergunningplichtige) bedrijven is hiervoor de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening het toetsingskader. Dit betekent dus dat in de representatieve bedrijfssituatie zowel de activiteiten in de evenementenhal als op het evenemententerrein niet meer geluid mogen maken dan elk ander (milieuvergunningplichtig) bedrijf.

De Handreiking industrielawaai en vergunningverlening geeft echter de mogelijkheid om maximaal 12 dagen per jaar meer geluidsruimte toe te staan. Dit geldt voor alle bedrijven en wordt de niet-representatieve bedrijfssituatie of 12-dagencriterium genoemd. Via de milieuvergunning (omgevingsvergunning-milieu) wordt hier invulling aan gegeven. Met andere woorden, voor het Park de Bavelse Berg zullen geen andere normen worden gehanteerd dan voor andere (milieuvergunningplichtige) bedrijven.

De door appellant opgesomde clubhuizen van sportverenigingen vallen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer). Voor dergelijke meldingsplichtige bedrijven zijn de (geluids)normen opgenomen in het Activiteitenbesluit. Met betrekking tot het aantal dagen waarop een ontheffing verleend kan worden, stelt appellant dat voor wat betreft grote evenementen de gemeente Breda voor een aantal van 12 dagen ontheffing kan verlenen van de gestelde normen, waardoor een maximale verhoging van de norm in iedere periode van 5 dB(A) wordt toegestaan. Volgens informatie verkregen van de afdeling handhaving van de gemeente Breda. Iedere verhoging met 3 dB(A) betekent volgens de geraadpleegde experts een verdubbeling van het geluid, zodat een verhoging met 5 dB(A) bijna een verviervoudiging van het toegestane geluid betekent.

Appellant doelt in haar zienswijze waarschijnlijk op:

- De mogelijkheid die artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit biedt om bij gemeentelijke verordening voor een aangewezen gebied een norm met ten hoogste 5 dB(A) meer of minder geluid te laten gelden - en-
- De mogelijkheid die artikel 2.21 van het Activiteitenbesluit biedt om bij gemeentelijke verordening festiviteiten aan te wijzen waarvoor de geluidsnormen niet gelden, met een maximum van 12 dagen per jaar.

Het Activiteitenbesluit kent algemene regels die van toepassing zijn op bedrijven waar er in regel veel van zijn, zoals horecabedrijven, detailhandel, kantoren etc. Het evenementenbedrijf (hal en buitenterrein) valt niet onder de werking van het Activiteitenbesluit maar is op grond van artikel 19 onder e. van het Besluit Omgevingsrecht (het geven van muziekuitvoeringen in de buitenlucht waar tegelijk meer dan 5.000 bezoekers aanwezig kunnen zijn) vergunningplichtig op grond van de Wet milieubeheer. De voorschriften voor vergunningplichtige bedrijven worden opgenomen in de milieuvergunning. Een milieuvergunning wordt 'op maat' gemaakt en geldt enkel voor dat specifieke bedrijf.

Ten aanzien van de middel- en gedragsvoorschriften onderschrijft de gemeente de visie van appellant dat deze verder moeten worden uitgewerkt. Het bestemmingsplan is daarvoor echter niet het instrument. In het bestemmingsplan worden enkel ruimtelijk relevante aspecten geregeld en wordt gekeken (getoetst) of het plan uitvoerbaar is. In het milieuspoor (milieuvergunning op grond van de Wet milieubeheer) wordt een en ander nader geregeld en vastgelegd. In de Wet milieubeheer is opgenomen dat de Best Beschikbare Technieken (BBT) moeten worden toegepast. De gemeente Breda stelt jaarlijks een toezichtsprogramma op. Bovendien kent de gemeente Breda een klachtenregeling die ook op Park de Bavelse Berg van toepassing zal zijn op basis waarvan deze voorschriften gehandhaafd zullen worden.



Ten aanzien van de zorgplicht van de Gemeente Breda stelt appellant het volgende: *"Tenslotte willen we graag vanuit een ander perspectief wijzen op de zorgplicht die de overheid, dus ook de Gemeente Breda, heeft ten opzichte van iedere burger en individuele bezoeker."*

a. *Zorgplicht ten opzichte van bewoners.*

De Gemeente Breda heeft de plicht te voorkomen dat omwonenden van het evenemententerrein hinder in de ruimste zin ondervinden van buitenactiviteiten in Park de Bavelse Berg.

b. *Zorgplicht ten opzichte van bezoekers.*

Daarnaast heeft de Gemeente Breda als Vergunningverstrekker de plicht ten opzichte van haar bezoekers, in casu de bezoekers van Plan de Bavelse Berg, te voorkomen dat deze blijvende gehoorbeschadigingen oplopen tijdens popconcerten als gevolg van langdurige blootstelling aan hoge aantallen dB(A)'s, hetgeen als algemeen bekend mag worden verondersteld.

c. *In de Informatie van Kenniscentrum InfoMil van Rijkswaterstaat wordt duidelijk vermeld bij welk niveau geluidsproductie er slaapstoornissen gaan optreden; ook in dat opzicht is het onwenselijk dat de Gemeente Breda de genoemde hoge getallen gaat toestaan.*

De zorgplicht van de Gemeente Breda voor haar bewoners en bezoekers moet ons inziens expliciet tot uiting komen in de te verstrekken vergunning in de vorm van gedelegeerde zorgplicht voor de organisator. Ook hier zijn een degelijke controle en handhaving door de Gemeente Breda essentieel."

Bovenstaande punten worden hierna puntsgewijs behandeld.

- a. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening toetst de gemeente Breda de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan de hand van de geldende wet- en regelgeving en provinciale en gemeentelijke beleidsregels. Als hulpmiddel daarbij is er tevens een milieueffectrapport (en een akoestisch onderzoek) opgesteld. In het bestemmingsplan zijn de ruimtelijk relevante aspecten met betrekking tot dit plan opgenomen. Daarna zal, voordat het evenementenbedrijf in werking treedt, via het milieuspoor (milieuvergunning) de milieuaspecten nader worden ingevuld en gereguleerd. Naar het idee van de gemeente Breda is hiermee voldoende invulling gegeven aan haar zorgplicht ten opzichte van de omwonenden. Voor wat betreft de zorgplicht naar de bewoners van de gemeente Breda in zijn algemeenheid geldt dat de zorgplicht van de gemeente Breda zich ook richt op het realiseren van een adequaat voorzieningenniveau. Een volwaardig evenemententerrein draagt hiertoe bij.
- b. De gemeente Breda toetst bij vergunningverlening aan de geldende wet- en regelgeving. Het is de eigen verantwoording van bezoekers om al dan niet een luidruchtig muziek-evenement te bezoeken.
- c. Vanwege het mogelijk optreden van slaapstoornissen bij blootstelling aan hoge geluidsniveaus is het aantal malen dat de reguliere geluidsniveaus mogen worden overschreden beperkt. Bovendien is het maximale toegestane geluidsniveau ook bij deze incidentele bedrijfssituaties genormeerd doordat er aansluiting is gezocht bij de Nota evenementen met een luidruchtig karakter. Bovendien worden bij de milieuvergunning welke op grond van de Wet milieubeheer moet worden aangevraagd worden aangegeven welke maatregelen, volgens het principe van de Best Beschikbare Technieken, wordt toegepast om de geluidsbelasting zoveel als mogelijk te beperken. Dit moet met akoestische onderzoeken worden onderbouwd. In de milieuvergunning worden de geluidsnormen, de te treffen maatregelen, het aantal evenementen (maar in ieder geval maximaal 12x) etc. vastgelegd. De vergunninghouder heeft de plicht om deze voorschriften na te leven. De gemeente ziet op hierop toe.

Verkeer- en parkeerhinder

In de zienswijze wordt gesproken over het verplichte mobiliteitsplan bij de grootste evenementen op het evenemententerrein. Er wordt gesteld dat in de huidige opzet van het mobiliteitsplan de vereisten waaraan dit plan moet voldoen tekort schieten. Dit is echter gestoeld op een verkeerde aanname. Immers, er is nog geen mobiliteitsplan voorhanden. Het is de plicht van de initiatiefnemer om voor elk evenement waarbij het totaal aantal parkeerplaatsen dat voorhanden is tekort schiet ten opzichte van het aantal bezoekers een mobiliteitsplan ter goedkeuring aan de gemeente wordt voorgelegd. In dit mobiliteitsplan dienen alle facetten aan bod te komen die te maken hebben met de bereikbaarheid, de leefbaarheid en de verkeersveiligheid van zowel het verkeer naar het evenement alsmede de omliggende wijken en dorpen. Bij maatregelen moet onder andere gedacht worden aan parkeren, alternatieve parkeergebieden met bijbehorende shuttlediensten, promotie van het openbaar vervoer en/of fiets, combikaartjes, het inzetten van verkeersregelaars en dergelijke.

Appellant spreekt over *"bezoekers die bewust of onbewust geen gebruik maken van dit mobiliteitsplan"*. Dit is een aanname die niet gestaafd wordt. Het is aan de initiatiefnemer om de gemeente aannemelijk te maken dat de bezoekers gebruik maken van dit mobiliteitsplan. Door ervoor te zorgen dat bezoekers dit



plan te volgen hebben, door bijvoorbeeld combinatietickets (toegangsbewijs en een parkeerkaart voor één van de aangewezen parkeerterreinen), verkeerssteward en beveiligers, kan er geen sprake zijn van bezoekers die buiten de grip van dit mobiliteitsplan blijven. Het mobiliteitsplan omvat een namelijk een vervoersplan voor alle bezoekers. Voor de kleinschaliger evenementen, die nog altijd het gros van de programmering zullen uitmaken, is er altijd voldoende parkeercapaciteit.

De gemeente Breda heeft leefbaarheid, bereikbaarheid en verkeersveiligheid in een hoog vaandel staan. Het is aan haar om erop toe te zien dat de afspraken die vastliggen in een mobiliteitsplan nageleefd worden. Omdat de strikte naleving van het mobiliteitsplan ervoor zorg dient te dragen dat er geen overlast in de omliggende woongebieden ontstaat, is een feitelijke afsluiting van het dorp Bavel op de A58 niet aan de orde. De aansluiting A58 Bavel is een drukke aansluiting en kan niet zo maar fysiek afgesloten worden. Het verkeer met een bestemming Bavel of een bestemming ten zuiden van de aansluiting A58 moet op dat moment via een andere aansluiting omgeleid worden. Voor verkeer met de bestemming Bavel is de A27-Breda (aansluiting 15) op dat moment de meest logische aansluiting om te gebruiken. De aansluiting A27-Breda (aansluiting 15) wordt de ontsluiting van het evenemententerrein. Extra verkeer op de aansluiting A27-Breda als gevolg van een fysieke afsluiting is niet wenselijk en de verkeershinder zal mogelijk groter worden.

De aansluiting A27-Breda dient opnieuw vorm gegeven te worden ten behoeve van de ontwikkeling van Park de Bavelse Berg. Het uitgangspunt is dat er geen extra verkeersoverlast op de Zuidelijke Rondweg en de A27 mag ontstaan als gevolg van een evenement.

Omdat er voldoende parkeerplaatsen zijn, zal er geen sprake zijn van wildparkeren. Omdat in het mobiliteitsplan dat geschreven (en goedgekeurd) moet worden voor evenementen waarvan het aantal te verwachten auto's het aantal parkeerplaatsen te boven gaat ook toeziet op pendeldiensten en combitickets (entree en parkeren), zal dit probleem beperkt zijn. Bovendien zal middels maatregelen opgenomen in dit plan het verkeer in goede banen geleid worden door bijvoorbeeld (dynamische) bebording. Parkeren in Bavel en lopend vanuit Bavel naar het evenemententerrein is geen optie voor bezoekers, vanwege de grote afstand, de onlogische route voor verkeer van en naar het evenemententerrein en de afsluitbaarheid van het terrein op sommige delen (geen toegang via natuurgebied of noordzijde plangebied). Het fysiek afsluiten van de Kluisstraat is daarom op voorhand niet noodzakelijk. Het uitgangspunt is om overlast te voorkomen en te beperken. Belangrijk is dan ook de monitoring hiervan zodat eventueel maatregelen getroffen kunnen worden om overlast in de toekomst te voorkomen. Dit geldt dan ook met name voor ongewenst parkeergedrag. Indien er toch aanvullende maatregelen nodig blijken zullen die besproken worden met initiatiefnemer en zullen de noodzakelijke maatregelen getroffen worden opdat snel geleerd wordt van mogelijke voorvallen, opdat die een volgende keer voorkomen worden.

Afsluiting en omheining

Er wordt gevreesd dat bezoekers tot de Dorstseweg zullen parkeren en via het natuurgebied te voet naar het evenemententerrein zullen gaan. Deze vrees kan slechts realiteit worden indien de parkeercapaciteit in het Park volstrekt onvoldoende is, dan wel dat bezoekers dat beeld hebben. Gezien de inspanningen die de ontwikkelaar (en de gemeente) zich getroost om te voorzien in voldoende parkeercapaciteit dan wel in andere mogelijkheden om het evenementencomplex comfortabel en te snel te bereiken, moet deze vrees weggenomen worden. Er worden conform de gemeentelijke parkeernormen enerzijds voldoende parkeerplaatsen aangelegd voor de evenementen (2250) waarbij aanvullende ook nog 850 parkeerplaatsen voor de andere functies kunnen worden gebruikt ten tijde van de evenementen. Daarnaast heeft de initiatiefnemer voor alle evenementen die de bestaande parkeercapaciteit te boven gaan (meer auto's dan parkeerplaatsen) zoals gezegd een mobiliteitsplan op te stellen. Hierin wordt onder meer in gegaan op het gegeven hoe ongewild parkeren in de omgeving tegen gegaan wordt. Dit plan dient door de gemeente goedgekeurd te worden. Bovendien zal zij de afspraken die hierin vastgelegd worden, handhaven.

Daarnaast bestaat het natuurgebied uit waterlopen en drassige gronden, welke op zich een afdoende buffer vormen tegen ongewenst voetgangersverkeer vanuit Bavel. Daarnaast dient het gehele park, omwille van veiligheid afgesloten te kunnen worden. Dat houdt in dat de initiatiefnemer het gehele plangebied zal omheinen. Er komt dus een hekwerk dat toetreding anders dan via de aangegeven routes onmogelijk maakt.



Conclusie

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

19. Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Brabant

Inhoud zienswijze

Vooroverleg

Appellant betreurt het dat het plan, gezien de gewijzigde regelgeving sinds 2008, niet opnieuw formeel ter vooroverleg aan de provincie is aangeboden.

Programma aan nieuwe detailhandel

Reeds eerder (2008 en 2009) heeft de Provincie kenbaar gemaakt dat zij het programma voor nieuwe detailhandel niet aanvaardbaar acht geredeneerd vanuit de provinciale belangen. Ook is toen aangegeven dat voor het draagvlak een goede regionale afstemming belangrijk is. Verder wordt geconstateerd dat, hoewel belangrijk voor de hoeveelheid detailhandel binnen het plangebied, niet is gedefinieerd wat ondersteunende detailhandel is. Er wordt getwijfeld of er wel voldoende marktvraag is voor de voorgestane omvang aan detailhandel. Appellant stelt dat het plan ruime mogelijkheden biedt voor "ondersteunende detailhandel" (in GD 1 30% van 18.500 m2 bvo en in GD2 30% van 20.000 m2 bvo). Ook stelt appellant dat er ruimte is voor 5.000 a 6.500 m2 uitbreiding voor detailhandel in het segment sport en rijwielen. Beoogd wordt een eerste fase van 4.000 m2 (voor een grootschalige winkelvoorziening) welke oppervlakte later kan worden uitgebreid. Appellant constateert dat het bestemmingsplan een veel grotere oppervlakte aan nieuwe detailhandel toelaat en dat een fasering voor de eerste fase ontbreekt.

Bovendien blijkt uit de stukken niet dat sprake is van een zorgvuldig en noodzakelijk onderzoek (conform Ladder van duurzame verstedelijking op grond van het Besluit ruimtelijke ordening artt 1.1.1 en 3.1.6) naar alternatieve locaties. Het feit dat er ruimte is voor detailhandel in het segment sport en rijwielen mag niet alleen gemotiveerd worden vanuit de Bredase voorzieningenstructuur.

Appellant is van mening dat de voordelen die worden gezien in de strategische keuze nog onvoldoende zijn afgewogen en nog niet regionaal zijn afgestemd. De mogelijke gevolgen voor de bestaande winkelgebieden in Breda en de regio zijn onvoldoende in beeld gebracht zeker nu uit eerdere plannen die zijn beoordeeld door appellant laten zien dat voor nieuwe detailhandelsinitiatieven op het gebied van sport beperkt zijn. Voorts voorziet het door de gemeente uitgevoerde DPO niet in de noodzakelijke bredere en specifiek op het beoogde thema 'try en buy' afgestemde afweging op het regionale schaalniveau. Uit het plan blijkt niet of de noodzakelijk regionale afstemming voldoende heeft plaatsgevonden. Appellant acht het plan dan ook strijdig met het provinciale belang en adviseert een en ander regionaal af te wegen en zorgvuldiger te onderbouwen en te omschrijven.

Bestemming Bedrijventerrein in gebied met aanduiding integratie stad-land

In het plan is onvoldoende gemotiveerd en verantwoord waarom een bedrijventerrein binnen een gebied dat inde Verordening ruimte is aangeduid als integratie stad-land acceptabel zou zijn. Een en ander sluit niet aan op de overwegingen welke in het Uitwerkingsplan Breda-Tilburg van 2004 (op basis van het Streekplan) hebben geleid tot de aanduiding Stedelijk Groene Drager die later is vertaald naar integratie stad-land. De door de gemeente naar voren gebrachte overwegingen doen geen recht aan de destijds op basis van de lagenbenadering samen met de regio gemaakte afweging over de vormgeving van het 'Landschappelijk Raamwerk' als onderdeel van het 'Duurzaam Ruimtelijke Structuurbeeld (DRS)'. Nu Lijndonk-Tervoort niet langer doorgang vindt is het behoud van het gebied misschien nog belangrijker geworden als onderdeel van de landschappelijke geleding in de relatie stad-land op een regionaal schaalniveau tussen de beide in het gebied gelegen beken. Binnen het plan worden op het bedrijventerrein de categorieën 1 t/m 3 toegestaan. Dit is om meerdere redenen (toestaan categorie 1 en 2 en ontwikkelen middelzwaar bedrijventerrein) in strijd met de Verordening ruimte en niet is aangetoond waarom het hier aanvaardbaar zou zijn.

Kwaliteitsverbetering landschap

Appellant vraagt om een verantwoording van wat de minimale noodzakelijke tegenprestatie voor de kwaliteitsverbetering van het landschap dient te zijn op basis van artikel 2.2. van de Verordening ruimte en er dient zeker te worden gesteld dat die verbetering ook gelijktijdig wordt ontwikkeld.



Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit

Zijn van mening dat het plan minimale kwaliteitseisen dient te bevatten voor het zeker stellen van de ruimtelijke kwaliteit vooral in relatie tot de A27 zeker nu de gemeente dit ook nog eens onderschrijft in het plan maar het verder niet veiligstelt.

Water

Verzoeken de uitkomsten van het overleg met het Waterschap, met name over de waterberging, duidelijker in het plan op te nemen. Verzoeken verder in het vast te stellen plan in te gaan op de vraag of de aanvoer van gebiedsvreemd water invloed heeft op de natuurwaarden in de beekdalen.

Bro en ladder voor duurzame verstedelijking

Verantwoording van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt gemist. De verantwoording in het plan dient op dit punt aangepast te worden.

Beoordeling zienswijze

Planbeschrijving

In de planbeschrijving in de zienswijze wordt vermeld dat het plan onder meer behelst een "music-hall", "vergader ruimten", "grote en kleine winkels op het gebied van sport en wellness" en "zon- en speelweides". In het plangebied zal een evenementencomplex verrijzen, waarin onder meer een evenementenhal opgenomen zal zijn. Dat is een functie die nadrukkelijk breder is dan een "music-hall", omdat deze hal ook geschikt zal zijn voor bijvoorbeeld topsportevenementen en beurzen. De stempel "music-hall" is daarmee te eng omschreven voor het brede scala aan evenementen dat zal worden georganiseerd. Ook zullen in dit complex horecagelegenheden, een foyer en congresruimten gerealiseerd worden. Daarnaast wordt in dit bestemmingsplan ruimte gemaakt voor detailhandel; echter slechts voor gethematiseerde detailhandel op het gebied van sportartikelen. Alleenstaande winkels op het gebied van wellness vallen hier niet onder. Van zon- en speelweides is geen sprake. Wel zal er een omvangrijk buitenterrein gecreëerd worden waarin actief sport beoefend kan worden. Dit rondom het thema Try & Buy: te koop aangeboden artikelen kunnen actief op speciaal daartoe aangelegde voorzieningen geprobeerd worden.

Vooroverleg

Het nieuwe plan Park de Bavelse Berg is inderdaad niet opnieuw aangeboden aan de Provincie in het kader van een formeel vooroverleg. Ten tijde van het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan is er sprake geweest van een vooroverleg met de Provincie. Daarnaast is het plan ambtelijk voorbesproken met de Provincie. Voorafgaand aan de terinzagetermijn van 7 februari tot en met 20 maart 2013 is het project twee maal besproken. De hernieuwde contouren van het plan en het aangepaste programma is daarmee aan de voorkant gedeeld. Ook na het sluiten van de terinzagelegging is er nog sprake geweest van veelvuldige afstemming met de Provincie over haar zienswijze.

Programma aan nieuwe detailhandel

Appellant acht de ruime detailhandelsbestemmingen in het onderhavige plan in strijd met het Provinciale belang. De gemeente kan zich hiermee niet verenigen. Onderstaand wordt uiteen gezet waarom.

In 2008 heeft de Provincie kenbaar gemaakt moeite te hebben met de grote hoeveelheid m2 detailhandel die in de toen bestaande plannen opgenomen was. Het voorontwerpbestemmingsplan van Park de Bavelse Berg uit 2008 voorzag in 25.500 m2 bvo detailhandel rondom de thema's sport, wellness en interactivity. Ter onderbouwing van deze hoeveelheid m2 is een distributie planologisch onderzoek uitgevoerd (DPO), dat ondersteunde dat de marktruimte hiertoe aanwezig was, indien er sprake zou zijn van een sportthematisch centrum. Over deze plannen is destijds ook in B5 verband afstemming gezocht. Deze afstemming was nodig omdat ook in de buurgemeenten initiatieven bestonden waarin veel m2 detailhandel opgenomen was. In de herinnering worden geroepen de shoppingmall in Tilburg en het Trivium in Etten-Leur.

De huidige plannen doen recht aan de zware economische tijden waarin we nu leven en houden hier zoveel mogelijk rekening mee. Ook is het type detailhandel verder beperkt, opdat er geen sprake is en kan zijn van ontwrichting van de bestaande detailhandelsstructuur.



Berekeningswijze

Appellant geeft aan dat de totale hoeveelheid detailhandel niet aanvaardbaar is, gezien vanuit het Provinciaal belang. Zij geeft in haar zienswijze aan dat er niet alleen een hoeveelheid van 11.500 m² thematische detailhandel direct bestemd wordt, maar ook dat de hoeveelheid m² ondersteunende detailhandel in beleving van appellant niet voldoende ingeperkt is. Zij leest in het bestemmingsplan dat naast de direct bestemde hoeveelheid m² ook nog 30% van 18.500 m² in Gemeente Doeleinden I en 30% van 20.000 m² in Gemeente Doeleinden II mogelijk is. Dat samen leidt tot de conclusie dat er meer dan twee maal zoveel m² detailhandel mogelijk zou zijn dan de genoemde 11.500 m². Deze conclusie is echter niet terecht. Juist omwille van het uitgangspunt dat er geen ontwrichtend effect op de detailhandel in de overige delen van de stad mogelijk mag zijn, is zeer secuur gekeken naar de ondersteunende detailhandel. Deze is daarom in de planregels beperkt tot maximaal 500 m² van het oppervlak van het betreffende gebouw. Daar komt nog bij dat er zeer beperkt sprake kan of zal zijn van ondersteunende detailhandel omdat er met name aan de voet van de berg, waar de detailhandel zich concentreert, sprake is van twee grote bebouwingsstructuren: een grote sportretailer en het evenementencomplex. Voor een sportretailer kan er geen sprake zijn van ondersteunende detailhandel en voor het evenementencomplex heeft ondersteunende detailhandel geen toegevoegde waarde. Kortom, in de praktijk zal de hoeveelheid ondersteunende detailhandel zeer beperkt zijn.

De gemeente is het wel met appellant eens dat de definitie van ondersteunende detailhandel in de planregels ontbreekt. Deze wordt alsnog toegevoegd. Daarnaast zal in het ontwerp van het bestemmingsplan een maximum hoeveelheid ondersteunende detailhandel worden vastgelegd.

Daarnaast gaat appellant uit van de hoeveelheid winkelvloeroppervlak (wvo). Het aanvullende DPO alsmede het bestemmingsplan spreekt echter over bruto vloeroppervlak (bvo). Dit zijn onvergelykbare grootheden. Daar waar appellant spreekt over maximaal 6.500 m² (wvo) uitbreidingsruimte, toont het onderzoek aan dat er sprake is van 8.700 m² (bvo) uitbreidingsruimte. Dit houdt in dat er sowieso 2.200 m² meer marktruimte beschikbaar is, dan appellant aangeeft. Immers, ook in het bestemmingsplan wordt uitgegaan van bruto vloeroppervlak.

Kortom, de lezing van appellant luidt dat het bestemmingsplan ruimte biedt voor 23.065 m² detailhandel, bestaande uit 11.500 m² direct bestemde detailhandel en 11.565 m² ondersteunende detailhandel. Gezien de marktruimte die berekend is van 8.700 m² detailhandel, leidt dit tot een groot en niet te verantwoorden gat in de hoeveelheid detailhandel: namelijk 16.500 m².

Maar gezien het gegeven dat de ondersteunende detailhandel, in tegenstelling tot wat appellant beweert, wel ingeperkt (zie bovenstaand) is er in werkelijkheid sprake van een veel minder groot verschil, namelijk 2.800 m² bvo. Dit verschil wordt veroorzaakt door de direct bestemde hoeveelheid detailhandel (11.500 m²) ten opzichte van de berekende marktruimte (8.700 m²). Maar dat verschil acht gemeente acceptabel en verklaarbaar gezien de uniciteit van het concept (zie hierna).

De overige punten in de zienswijze betreffende detailhandel zijn voor een groot deel te verantwoorden via bovenstaande berekeningsmethodiek. In de visie van appellant is een totale hoeveelheid van 23.065 m² aan detailhandel mogelijk. Uitgaande van die hoeveelheid detailhandel begrijpt de gemeente de conclusie van appellant dat niet aangetoond is dat hier marktruimte voor is. Ook is invoelbaar dat appellant om deze reden stuurt op een fasering van de detailhandel. Echter, doordat de hoeveelheid ondersteunende detailhandel ingeperkt gaat deze beredenering niet op. Er is een nieuw DPO uitgevoerd in 2012 dat aantoont dat er voor het betreffende type detailhandel voldoende marktruimte is. Ook toont het DPO aan dat er geen sprake is van enige vorm van ontwrichting van de overige detailhandelsstructuur in Breda. Hierop wordt hierna verder ingegaan.

Programma

Het totale aantal m² detailhandel is ten opzichte van het conceptontwerp van het plan uit 2008 sterk teruggebracht. In tegenstelling tot de ruim 25.000 m² die in dit plan was opgenomen, is er nu nog slechts sprake van 11.500 m² detailhandel die rechtstreeks bestemd worden. Dit is een vermindering van 55%. Deze teruggang in het aantal m² detailhandel doet recht aan de zware economische tijden.

In haar zienswijze stelt appellant dat de "Provinciale medewerking aan dit initiatief mede afhankelijk gesteld wordt van de uitkomsten van het nog uit te voeren DPO". Het bedoelde DPO is echter al uitgevoerd (eind 2012) en is dan ook gelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Dit DPO geeft aan dat er voldoende marktruimte voor het onderhavige initiatief is, zonder ontwrichtende werking



op de detailhandel in andere delen van de stad tot gevolg te hebben. Dit DPO, met als titel "Breda Bavelse Berg, distributieve mogelijkheden en effecten detailhandel", 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 wvo¹ (= 6.150 – 6.650 m² bvo²);
- Rijkswegen : 1.075 – 1.550 m² wvo (= 1.450 – 2.050 m² bvo)."

Er is in totaal dus 8.700 m² bvo aan marktruimte aanwezig. Hierbij dient aangegeven te worden dat er bij deze berekeningen uitgegaan wordt van een standaard winkelopzet en een standaard detailhandelslocatie. Er is al met al meer theoretische marktruimte dan de 4.000 m² die in de zienswijze wordt aangehaald en daarmee is er geen reden om de totale detailhandelsomvang op dit lage niveau af te toppen, of te faseren.

Daar komt bij dat er sprake is van een voor Nederland uniek concept, waarbinnen thematische detailhandel op het gebied van sportartikelen een dragende functie kent. Het plangebied zal worden ingericht als belevingsgebied, met daarin een "active sports centre". En de detailhandel zal één van de pilaren onder de beleving in dit gebied zijn. Door sportartikelen te kunnen proberen en gebruiken in de winkel en op daartoe specifiek aangelegde buitenvoorzieningen, kan sport actief beleefd worden.

Mede om deze reden wil de gemeente, op basis van de voorhanden zijnde marktruimte, ook de benodigde planologische ruimte reserveren om het concept optimaal te kunnen ontwikkelen. Het is daarbij aan de marktpartijen om met minder m² te starten dan planologisch mogelijk is. Maar dat is nadrukkelijk hun keuze. De gemeente wil er slechts op toezien dat het concept tot stand komt en wil daarvoor voldoende ruimte bieden.

De berekeningen die uitgevoerd zijn houden bovendien 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 winkeloppervlak zelf. Dit concept vraagt om het kunnen beleven, tonen en uitproberen van zoveel mogelijk sporten. Niet alleen de buitenruimte, maar ook het fysieke winkeloppervlak zal hierop moeten worden ingericht. Clinics die in een winkel gegeven worden buiten het seizoen, of het plaatsen van een tijdelijk indoor zwembad vragen om veel vloeroppervlak. 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.

Tot slot is er gezocht naar formules met een zo min mogelijk effect op de overige detailhandel in de stad.

Thematische detailhandel

Het bestemmingsplan staat slechts thematische detailhandel toe, welke als volgt gedefinieerd is: *"detailhandelsondernemingen op het gebied van sportartikelen waarbij te koop aangeboden artikelen kunnen worden uitgeprobeerd (try-and-buy) op een speciaal daartoe aangelegde voorziening".* Dit houdt in dat slechts detailhandelsondernemingen kunnen vestigen in het plangebied van Park de Bavelse Berg die

¹ Winkelvloeroppervlak.

² Bruto vloeroppervlak.



sportartikelen (hardware) verkopen en die de mogelijkheid bieden om de door hen te koop aangeboden artikelen buiten de winkel uit te proberen. Hierbij dient ook in ogenschouw genomen te worden dat het bestemmingsplan ook 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."*

Internet en Trends

Appellant geeft aan dat in het segment "Sport en Spel" de verkoop via internet beduidend meer is toegenomen dan in andere segmenten. Hierbij wordt verwezen naar de trends die opgenomen zijn in de provinciale Discussienota Detailhandel van 11 december 2012. Deze nota 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. Op pagina 14 van 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. Een gripmaat van een tennisracket bijvoorbeeld laat zich vanachter een computer slechts raden. En of een voetbalschoen comfortabel is, verradt een digitaal plaatje niet. 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 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 uiteindelijk zullen gaan vestigen binnen het Park de Bavelse Berg, moeten naadloos in dit profiel passen.

De onderliggende Try & Buy formule van het Park de Bavelse Berg biedt met andere woorden een laagdrempelig podium om kennis te maken met vele sporten en met de bijbehorende sportartikelen die je ook kunt proberen in een specifiek daarvoor aanlegde omgeving. Door het gebleken succes van dit type concepten (bijvoorbeeld in Frankrijk), is de verwachting dat het onderliggende concept voor Park de Bavelse Berg een tegenkracht vormt voor de opkomst van het internet.

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. Doordat de winkelervaring onderdeel is van een beleving – het actief beoefenen van sport – zal de ervaring op geen enkele wijze lijken op de ervaring in andere winkelgebieden, die bovenal gericht zijn op verkoop. 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 het hart van het concept. Detailhandel gecombineerd met meerdere vormen van vrijetijdsbesteding.

Kortom, het project Park de Bavelse Berg lijkt naadloos aan te sluiten bij de Discussienota Detailhandel, in plaats van hier haaks op te staan.



SER ladder detailhandel

Appellant stelt dat uit de haar bekende stukken niet blijkt dat er sprake is van een zorgvuldig en noodzakelijk onderzoek (conform de Ladder van duurzame verstedelijking) naar alternatieve locaties. De gemeente is het eens met appellant dat dit aspect meer belicht kan worden in het bestemmingsplan. 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. Hierbij is de volgorde van de volgende vragen van belang:

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

Naar deze vragen is bij de totstandkoming van de plannen voor deze locatie wel degelijk gekeken. Echter, de initiële plannen dateren van ver voor de SER ladder voor detailhandel haar intrede deed. De vragen zijn daarom impliciet gesteld en beantwoord. De vragen zullen hierna retrospectief beantwoord worden voor Park de Bavelse Berg.

Vraag 1 - Is er vraag naar de nieuwe ontwikkeling?

De winkelconcentratie maakt een integraal onderdeel uit van een voor Nederland nieuwe ontwikkeling. Een vrijetijdspark waar naast het bezoeken van evenementen ook actief sport beoefend kan worden. Het onderliggende thema van het gebied zal zijn Try & Buy: ofwel er kan actief sport beoefend worden door beschikbare sportartikelen te proberen of met eigen producten sport in het gebied te gaan beoefenen.

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 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. Dit als ondersteuning van het onderliggende concept, vormt een uniek element in de Nederlandse detailhandelsstructuur.

Daarnaast biedt het een welkom alternatief voor de toenemende trend naar aankoop via internet. Om de detailhandel in Brabant en de rest van Nederland slagkracht te kunnen geven tegen deze krachtige en niet meer weg te denken trend, zullen er nieuwe concepten moeten worden uitgedacht, maar vooral geprobeerd om een nieuwe plek voor de (fysieke) detailhandel te veroveren. Het vraagt om een herdefiniëring van en hernieuwd Unique Selling Point voor detailhandel. Het fysieke karakter en het kunnen proberen van een zeer divers aanbod aan sportartikelen, vormt belangrijke munitie in de strijd tegen het opkomende internet.

Tot slot is berekend dat er voldoende marktruimte is om de geplande thematische detailhandel een plek te kunnen geven.

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

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

Bovendien is het detailhandelsconcept complementair aan de evenementenzone. Detailhandel is een onlosmakelijk deel van het vrijetijdspark. Er is daarom ook geen sprake van solitaire detailhandel. 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 geaccidenteerdeheid 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 is waar het concept tot zijn recht kan komen. Een andere locatie in de stad is hiertoe niet voorhanden.



Het geheel zal naar verwachting op jaarbasis 1,3 miljoen bezoekers trekken, wat vraagt om een goede bereikbaarheid. Beschikbare gebieden zijn te klein, niet goed bereikbaar of kunnen eenvoudigweg het aantal bezoekers (en leveranciers) niet aan. De onderhavige locatie doet, met de voorziene infrastructurele aanpassingen, wel aan deze kwalificaties.

Vraag 3 - Als nieuwbouw nodig is, is er dan sprake van een optimale inpassing en bereikbaarheid?

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 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 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 en 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 als het ware de afronding van de stad aan de oostzijde van Breda en aan de andere kant de overloop naar het groene achterland. Door een natuurgebied van significante omvang toe te voegen wordt niet alleen het concept versterkt, maar zal ook een groene buffer gecreëerd worden.

Regionale afstemming en meerwaarde voor regionale detailhandelsstructuur

Appellant geeft aan dat ontwikkelingen met een bovenlokaal verzorgingsgebied mogelijk zijn na afstemming in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). In de Discussienota Detailhandel staat dat het *"wenselijk is in de RRO's afspraken te maken over de verdere ontwikkeling van de Brabantse detailhandelsstructuur en de monitoring hiervan."* Ook staat in de nota te lezen dat de RRO's hier tot op heden nog niet voor gebruikt zijn. Letterlijk: *"In de Verordening ruimte is het regionaal ruimtelijk overleg (RRO) vastgelegd, waarbij een indeling in een viertal RRO-gebieden wordt gehanteerd. Doel van het RRO is de regionale ruimtelijke samenhang te bevorderen, ruimtelijke vraagstukken en opgaven regionaal af te stemmen en hierover (zo nodig) regionale, bestuurlijke afspraken te maken. Over detailhandelsvoorzieningen heeft tot op heden in de RRO's geen afstemming plaatsgevonden en evenmin zijn hierover regiospecifieke afspraken gemaakt. Gelet op een aantal recente detailhandelsontwikkelingen met duidelijke bovenlokale, regionale effecten, zou het logisch geweest zijn als enkele zaken in de RRO's aan de orde zouden zijn geweest."*

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 gemeend er omwille van de nieuwe contouren van het project goed aan te doen het project opnieuw op regionaal niveau onder de aandacht te brengen. In maart 2013 heeft de verantwoordelijk wethouder RO daartoe in de Bestuurscommissie Ruimtelijke Ordening & Wonen van de Regio West Brabant het project opnieuw besproken. Het is daarmee afgestemd met de directe buurgemeenten.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Appellant vraagt om een verantwoording waaruit blijkt dat het bedrijventerrein niet binnen bestaand stedelijk gebied gesitueerd kan worden. Om de vraagstelling te kunnen beantwoorden, is het noodzakelijk uit te zoomen naar macro-economisch niveau. We zien 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 voorzieningenpakket 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.

Wijze van uitwerking Integratie Stad-Land

Voor wat betreft de ecologische verbindingen bieden de beekdalen van de Gilzewouwerbeek en de Molenleij het meeste potentieel. Deze beekdalen maken echter geen deel uit van het desbetreffende gebied Integratie stad-land. De gemeente Breda heeft er dan ook voor gekozen om in het bestemmingsplan de ecologische verbindingen net ten oosten en ten noorden van het gebied Integratie stad-land te leggen, waar de Gilzewouwerbeek en de Molenleij stromen en waar in het verleden reeds een ecoduiker onder de A27 is aangebracht. (De bovenloop van de Bavelse Leij die in de Landschappelijke Driehoek ontspringt, vormt een ecologische verbinding met het Ulvenhoutse Bos via de wijk Nieuw Wolfslaar).

De landschappelijke verbinding tussen de Landschappelijke Driehoek en het gebied ter hoogte van de zandwinplas bestaat uit een zichtrelatie die in hoofdzaak waarneembaar is vanaf de A27. Deze gebieden vallen buiten het bestemmingsplan maar het voortbestaan van de bosschages, akkers, weilanden en groene erven van woningen en agrarische bedrijven aan weerszijden van de snelweg worden gewaarborgd in bestemmingsplan Landschappelijke Driehoek (april 2010), bestemmingsplan Buitengebied Nieuw Ginneken (juli 1999) en het nog op te stellen bestemmingsplan Buitengebied Oost waarmee in 2014 gestart zal worden.

Ter hoogte van afrit 15 van de A27 is de zichtrelatie echter zeer beperkt vanwege de op- en afritten en de opgaande beplanting die hiertussen is aangeplant. Ten westen van de afrit ligt sinds een aantal jaar een sportcomplex, ten oosten van de afrit is ervoor gekozen het knooppunt te benutten en een bedrijventerrein in de oksel van infrastructuur te situeren.

Omdat het bedrijventerrein deel uitmaakt van het gebied Integratie stad-land wordt in samenhang en evenredigheid hiermee een robuust natuur- en waterbergingsgebied aangelegd van 8 ha. Dit gebied wordt echter niet binnen het gebied Integratie stad-land gerealiseerd, maar in de beekdalen van Gilzewouwerbeek en Molenleij vanwege het feit dat het potentieel voor natuurontwikkeling hier hoger is dan in het gebied dat grenst aan de A27. Het gebied Integratie stad-land ligt namelijk voor het grootste deel op dekzand en vormt daarmee een meer logische locatie om te bebouwen dan het gebied in de beekdalen dat in de verordening is aangeduid als zoekgebied stedelijke ontwikkeling. Uitwerkingsplan Breda-Tilburg, Structuurplan Breda-Oost (Bavel, Beek en Berg) uit 2005 en het Structuurplan Landelijk wonen in Lijndonk-Tervoort uit 2007 vormen de basis voor het beleid dat is opgenomen de Verordening Ruimte ten aanzien van het gebied ten oosten van Breda. Structuurplan



Lijndonk Tervoort is inmiddels ingetrokken bij het vaststellen van de beleidsregels 'Stedelijke programmering 2020, Koers gezet' in 2010. 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 Breda-Oost (Bavel, Beek en Berg) wordt ingetrokken bij het vaststellen van de Structuurvisie 2030, die in 2013 zal worden afgerond en die de Structuurvisie 'Stad in Evenwicht' zal vervangen.

Omdat de gemeente Breda nog geen nieuwe integrale visie voor Breda-Oost heeft vastgesteld is in de Verordening Ruimte 2012 logischerwijs uitgegaan van bovengenoemde structuurplannen. In het kader van de Structuurvisie 2030, de ontwikkeling van Bavel Zuid en van Park de Bavelse Berg is inmiddels een conceptvisie voor Breda-Oost geformuleerd, die is afgestemd op de bijgestelde prognoses ten aanzien van de demografische ontwikkelingen, leegstand op de kantorenmarkt en op de veranderde vraag naar bedrijventerreinen.

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 conceptvisie blijft het casco van beekdalen overeind. Zij vormen echter niet langer een buffer, maar een duurzame afronding van de ontwikkelingen binnen Park de Bavelse Berg en Bavel-Zuid. Lijndonk-Tervoort blijft agrarisch gebied en de beekdalen vormen een duidelijke grens tussen stedelijk en landelijk gebied.

In het Structuurplan Breda-Oost was voor Bavel-Zuid een maximum aantal van 1.000 woningen opgenomen. In de conceptvisie is dit aantal teruggebracht naar maximaal 100 woningen. Het doel ten aanzien van de kantorenmarkt is beter inspelen op de vraag, ook in kwalitatieve zin. Daarbij richt Breda zich niet zozeer op individuele vastgoedobjecten, maar veel meer op gebieden. Ten aanzien van de ontwikkeling van kantoren ligt de prioriteit in Breda bij de gebiedsontwikkeling rondom het station (Via Breda). 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 op enkele locaties langs de Claudius Prinsenlaan kantoren worden ontwikkeld. Breda ziet af van kantoorontwikkeling direct aan de A27.

Het nieuw te ontwikkelen robuuste natuur- en waterbergingsgebied ligt in Zoekgebied verstedelijking. Het biedt echter de kans om een landschapsecologische verbinding tussen het beekdal van de Gilzewouwerbeek en de Molenleij te vormen. Waar de Groenblauwe mantel Verordening stopt ter hoogte van de voormalige afvalberg, zowel wat betreft de Molenleij als de Gilzewouwerbeek, verbindt het natuurgebied de twee beekdalen met elkaar, zodat de Groenblauwe Mantel een aaneengesloten casco kan gaan vormen.

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan om op die manier het groene karakter van het gebied Integratie stad-land beter te kunnen waarborgen. De kavelgrenzen op het bedrijventerrein die direct zichtbaar zijn vanaf de A27 worden voorzien van laanbeplanting. Dit wordt in de Planregels van het bestemming Bedrijventerrein vastgelegd en tevens wordt hierin opgenomen dat perceelsgrenzen aan de zij- en achterkant dienen te worden beplant (beheer en onderhoud geschiedt door de Parkmanagement-organisatie.) Tevens wordt in de Planregels vastgelegd dat de bebouwing zich met de representatieve zijde naar de A27 moet oriënteren.

Daarnaast mag de bebouwing aan de zuidkant van het bedrijventerrein niet hoger worden dan 12 meter zodat deze wegvalt achter de opgaande beplanting van de groene verbinding die tussen de zandwinplas en het robuuste natuur- en waterbergingsgebied wordt gerealiseerd. Aan de oostzijde tenslotte (de beekdal- en natuurgebiedzijde) wordt ingezet op een informele groenaanplant. Vanwege de beplanting in het natuurgebied ontstaat immers een 'coulissen'-achtige zicht op de bebouwing, in combinatie met de informele groenaanplant vloeit het landschap op zachte wijze in het bedrijventerrein. Ook hier speelt het Parkmanagement een rol in het beheer en onderhoud van deze beplanting.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

De provincie vraagt alsnog om een verantwoording wat de minimale noodzakelijke tegenprestatie voor de kwaliteitsverbetering van het landschap dient te zijn op basis van artikel 2.2. van de Verordening ruimte en er dient zeker te worden gesteld dat die verbetering ook gelijktijdig wordt ontwikkeld.



In de structuurvisie is de Rood-met-Groenkoppeling uitgewerkt die de gemeente wil toepassen bij stedelijke uitbreidingen in het buitengebied. Deze regeling heeft alleen betrekking op nieuwe ruimtelijke plannen die na 1 juli 2005 worden vastgesteld door de gemeente. De gemeente streeft bij voorkeur een integrale gebiedsontwikkeling na. De investeringen in het buitengebied worden daarbij in de grondexploitatie meegenomen. Als compensatie van het areaal buitengebied dat verloren gaat bij stedelijke uitbreiding is het voorstel uitgewerkt om de uitgifte van een m2 bouwgrond te compenseren met het waardevoller maken van een m2 buitengebied. Dat waardevoller maken kost 3 Euro per m2.

In deze structuurvisie was reeds verkend welke projecten er binnen de gemeente in gang waren gezet en waar deze regeling zou moeten worden toegepast. Hieronder is de letterlijke tekst (cursief) uit de structuurvisie opgenomen.

"Stedelijke uitbreiding Breda-Oost

Voor het gebied rondom Bavel worden de volgende plannen opgesteld:

- *Het Structuurplan Breda-Oost dat uitgaat van een maximum van 1000 woningen en 90 ha. bedrijventerrein bij Bavel;*
- *Het Structuurplan Lijndonk-Tervoort dat uitgaat van maximaal 3000 woningen;*
- *Het evenemententerrein en 10 ha. bedrijventerrein bij de Bavelse Berg. De uitbreiding bij Bavel gaat gepaard met de ontwikkeling van een groenblauw raamwerk in het beekdal van de Gilzewouwerbeek. In het beekdal worden een beekherstel, de aanleg van natte graslanden, beekdalbos en recreatieve ontsluiting nagestreefd. In samenhang met de uitbreiding Lijndonk-Tervoort is de ontwikkeling van een brede landschapszone voorzien met natte en droge graslanden, singels, houtwallen en poelen. Beoogd wordt de landschappelijke inpassing van de nieuwe verstedelijking in het bestaande gebied en om de begeleiding van recreatieve routes van de bestaande stad naar het buitengebied en de bosgebieden.*

Voor de realisering van deze projecten wordt binnen de diverse grondexploitaties een budget opgenomen."

Om te bepalen wat precies de uitbreiding betreft van het stedelijk gebied wordt gekeken naar de bestemmingsplannen die onherroepelijk zijn. Het bestemmingsplan Hoogeind 3 is hiervoor van groot belang.

Indien de ontwikkeling zich beperkt tot het bestaande stedelijk gebied hoeft geen extra investering plaats te vinden voor de Rood-met-Groenkoppeling. Voor alles wat hier buiten wordt aangelegd qua bebouwing, wegen, parkeerplaatsen of andere vormen van verhardingen moet in de exploitatie dus 3 euro per vierkante meter gereserveerd worden voor het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit. In dit geval dus voor het realiseren van het Groenblauw raamwerk, zoals de structuurvisie voorschrijft.

Om de kwaliteitsverbetering van het landschap zeker te stellen heeft de gemeente Breda een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer inzake het te realiseren natuurgebied.

Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan in de vorm van het toevoegen van ruimtelijke kwaliteitseisen aan de bestemming Bedrijventerrein. De ruimtelijke kwaliteit in relatie met de A27 wordt gegarandeerd met behulp van onderstaande kwaliteitseisen:

- De kavelgrenzen direct zichtbaar vanaf de A27 worden beplant met lanen, waaraan gekoppeld is dat de perceelsgrenzen aan de zij- en achterkant dienen te worden beplant. Beheer en onderhoud geschiedt door de Parkmanagementorganisatie. Privaatrechtelijk wordt vastgelegd dat de ontwikkelaar deze beplanting heeft aan te leggen en te onderhouden.
- De bebouwing langs de A27 dient georiënteerd te zijn op de A27. Het wordt verplicht gesteld aan deze zijde het kantoorvolume, de showroom en andere representatieve functies te situeren. Daarnaast is het verplicht om aan deze zijde in de rooilijn te bouwen;
- De bebouwing aan de zuidkant van het bedrijventerrein mag niet hoger worden dan 12 meter zodat deze wegvalt achter de opgaande beplanting van de groene verbinding die tussen de zandwinplas en het robuuste natuur- en waterbergingsgebied wordt gerealiseerd. Op de verbeelding wordt aangegeven waar de bebouwingsstrook ligt waarvoor deze hoogtebeperking geldt.
- Aan de oostzijde van het bedrijventerrein dienen de percelen die grenzen aan het natuurgebied aan de rand (de grens met het natuurgebied) van opgaande beplanting te worden voorzien, opdat de scheiding tussen natuur en bedrijventerrein minder "hard" wordt.



Water

Appellant verzoekt de gemeente om de uitkomsten van het overleg met het waterschap duidelijker in het plan op te nemen. De gemeente heeft het waterschap Brabantse Delta al sinds 2008 betrokken bij de planontwikkeling. Men is toen reeds gevraagd om eisen en randvoorwaarden en heeft toen al technisch inzichtelijk gemaakt welke consequenties het (oude) plan had op de lokale waterhuishouding. In dit nieuwe plan is het waterschap op verschillende momenten betrokken zoals beschreven in paragraaf 1.4 van de waterparagraaf. Het waterschap heeft de waterparagraaf en de aanpak van het bestemmingsplan goedgekeurd. Het waterschap heeft op 18 januari 2013 een zienswijze ingediend op het bestemmingsplan waarbij zij aangeeft voldoende mogelijkheden te zien om het plan waterhuishoudkundig juist in te vullen. De verdere uitwerking zal hierbij via de gedetailleerde invulling van de wateropgave in de watervergunning (verder) geregeld worden.

De gemeente is van mening dat uit het goedkeuren van de waterparagraaf en de inhoud van de haar zienswijze het waterschap voldoende en op juiste wijze is betrokken bij het opstellen van het bestemmingsplan. De gemeente zal het waterschap verder betrekken bij de verdere uitwerking.

Ten aanzien van de vraagstelling aangaande gebiedsvreemd water, het volgende. In de visie van de gemeente is geen sprake van (een veranderende hoeveelheid) gebiedsvreemd water. Het plan veroorzaakt qua aanvoer van oppervlaktewater geen veranderingen in het regionale watersysteem. Het plan (met haar bebouwing) zorgt wel voor een versnelde afvoer van regenwater van verhard oppervlak maar die versnelde afvoer moet geretendeerd worden. De kwaliteit van het regenwater wordt vrijwel niet beïnvloed door het verhard oppervlak gezien de aard van het verhard oppervlak zijnde bedrijven, een evenementencomplex en wegen. De terreinen die te vervuild zijn zullen op de riolering worden aangesloten. De ontwikkeling zal daarmee een te verwaarlozen verandering in de oppervlaktewaterkwaliteit hebben.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Appellant wijst erop dat de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt gemist in het ontwerp van het bestemmingsplan. In het definitieve bestemmingsplan is hierover alsnog tekst toegevoegd. De ladder voor duurzame verstedelijking kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen, om tot een goede en gezonde onderbouwing van een locatie voor een nieuwe, grootschalige stedelijke ontwikkeling te komen:

- Trede 1: Is er een regionale behoefte?
- Trede 2: Is deze regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?
- Trede 3: Als dat niet mogelijk is, zoek een locatie die multimodaal bereikbaar is of kan worden gemaakt.

De ladder van duurzame verstedelijking is uitgebreid opgenomen in de Toelichting van het bestemmingsplan. Dit als gevolg van deze zienswijze. Onderstaand een korte samenvatting van de inhoud van elk der treden.

Trede 1 – Is er regionale behoefte?

In het bovenstaande is dit ten aanzien van detailhandel en bedrijventerreinen reeds beantwoord. In het onderstaande komt het evenementencomplex en vrijetijdspark aan de orde.

Sinds het sluiten van evenementencomplex het Turfschip is er een blinde vlek in de regio ontstaan. De dichtstbijzijnde evenementenhallen liggen allen buiten West-Brabant, te weten de Brabanthallen in 's-Hertogenbosch, de Zeelandhallen in Goes, Ahoy in Rotterdam, de Jaarbeurs in Utrecht en het Sportpaleis in Antwerpen. In het kader van haar centrale rol in de regio wil Breda deze voorziening nieuw leven inblazen omdat evenementen voorzien in de behoefte aan fysieke ontmoetingen.

Het vrijetijdspark biedt een totaalaanbod voor vrijetijdsbesteding, zodat men zonder er zelf veel moeite voor te hoeven doen, op hoog niveau vermaakt kan worden. Het accent ligt hierbij op 'inspannen en beleven', zowel binnen als buiten in een parkachtige setting. Dit is een uniek en ontbrekend concept in de regio.

Trede 2 – Is de regionale behoefte op te vangen in het bestaand stedelijk gebied?

De voorzieningen binnen het Park de Bavelse Berg zijn veelal grootschalig. De evenementenhal en de detailhandel zullen worden 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 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.

Trede 3 – Is de locatie multimodaal bereikbaar?

Park de Bavelse Berg wordt gesitueerd aan een afrit van de A27 en kent daarmee een zeer goede ontsluiting. In potentie kan het terrein op termijn tevens worden ontsloten middel openbaar vervoer door de HOV-lijn tussen Etten-Leur en Oosterhout te verbinden met de Bavelse Berg via Amphia Molengracht. Daarnaast kan het terrein wellicht op de lange termijn direct bereikbaar worden gemaakt voor treinreizigers via een nieuw te realiseren stoptreinstation Dorst of wellicht een ander stoptreinstation langs de gewenste spoorlijn tussen Breda en Utrecht.

Conclusie

De zienswijze gegrond te verklaren ten aanzien van integratie stad-land, de zorgplicht ruimtelijke kwaliteit en de SER ladder voor duurzame ontwikkeling en voor het overige ongegrond.

20. ZLTO, namens C. Brooimans

Inhoud zienswijze

Appellant exploiteert twee varkensbedrijven in Dorst. Eén aan de Bavelstraat 42 en één aan de Akkerweg 9. Appellant vreest gevolgen voor zijn bedrijf bij het toestaan van evenementen via overtollig geluid wat nadelig kan zijn voor de dieren en het sluipverkeer en wild parkeren. Appellant stelt voor in dit kader een goede belangenafweging.

Appellant vraagt zich tevens af hoe het mogelijk is dat de geurnorm wordt vastgesteld op 8 Oue/m3. Hierdoor wordt de geurcontour groter en kan voldaan worden aan de regel dat binnen die contour niet gebouwd kan worden. Hij verzoekt dan ook kritisch naar de normstelling te kijken en opnieuw te bepalen met een lagere norm. Voorts is volgens appellant uitgegaan van de verkeerde vergunde situatie. Beide bedrijven van appellant hebben een geurcontour gekregen terwijl een procedure tot samenvoeging bijna is doorlopen. Er wordt aangegeven dat de gemeente dient uit te gaan van de meest actuele situatie. Als uitgegaan wordt van één bedrijf kan dit gevolgen hebben voor de geurcontour en kan deze wellicht een groter gebied beslaan.

Beoordeling zienswijze

De punten parkeren en verkeer, geluid in relatie tot evenementen en helihaven die in de zienswijze genoemd zijn hebben betrekking op het voorontwerpbestemmingsplan. De genoemde punten zijn behandeld in de commentaarnota. Korthedshalve wordt daarnaar verwezen. De vrees van appellant dat er toch nadelige effecten op de dieren in zijn stal zullen optreden, achten wij niet gerechtvaardigd.

Geluidsoverlast

Ten aanzien van evenementen gelden, zoals voor elke bedrijf, geluidsnormen. Het evenementenbedrijf (evenementenhal en –terrein) valt onder de vergunningplicht van de Wet milieubeheer, waarvoor de gemeente bevoegd gezag is (omgevingsvergunning-milieu). In de milieu (omgevings)vergunning zullen er onder andere geluidsnormen worden opgenomen. Net als voor alle andere bedrijven is hiervoor de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening het toetsingskader. Dit betekent dus dat in de representatieve bedrijfssituatie zowel de activiteiten in de evenementenhal als op het evenemententerrein niet meer geluid mogen maken dan elk ander willekeurig bedrijf.



De Handreiking industrielawaai en vergunningverlening geeft mogelijkheid om 12 dagen per jaar meer geluidsruimte toe te staan. Dit geldt voor alle bedrijven en wordt de niet-representatieve bedrijfssituatie of 12-dagencriterium genoemd. Dit wil niet zeggen dat in de omgevingsvergunning-milieu voor deze situaties geen regels zullen worden opgenomen. Voor de evenementen die onder dit 12 dagencriterium vallen zal voor de maximale geluidnormstelling aansluiting worden gezocht bij de Nota evenementen met een luidruchtig karakter. Deze nota is een in den lande gebruikelijk toetsingskader voor dergelijke buitenevenementen.

Bovendien moeten om de geluiduitstraling zoveel als mogelijk te beperken, op grond van de Wet milieubeheer, de Best Beschikbare Technieken worden toegepast en zullen er ook bepalingen worden opgenomen ten aanzien van begin- en eindtijden van de evenementen, positionering van podia, etc. teneinde de (geluids)overlast zoveel als mogelijk te beperken. De afstand van het evenemententerrein ten opzichte van de stallen aan de Bavelstraat 24 en de stallen en woning aan de Akkerweg 9 bedraagt ruim 800 meter. Uit de akoestische berekeningen blijkt dat er ruimschoots aan de normstelling wordt voldaan.

Het aantal parkeerplaatsen is voor het gros van de evenementen voldoende. Het aantal parkeerplaatsen is gebaseerd op het aantal te verwachten bezoekers en/of de bezetting van het aantal personen per auto. Voor de grootste evenementen waarbij het aantal beschikbare parkeerplaatsen niet toereikend zal zijn, moet een mobiliteitsplan worden gemaakt, met bijvoorbeeld de inzet van shuttlediensten, combikaartjes (OV en toegang), promotie van OV en fiets etc.

Terugslag op de rijksweg of andere hoofdwegen zoals de Zuidelijke Rondweg wordt door de infrastructurele aanpassingen voorkomen. Daarnaast wordt gekeken of er nog speciale regelprogramma's in de verkeerslichtinstallaties moeten worden ingevoerd die de pieken als gevolg van grote evenementen op kunnen vangen. Momenteel draait de verkeerslichtinstallatie een programma dat gericht is op het zo optimaal mogelijk ontsluiten van het verkeer komende van en naar de stad. Op het moment dat er een evenement is, zijn er andere verkeersstromen waardoor de verkeerslichtinstallatie een ander programma kan draaien.

Door middel van wegbewijzing en de inzet van verkeersregelaars moet sluipverkeer worden voorkomen. Het voorkomen van sluipverkeer en overlast van parkeren in de directe omgeving is overigens niet alleen onderdeel van een mobiliteitsplan maar is ten allen tijde uitgangspunt, dus ook bij kleinere evenementen.

Geurcontour

De gemeente Breda heeft op grond van en met inachtneming van hetgeen is opgenomen in artikel 6 van de Wet geurhinder en veehouderij de verordening 'Geurhinder en veehouderij Gemeente Breda 2008' opgesteld. In deze geurverordening is bepaald dat binnen de gemeente andere waarden van toepassing zijn dan die zijn opgenomen in artikel 3.1 van de Wet Geurhinder en veehouderij, waarbij onderscheid is gemaakt in verschillende gebiedstypen.

Voor nieuwe woon- en werklocaties is gekozen voor een norm van 8 OUe/m^3 . Bovendien is er al rekening gehouden met de ontwikkeling van Park de Bavelse Berg. De geurverordening is onderhevig geweest aan inspraak en tot stand gekomen in samenspraak met belanghebbenden waaronder de gemeente Oosterhout.

Het bestemmingsplan is niet het instrument om een lagere geurnorm vast te stellen of om een norm ter discussie te stellen. In het bestemmingsplan wordt de uitvoerbaarheid van het plan getoetst aan de geldende wet- en regelgeving en provinciaal en gemeentelijk beleid. In het ontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van de op dat moment vergunde situatie. Inmiddels is bekend dat er een omgevingsvergunning-milieu voor uitbreiding en samenvoeging van de bedrijfslocaties Akkerweg 9 en Bavelstraat 24 in procedure is. Het ontwerpbesluit is inmiddels gepubliceerd geweest.

De wijziging leidt overigens tot een verbetering van de situatie, voor het gehele plangebied wordt de norm van 8 OUe/m^3 niet overschreden.

Conclusie

De zienswijze ongegrond te verklaren.



21. M. Grootenboers

Inhoud zienswijze

Appellant is woonachtig aan de Dorstseweg 45 en geeft aan nadelige consequenties van het huidige bestemmingsplan te ondervinden. Zo vreest hij voor horizonvervuiling door bebouwing van de berg, die vanaf het betreffende perceel te zien is. Appellant geeft aan het te betreuren wanneer er bebouwing van 40 meter hoog zou komen, waarbij hij aangeeft zich te verbazen over een maximale bouwhoogte van 15 meter op de berg.

Daarnaast geeft appellant aan geen verbindende elementen door het plangebied richting de Dorstseweg te willen, dit in verband met de hem voorziene overlast.

Appellant vraagt zich af of er een mogelijkheid is om de dB's van buitenevenementen meer te positioneren naar de berg en minder naar de oostzijde. Bovendien geeft hij aan dat de ruimte van 12 keer per jaar meer geluidsruimte toe te staan in zijn beleving onacceptabel is.

Tot slot verzoekt hij geen reserveparkeergelegenheden aan te wijzen richting de Dorstseweg, achter zijn perceel.

Beoordeling zienswijze

Horizonvervuiling en bouwhoogte op de berg

Vanuit de woning van appellant is de beoogde bebouwing op de berg zichtbaar. Daarbij kan worden opgemerkt dat de afstand tussen de woning en die nieuwe bebouwing ongeveer 400 meter bedraagt. Er is daarmee geen sprake van bebouwing in de nabijheid van de betreffende woning. Het enkele feit dat de bebouwing zichtbaar is, is nog geen aanleiding om te spreken van een onaanvaardbare situatie. In algemene zin kan overigens worden opgemerkt dat in Nederland geen recht bestaat op een vrij uitzicht en kan geen reden vormen om een ruimtelijke ontwikkeling niet plaats te laten vinden. Het verliezen van vrij uitzicht kan wel gevolgen hebben bij de eventuele bepaling van planschade. Mocht appellant van oordeel zijn dat hij recht heeft op een tegemoetkoming in planschade, dan staat het hem vrij daartoe bij het College van burgemeester en wethouders een verzoek in te dienen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Verbindingsroutes

Er worden tussen het Park de Bavelse Berg en de Dorstseweg geen verbindingen gerealiseerd. Bovendien wordt het gehele park omheind zodat er geen verbindingen zoals bedoeld door appellant mogelijk zijn.

Parkeren

In het voorliggende bestemmingsplan Park de Bavelse Berg is geen (reserve-)parkeerterrein achter de betreffende woning gesitueerd, noch wordt dit mogelijk gemaakt.

Geluid

Voor de evenementen die onder het 12 dagen-criterium vallen zal voor de maximale geluidnormstelling aansluiting worden gezocht bij de Nota evenementen met een luidruchtig karakter. Deze nota is een in den lande gebruikelijk toetsingskader voor dergelijke buitenevenementen. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er aan dit toetsingskader kan worden voldaan.

Bovendien moeten om de geluiduitstraling zoveel als mogelijk te beperken, op grond van de Wet milieubeheer, de Best Beschikbare Technieken worden toegepast en zullen er ook bepalingen worden opgenomen in de voor de inrichting verplichte omgevingsvergunning milieu ten aanzien van begin- en eindtijden van de evenementen, inrichting van het terrein waaronder positionering van podia, etc. teneinde de (geluids)overlast zoveel als mogelijk te beperken.

De gemeente Breda stelt jaarlijks een toezichtsprogramma op. Bovendien kent de gemeente Breda een klachtenregeling die ook op Park de Bavelse Berg van toepassing zal zijn. Bij overschrijding van de geluidsnormen zal er handhavend worden opgetreden.



Conclusie

De zienswijze ongegrond te verklaren.

22. NBB BV en Nassaufarma BV

Inhoud zienswijzen

Appellant geeft aan dat de gehele commentaarnota en de door hen gedane inspraakreacties als herhaald en ingelast te beschouwen.

Bij het berekenen van de geluidbelasting ontbreekt de geluidbelasting op kamperen en de bestaande situatie van de kermisexploitanten in het aangrenzende plangebied. Appellant vraagt om een ophoging van de norm richting woningen en vragen meer dan alleen de wet als norm te nemen.

In het bestemmingsplan wordt verwezen naar de parkeernormen van de gemeente Breda. Appellant is hierop tegen omdat hij van mening is dat deze normen ongeschikt zijn. Hoofregel dient te zijn dat het parkeren op eigen terrein moet gebeuren en er dus binnen het plangebied voldoende parkeerruimte moet zijn. Bij overlast zou het geprojecteerde bedrijventerrein als parkeerterrein aangewezen moeten worden.

Appellant is geen voorstander van het beperken van bestaande bedrijventerreinen en nieuwe terreinen maken. Men vraagt zich af of dit past binnen het beleid en de SER ladder. Oplossing kan zijn ruimer te bestemmen of garanties van nieuw gebruik in plaats van verplaatsing en leegstand op achtergelaten locatie. Bedrijventerrein kunnen ook gebruikt worden als oplossing voor eventuele parkeeroverlast. Appellant pleit ervoor uitstraling bedrijventerrein overeenkomstig Hoogeind te realiseren.

Door de gemeente is altijd gesteld dat de aanpassingen van de A58 en A27 mede bepalend zijn geweest voor de locatiekeuze voor het evenementencomplex. Nu echter de aanpassingen aan deze wegen voorlopig niet doorgaan moet dit wel in de planvorming worden meegenomen. De bereikbaarheid van met name het bedrijventerrein Hoogeind dient gegarandeerd te blijven. Er dient zekerheid te zijn dat bij problemen kan worden bijgestuurd. Problemen mogen niet afgewenteld worden op bestaande terreinen.

De nieuwe plannen mogen geen belemmering opleveren voor de te plaatsen windturbines op het bedrijventerrein Hoogeind. Ook hebben duurzaamheid en kwaliteit in de planregels geen uitwerking gekregen.

Op welke manier is het belang van de Bedrijvenvereniging en de taken die de gemeente daarvoor in gedachte heeft verwerkt in de plannen?

Er zou aansluiting gezocht worden bij de regels voor Hoogeind. Er zitten echter wel verschillen in die niet geheel duidelijk zijn. Met name de verschillen in bouwhoogte maar ook reclamemasten tot een hoogte van 60 meter komen daarbij naar voren. Dit is volgens appellant anders dan op Hoogeind en daartegen richt zich ook dit bezwaar.

Appellant vindt het belangrijk dat reacties van derden serieus worden genomen. Hiervan wordt in de nota van commentaar geen blijk gegeven. Hopen op een betere uitkomst in deze fase.

Appellant kan tot slot niet beoordelen welke financiële middelen beschikbaar zijn voor het plan, de mogelijke extra benodigde infrastructurele aanpassingen en planschade. Zekerheid over voldoende dekking moet onderdeel zijn van het plan.

Beoordeling zienswijzen

Algemeen

In het specifieke geval van de ontwikkeling van het Park de Bavelse Berg zijn de effecten van de ontwikkeling op basis van onderzoeken en conform de geldende beleidslijnen beoordeeld. Zowel het gemeentebestuur als de ontwikkelaar zijn op basis hiervan er van overtuigd dat de huidige plannen, inclusief de maatregelen om de belasting op de omgeving te beperken, geen onevenredige hinder voor de omgeving zullen veroorzaken. Mochten zich toch onverhoopt negatieve effecten in de omgeving voordoen, dan zal naar bevind van zaken worden opgetreden om aan de problemen een oplossing te



bieden. In de zienswijzen verwijst appellant naar zijn inspraakreactie op het voorontwerp van het bestemmingsplan. Voor zover hierna de onderwerpen niet aan de orde komen wordt voor de beoordeling verwezen naar de commentaarnota inspraak.

Geluid

In de zienswijze wordt gesteld dat in de berekening voor de geluidsbelasting geen rekening is gehouden met de kermisexploitanten. De huidige locatie van de exploitanten aan Minervum is, zoals bekend, in oorsprong slechts een tijdelijke oplossing in afwachting van een definitieve vestigingslocatie. De gemeente is inmiddels al geruime tijd in gesprek met deze exploitanten om hen naar een nieuwe (definitieve) locatie aan de Baarschot te verplaatsen. Naar verwachting zal de locatie op Minervum op niet al te lange termijn door de exploitanten verlaten worden. Dit vormt de reden dat met de aanwezigheid van bewoning op deze plaats geen rekening is gehouden in het geluidsonderzoek.

Het geluidsrapport gaat er terecht van uit dat de bedrijfsbebouwing van Hoogeind buiten beschouwing kan blijven. Bedrijfsbebouwing is immers, conform de bepalingen uit de Wet geluidhinder, geen geluidgevoelige functie. In het vigerende bestemmingsplan Hoogeind is aangegeven dat op het bedrijventerrein geen woonbebouwing is toegestaan. Er is derhalve geen aanleiding om met de aanwezigheid van woningen rekening te houden.

Parkeren

In tegenstelling tot de mening van appellant dwingt het bestemmingsplan Park de Bavelse Berg wel degelijk parkeren op eigen terrein af. De eis zit namelijk opgesloten in de bepalingen van de nota "Parkeer- en stallingsbeleid", welke in artikel 21 van de regels als toetsingsnorm is opgenomen. De gedachte dat deze normen slechts werkzaam zijn in de Efteling, laten wij voor rekening van appellant.

De kritiek op een eventuele ontoereikendheid van de normen treft in het kader van dit bestemmingsplan geen doel. Het parkeerbeleid, inclusief de daarbij opgenomen normen, is door de gemeenteraad vastgesteld. Er is vooralsnog geen aanleiding om specifiek voor Park de Bavelse Berg van het vastgestelde beleid en de normen af te wijken, noch wordt door de appellant aangegeven wat de normen dan wel zouden moeten zijn.

Verkeer

De ontwikkeling van Park de Bavelse Berg zal extra verkeer aantrekken. Deze extra verkeersstroom zal via de bestaande aansluiting (afslag 15) op de A27 het Park de Bavelse Berg bereiken. Zowel de ontwikkelaar als de gemeente Breda zijn zich bewust dat de bestaande fysieke infrastructuur aangepast moet worden om de extra stroom bezoekers te kunnen verwerken. Daarom is tussen ontwikkelaar en gemeente privaatrechtelijk overeengekomen dat de bestaande infrastructuur zal worden aangepast. Het bestemmingsplan biedt hiertoe de noodzakelijke planologische ruimte. Overigens moet worden opgemerkt dat de zwaarste verkeersbelasting wordt veroorzaakt door de grootschalige evenementen. Deze evenementen vinden vooral plaats buiten de normale spitsen.

Vandalisme

Door appellant wordt gesteld dat horeca categorie 1 t/m 7 voor het gehele terrein is toegestaan. Daarbij wordt de conclusie getrokken dat het gehele terrein voor horeca wordt gebruikt. Die conclusie is niet juist. De omvang van de toegestane horeca wordt middels de regels beperkt. De gedachte dat Park de Bavelse Berg daarmee het grootste uitgaansgebied van Breda wordt is geheel onterecht.

Windenergie

Het bestemmingsplan Park de Bavelse Berg legt geen beperkingen op ten aanzien van de eventuele ontwikkeling van windturbines op Hoogeind. Het aspect duurzaamheid laat zich niet of nauwelijks vertalen naar de Planregels, omdat die aspecten vooral werking hebben op het materiaalgebruik. Het bestemmingsplan kent, naar vaste jurisprudentie, geen voorschriften inzake materiaalgebruik of bijvoorbeeld energiebesparende maatregelen. Dergelijke zaken behoren tot de werkingssfeer van het Bouwbesluit.

Bedrijventerrein

In het bestemmingsplan Park de Bavelse Berg is aangegeven dat de gemeente Breda in regionaal kader de taak heeft om een zekere hoeveelheid aan bedrijfsterrein te ontwikkelen. Deze taakstelling wordt zowel gerealiseerd door herstructurering van bestaande terreinen als door de aanleg van nieuwe terreinen. Het bedrijventerrein bij Park de Bavelse Berg is één van de nieuwe terreinen. Opgemerkt moet worden dat het



voor een gezonde economische ontwikkeling noodzakelijk is dat de gemeente beschikking heeft over direct uitgeefbaar terrein. Waarbij dit terrein één van de laatste uitgeefbare terreinen is aan de as Antwerpen/Tilburg – Utrecht. De terreinen gelegen aan de Noord-Zuid corridors (A16 en A27) blijven ook in tijden van een economische teruggang interessante vestigingslocaties.

Dat dergelijke terreinen niet onmiddellijk worden bebouwd, maar dat de uiteindelijke realisatie enkele jaren in beslag kan nemen is daarbij niet ongebruikelijk. De huidige economische omstandigheden leiden er inderdaad toe dat er op de bestaande terreinen veel leegstand is. Dit is echter geen reden om van de aanleg van het bedrijventerrein Park de Bavelse Berg af te zien.

Bouwvoorschriften

Het is onduidelijk waar appellanten op doelen als ze stellen dat er “duidelijke verschillen” zijn in de voorschriften voor bedrijven op Hoogeind vergeleken met bedrijven op Park de Bavelse Berg, zonder aan te geven waar het verschil precies in zit. De verschillen die er zijn, zijn marginaal. Door de appellant wordt aangegeven dat de reclamemast geen vergelijkbare tegenhanger in het bestemmingsplan Hoogeind heeft en derhalve niet aanvaardbaar is. Over deze zienswijze kan, door het ontbreken van motieven onder deze onaanvaardbaarheid, geen oordeel gevormd worden.

Financiële onderbouwing

Tussen de ontwikkelaar en de gemeente zijn overeenkomsten gesloten ten aanzien van de financiële aspecten van dit plan. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in gevaar zou zijn. Evenmin worden door de appellanten argumenten aangedragen die op tekortkomingen in de economische uitvoerbaarheid zouden duiden.

Conclusie

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

23. Vereniging Bedrijven Breda-Oost

Inhoud zienswijze

Appellant geeft aan dat de gehele commentaarnota en de door hen gedane inspraakreacties als herhaald en ingelast te beschouwen.

In het bestemmingsplan wordt verwezen naar de parkeernormen van de gemeente Breda.

Appellant is hierop tegen omdat hij van mening is dat deze normen ongeschikt zijn. Hoofregel dient te zijn dat het parkeren op eigen terrein moet gebeuren en er dus binnen het plangebied voldoende parkeerruimte moet zijn. Bij overlast zou het geprojecteerde bedrijventerrein als parkeerterrein aangewezen moeten worden.

Bij het berekenen van de geluidbelasting ontbreekt de geluidbelasting op kamperen en de bestaande situatie van de kermisexploitanten in het aangrenzende plangebied. Appellant vraagt om een ophoging van de norm richting woningen en vragen meer dan alleen de wet als norm te nemen.

Appellant is geen voorstander van het beperken van bestaande bedrijventerreinen en nieuwe terreinen maken. Men vraagt zich af of dit past binnen het beleid en de SER ladder. Oplossing kan zijn ruimer te bestemmen of garanties van nieuw gebruik in plaats van verplaatsing en leegstand op achtergelaten locatie. Bedrijventerrein kunnen ook gebruikt worden als oplossing voor eventuele parkeeroverlast. Appellant pleit ervoor uitstraling bedrijventerrein overeenkomstig Hoogeind te realiseren.

Door de gemeente is altijd gesteld dat de aanpassingen van de A58 en A27 mede bepalend zijn geweest voor de locatiekeuze voor het evenementencomplex. Nu echter de aanpassingen aan deze wegen voorlopig niet doorgaan moet dit wel in de planvorming worden meegenomen. De bereikbaarheid van met name het bedrijventerrein Hoogeind dient gegarandeerd te blijven. Er dient zekerheid te zijn dat bij problemen kan worden bijgestuurd. Problemen mogen niet afgewenteld worden op bestaande terreinen.

De nieuwe plannen mogen geen belemmering opleveren voor de te plaatsen windturbines op het bedrijventerrein Hoogeind. Ook hebben duurzaamheid en kwaliteit in de planregels geen uitwerking gekregen.



Op welke manier is het belang van de Bedrijvenvereniging en de taken die de gemeente daarvoor in gedachte heeft verwerkt in de plannen?

Er zou aansluiting gezocht worden bij de regels voor Hoogeind. Er zitten echter wel verschillen in die niet geheel duidelijk zijn. Met name de verschillen in bouwhoogte maar ook reclamemasten tot een hoogte van 60 meter komen daarbij naar voren. Dit is volgens appellant anders dan op Hoogeind en daartegen richt zich ook dit bezwaar.

Appellant vindt het belangrijk dat reacties van derden serieus worden genomen. Hiervan wordt in de nota van commentaar geen blijk gegeven. Hopen op een betere uitkomst in deze fase.

Appellant kan tot slot niet beoordelen welke financiële middelen beschikbaar zijn voor het plan, de mogelijke extra benodigde infrastructurele aanpassingen en planschade. Zekerheid over voldoende dekking moet onderdeel zijn van het plan.

Beoordeling zienswijze

Kwaliteit

De gemeente ziet niet in waarom en heeft geen reden om aan te nemen dat het plan Park de Bavelse Berg ontbeert aan kwaliteit, noch waarom de wettelijke vereisten slechts tot "pure armoede" kunnen leiden.

Zienswijze op het voorontwerpbestemmingsplan

Appellant verwijst naar haar eerdere inspraakreactie die zij herhaald en ingelast in deze zienswijze opneemt. Tevens wil de zij de gehele commentaarnota (op inspraak) als herhaald en ingelast in haar huidige zienswijze opnemen. Er wordt korthedshalve verwezen naar de commentaarnota op het voorontwerpbestemmingsplan waarin inhoudelijk is ingegaan op de inspraakreacties.

Appellant verwacht dat de ruimhartige bestemming in het bestemmingsplan Park de Bavelse Berg ook zal gelden voor bedrijven op Hoogeind. De regels voor het bedrijventerrein zijn praktisch vergelijkbaar met de regels zoals die gelden in het bestemmingsplan Hoogeind. Vanwege het ontbreken van een verdere motivering van de stelling kan deze zienswijze verder niet worden beoordeeld.

Parkeren

Appellant stelt dat de gehanteerde parkeernormen ongeschikt zijn. Dat is niet juist. Het vigerende parkeerbeleid is ook voor de ontwikkeling van Park de Bavelse Berg gehanteerd. De daarin genoemde normen zijn daarmee ook voor deze ontwikkeling van toepassing. De ontwikkelingen voldoen aan de bepalingen van de nota "Parkeer- en Stallingsbeleid". De normen die daarin zijn opgenomen zijn normen die op basis van ervaringscijfers elders in den lande zijn opgesteld en opgehoogd. Er is dus geen reden om extra parkeerplaatsen ter plaatse van het beoogde bedrijventerrein, zoals appellant voorstelt, te situeren.

Geluid

In de zienswijze wordt gesteld dat in de berekening voor de geluidsbelasting geen rekening is gehouden met de kermisexploitanten. De huidige locatie van de exploitanten aan Minervum is, zoals bekend, in oorsprong slechts een tijdelijke oplossing in afwachting van een definitieve vestigingslocatie. De gemeente is inmiddels al geruime tijd in gesprek met deze exploitanten om hen naar een alternatieve locatie aan de Baarschot te verplaatsen. Naar verwachting zal de locatie Minervum op niet al te lange termijn door de exploitanten verlaten worden. Dit vormt de reden dat met de aanwezigheid van bewoning op deze plaats geen rekening is gehouden in het geluidsonderzoek.

Het geluidsrapport gaat er terecht van uit dat de bedrijfsbebouwing van Hoogeind buiten beschouwing kan blijven. Bedrijfsbebouwing is immers, conform de bepalingen uit de Wet geluidhinder, geen geluidgevoelige functie. In het vigerende bestemmingsplan Hoogeind is aangegeven dat op het bedrijventerrein geen woonbebouwing is toegestaan; er is derhalve geen aanleiding om met de aanwezigheid van woningen rekening te houden.

Het voorstel van appellant om andere normen voor geluid te hanteren dan de wet voorschrijft wordt afgewezen omdat deze gebaseerd zijn op een wettelijk voorschrift en hiervan kan alleen worden afgeweken als de wet dat toelaat. Er bestaat voor de gemeente bovendien geen aanleiding om te



veronderstellen dat de berekende geluidsbelasting op de omliggende geluidgevoelige functies onaanvaardbaar of strijdig met de bepalingen van de wet geluidhinder zou zijn. Ook toont appellant dat in de zienswijze niet aan.

Bedrijventerrein

In het bestemmingsplan Park de Bavelse Berg is aangegeven dat de gemeente Breda in regionaal kader de taak heeft om een zekere hoeveelheid aan bedrijfsterrein te ontwikkelen. Deze taakstelling worden zowel gerealiseerd door herstructurering van bestaande terreinen als door de aanleg van nieuwe terreinen. Het bedrijventerrein bij Park de Bavelse Berg is één van de nieuwe terreinen. Opgemerkt moet worden dat het voor een gezonde economische ontwikkeling noodzakelijk is dat de gemeente beschikking heeft over direct uitgeefbaar terrein. Waarbij dit terrein één van de laatste uitgeefbare terreinen is aan de as Antwerpen/Tilburg – Utrecht. De terreinen gelegen aan de Noord-Zuid corridors (A16 en A27) blijven ook in tijden van een economische teruggang interessante vestigingslocaties.

Verkeer

De ontwikkeling van Park de Bavelse Berg zal extra verkeer aantrekken. Deze extra verkeersstroom zal via de bestaande aansluiting (afrit 15) op de A27 het Park de Bavelse Berg bereiken. Zowel de ontwikkelaar als de gemeente Breda zijn zich bewust dat de bestaande fysieke infrastructuur aangepast moet worden om de extra stroom te kunnen verwerken. Daarom is tussen ontwikkelaar en gemeente privaatrechtelijk overeengekomen dat de bestaande infrastructuur zal worden aangepast. Het bestemmingsplan biedt hiertoe de noodzakelijke planologische ruimte. Overigens moet worden opgemerkt dat de zwaarste verkeersbelasting wordt veroorzaakt door de grootschalige evenementen. Deze evenementen vinden vooral plaats buiten de normale spitsen.

Windenergie

Het bestemmingsplan Park de Bavelse Berg legt geen beperkingen op ten aanzien van de eventuele ontwikkeling van windturbines op Hoogeind. Het aspect duurzaamheid laat zich niet of nauwelijks vertalen naar de Planregels, omdat die aspecten vooral werking hebben op het materiaalgebruik. Het bestemmingsplan kent, naar vaste jurisprudentie, geen voorschriften inzake materiaalgebruik of bijvoorbeeld energiebesparende maatregelen. Dergelijke zaken behoren tot de werkingssfeer van het Bouwbesluit.

Belangen VBBO

Het is de gedachte van de ontwikkelaar om het dagelijkse beheer van Park de Bavelse Berg, maar bovenal ook het beheer tijdens evenementen, in handen te stellen van een professionele parkmanagement organisatie. Het ligt op het pad van de ontwikkelaar om met de VBBO in contact te treden.

Bouwvoorschriften

Het is onduidelijk waar appellant op doelt wanneer gesteld wordt dat er “duidelijke verschillen” zitten in de voorschriften voor bedrijven op Hoogeind, zonder aan te geven waar deze verschillen zitten, vergeleken met bedrijven op Park de Bavelse Berg. Als er al verschillen zijn, zijn deze marginaal. Door appellanten wordt aangegeven dat de reclamemast geen vergelijkbare tegenhanger in het bestemmingsplan Hoogeind heeft en derhalve niet aanvaardbaar is. Over deze zienswijze kan, door het ontbreken van een motivering onder deze onaanvaardbaarheid geen oordeel gevormd worden.

Financierbaarheid

Tussen de ontwikkelaar en de gemeente zijn overeenkomsten gesloten ten aanzien van de financiële aspecten van dit plan. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in gevaar zou zijn. Evenmin worden door de appellant argumenten aangedragen die op tekortkomingen in de economische uitvoerbaarheid zouden duiden.

Conclusie

Deze zienswijze ongegrond verklaren.



24. Houtzager Strijker advocaten namens Acton BV

Inhoud zienswijze

Appellant is eigenaar van een perceel grond aan de Kluisstraat en dit perceel heeft in het bestemmingsplan Park de Bavelse Berg een bestemming 'Agrarisch' gekregen. Dit terwijl de omliggende en aangrenzende percelen een bestemming "Bedrijventerrein" hebben gekregen. Dit is voor appellant onwenselijk en hij verzoekt dan ook de bestemming van het bij hen in eigendom zijnde perceel te wijzigen in de bestemming "Bedrijventerrein".

Appellant is nooit op de hoogte gebracht, hoewel er toch diverse contacten waren met de gemeente van het feit dat een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht zou worden. Het was logischer geweest met cliënte te overleggen over de toekomstige bestemming. Er is wel beperkt contact geweest met de ontwikkelaar van het gebied over eventuele aankoop van het betreffende perceel maar ook die heeft informatie verstrekt over het ontwerpbestemmingsplan.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het niet logisch dat het perceel van appellant qua bestemming wordt meegenomen met de bestemming van de aangrenzende gronden zijnde 'Bedrijventerrein'. Het perceel van appellant kan onmogelijk nog voor agrarische doeleinden gebruikt worden vanwege de geïsoleerde ligging van het perceel. In de Structuurvisie Breda 2020 was het gebied, inclusief het perceel van appellant ook al voorzien als bedrijventerrein. Verzoekt verder aan haar perceel de mogelijkheid toe te kennen dat een reclamezuil geplaatst kan worden.

Beoordeling zienswijze

De gemeente kan zich vinden in het verzoek om het perceel een bedrijfsbestemming toe te kennen. Daarbij wordt wel de voorwaarde gesteld dat het perceel niet vanaf de Kluisstraat ontsloten wordt. Het perceel zal derhalve qua bebouwing en functioneren integraal onderdeel moeten gaan vormen met de rest van het bedrijventerrein. Het verzoek voor een "eigen" reclamemast kan niet worden ingewilligd, aangezien het vigerende Reclamebeleid van de gemeente Breda zich daar tegen verzet. In dit beleid wordt zeer terughoudend omgegaan met het plaatsen van reclamemasten. Belangrijke drijfveer is het beschermen van de ruimtelijke kwaliteit door het voorkomen van een mogelijke "wildgroei" aan masten. Wel wordt in dit beleid, onder stringente voorwaarden, ruimte gecreëerd voor masten die zijn gericht op de naamsbekendheid van grote, internationaal opererende bedrijven. De reclamemast die is opgenomen in het bestemmingsplan is bedoeld als beeldmerk voor het gehele complex Park de Bavelse Berg.

Conclusie:

Deze zienswijze voor wat betreft de bestemming van de gronden van appellant gegrond te verklaren en voor het overige ongegrond.

25. Koel- en Vriestechiek De Baronie BV

Inhoud zienswijze

Appellant vraagt zich af of er voldoende parkeervoorzieningen zijn gepland. Tijdens een informatieavond is aangegeven dat bij grote evenementen een verkeersplan gemaakt zou worden. Appellant is echter bevreesd voor de uitvoering daarvan. Zij vreest dat in de omgeving van het evenementencomplex overlast zal gaan ontstaan op Hoogeind door parkerend publiek en andere soorten van overlast zoals drugs, afval en inbraken.

Daarnaast vraagt de Appellant er op toe te zien dat de aanrijroute breed genoeg is zodat bij grote evenementen geen files op de A27 en de Zuidelijke Rondweg ontstaan.

Ook vreest de appellant veel geluidsoverlast van vooral de buitenevenementen en heeft zij twijfels bij de uitvoering van de regels die hiervoor gelden. Tot wordt gevraagd erop toe te zien dat tijdens en na evenementen in de nabije omgeving van het evenemententerrein wordt voorzien in beveiliging.



Beoordeling zienswijze

Parkeren

Het totale aantal parkeerplaatsen conform parkeernorm bedraagt circa 2250 specifiek voor evenementen en 850 voor de andere voorzieningen/funcities. Dit totale aantal is beschikbaar en is voldoende voor vrijwel alle evenementen. Hierbij is uitgegaan van de lijst van evenementen zoals die door de projectontwikkelaar is aangeleverd. De verwachte aantallen bezoekers zijn met behulp van de CROW-richtlijn omgezet naar parkeer behoefte. Hierbij is het aantal te verwachten bezoekers en de bezetting van het aantal personen per auto op elkaar afgestemd. Het aantal parkeerplaatsen dat uit deze behoefte naar voren komt is zelfs nog naar boven bijgesteld. In de praktijk zijn er altijd voor bijna alle te houden evenementen meer dan genoeg parkeerplaatsen beschikbaar.

Voor de grootste evenementen waarbij het aanbod aan auto's het totaal aantal parkeerplaatsen te boven gaat, dient door de initiatiefnemer een mobiliteitsplan te worden opgesteld en dient hij dit ter goedkeuring aan te bieden aan de gemeente. In dit plan is inderdaad, zoals wordt aangegeven in de zienswijze, parkeren op afstand in combinatie met shuttle bussen een optie. Ook andere maatregelen zoals promotie van openbaar vervoer en fiets (combi kaartjes) is mogelijk. Een ander onderdeel van het mobiliteitsplan is het organiseren van de bezoekersstromen, waarbij het uitgangspunt is dat de overlast in de nabije omgeving dient te worden voorkomen. Dit houdt in dat er sprake moet zijn een afdoende bewegwijzering, het gebruik van verkeersstewards (in combinatie met parkmanagement), en afdoende afspraken met de gemeente in het kader van handhaving. De gemeente zal, bij het beoordelen van het mobiliteitsplan overtuigd moeten zijn van de goede en veilige doorstroming van bezoekers naar het evenemententerrein, vooraleer er een goedkeuring kan worden afgegeven. Dat houdt daarmee ook in dat parkeren op Hoogeind ten tijde van een groot evenement ontmoedigd en/of onmogelijk gemaakt wordt. Maar voorop zal moeten staan dat het evenemententerrein middels zo veel mogelijk modaliteiten (te voet, per fiets, per openbaar vervoer en per auto) bereikbaar zal moeten blijven.

De programmering van de evenementen zal bovendien rekening moeten houden met spijtstijden. De verwachting is daarbij dat de grootste evenementen (in het kader van aantallen bezoekers) buiten de reguliere kantooruren vallen. Maar zelfs dan dient overlast op Hoogeind voorkomen te worden en dit zal duidelijk moeten worden uit het betreffende mobiliteitsplan. Dit zal in een mobiliteitsplan nader tot uitdrukking dienen te komen. Ook betaald versus niet betaald parkeren zal hierin meegenomen worden.

Verkeer

Het voorkomen van extra files op de rijkswegen en overlast op andere hoofdwegen zoals de Zuidelijke Rondweg is nadrukkelijk uitgangspunt bij het ontwerp wat op dit moment wordt gemaakt m.b.t. de ontsluiting van/naar het evenemententerrein. De initiatiefnemer maakt samen met de gemeente Breda het ontwerp van de benodigde infrastructuur, waarbij wordt uitgegaan van recente telcijfers met ophogingen van de verwachte aantallen bezoekers en de autonome groei van het verkeer. Het gaat daarbij om meer dan alleen de breedte, het gaat ook om de vormgeving van het kruispunt, de opstelvakken en de verkeersregelininstallaties die allen van belang zijn. Daar waar toch ondanks alle inspanningen opstoppen ontstaan, zal de gemeente handhaven en aandringen op een verscherping van de mobiliteitsplannen om opstoppen ten tijde van toekomstige evenementen uit te sluiten.

Geluidsoverlast

Appellant vreest voor geluidsoverlast, vooral bij buitenevenementen. Die vrees wordt niet gedeeld door de gemeente. De gemeente hanteert geluidsnormen die haar bij wet zijn opgelegd. Het evenementenbedrijf (evenementenhal en -terrein) valt onder de vergunningsplicht van de Wet milieubeheer, waarvoor de gemeente bevoegd gezag is (omgevingsvergunning-milieu). In deze vergunning zullen onder andere geluidsnormen worden opgenomen. Net als voor alle andere (vergunningsplichtige) bedrijven is hiervoor de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening het toetsingskader. Dit betekent dus dat in de representatieve bedrijfssituatie zowel de activiteiten in de evenementenhal als op het evenemententerrein niet meer geluid mogen maken dan elk ander (milieuvergunningsplichtig) bedrijf. De Handreiking industrielawaai en vergunningverlening geeft de mogelijkheid om maximaal 12 keer per jaar meer geluidsruimte toe te staan. Dit geldt voor alle bedrijven en wordt de niet-representatieve bedrijfssituatie of 12-dagencriterium genoemd.

Beveiliging

Voor Park de Bavelse Berg wordt door de initiatiefnemer een parkmanagementorganisatie opgericht die het beheer over het plangebied gaat voeren. Onderdeel van het beheer is de beveiliging van het gebied.



Hiervoor zal een specifiek beveiligingsconcept worden ontwikkeld dat waar nodig wordt afgestemd met de omgeving.

Conclusie

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Afwegingen

Actualisatie Milieueffectrapportage

In samenspraak met de commissie voor de milieueffectrapportage (MER) is besloten om opnieuw advies aan te vragen. Vanwege het eerder doorlopen MER-proces kent dit echter geen verplicht karakter. Tezamen met het bestemmingsplan heeft een actualisatienotitie voor de MER ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen binnengekomen.

In haar advies geeft de commissie aan dat zij de maximale milieueffecten van een plan in beeld wenst te brengen. Hiertoe heeft zij behoefte aan inzicht in maatregelen die genomen worden die de milieueffecten beperken, verzachten of tenminste voldoende afkaderen. Het advies dat van de commissie verkregen is, wordt daarom gezien als een extra instrument om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in besluitvorming.

De commissie voor de MER stelt dat er op basis van de haar ter beschikking gestelde informatie nog 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 aldus ter harte genomen en heeft geleid tot verdere aanscherping van de plannen.

A. Waterberging

De Commissie concludeert dat er op basis van de aangeboden informatie onzekerheden zijn met betrekking tot de waterhuishouding. Ondanks dat veel van de onzekerheid samenhangt met het gegeven dat er sprake is van een flexibel bestemmingsplan, heeft de Gemeente Breda op basis van het advies een nieuwe inspanning geleverd om de waterhuishouding en mogelijke oplossingen scherper af te bakenen. Zo is beter inzichtelijk gemaakt waar en op welke wijze de wateropgave ingevuld kan worden.

Worst case benadering

Gemeente Breda heeft de wateropgave voor het plan park Bavelse Berg benaderd vanuit een worst case scenario. Dit scenario gaat uit van een maximaal benodigd ruimtebeslag (zoals bijvoorbeeld volledige invulling van de bebouwingswens en volledig dichte verharding van de parkeerterreinen) en minimale condities (zoals hoge grondwaterstanden) om deze te realiseren. Op basis van dit scenario is bepaald of een concrete invulling kan worden gegeven aan de wateropgave.

Een belangrijke pijler voor de waterhuishoudkundige toets van het plan is de bepaling van de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG). Omdat de commissie MER van mening is dat de gehanteerde 3,35 m NAP aan de lage kant is, is opnieuw gerekend. In de waterparagraaf is door een adviesbureau aan de hand van de oppervlaktewaterstand in het beekdal een GHG van 3,35m NAP afgeleid. De bepaling van de waterstand is ontstaan door een gemiddelde te nemen van de hoogst gemeten waterstand in de peilbuizen (3,6 m NAP) en de oppervlaktewaterstand in de beek (3,1 m NAP). Uitgaande van de invulling van de bergingsopgave in het beekdal en op de rand van het beekdal was deze GHG aannemelijk.

Uit de plannen blijkt dat de waterbergingsopgave voornamelijk buiten het bestaande beekdal wordt ingevuld. Op basis van dat uitgangspunt is door de MER-commissie aangegeven dat een aanname van de GHG van 3,35 m NAP aan de lage kant is. De gemeente heeft hierop de GHG aangepast naar 3,6 m NAP waaruit uitgegaan is van de maximale gemeten waterstand in de peilbuizen. Ter finale onderbouwing van deze aangenomen grondwaterstand heeft de gemeente aan een adviesbureau een second opinion



gevraagd. Hierbij heeft het adviesbureau op basis van modellen van onder andere Stiboka voor de beoogde waterbergingsgebieden een GHG bepaald. Het adviesbureau verwacht dat de GHG ter plaatse tussen 3,6 en 3,8 zal liggen. De second opinion geeft aan dat de aangenomen grondwaterstand van 3,6 m NAP goed verdedigbaar is. Als worst case is gekozen om ook de situatie 3,7 m NAP door te rekenen. Ook in deze situatie is er voldoende ruimte.

De gemeente heeft begrip voor het standpunt van de commissie dat een meer concretere invulling van waar het water geborgen wordt wenselijk is. Daarom is in een meer concretere invulling gemaakt. Uit de berekeningen die opnieuw uitgevoerd zijn, blijkt dat er voldoende ruimte beschikbaar is om bij een GHG van 3,7 m NAP het water dat eens per honderd jaar in het gebied geborgen moet worden te kunnen bergen. In dit scenario zal de benodigde waterberging op 4 plaatsen gerealiseerd worden: het natuurgebied aan de zuidzijde, de natuurstrook langs het industrieterrein, de evenementenzone en een strook langs de bebouwing (GD 2). Door de duidelijke markering op de kaart is het voor ondernemer helder dat er een beperking op het gebied ligt. Al deze gebieden worden middels een dubbelbestemming waterberging beschermd tegen maatregelen die de invulling van die functie belemmeren. Door de duidelijke markering op de kaart is het voor ondernemer helder dat er een beperking op het gebied ligt.

Technische haalbaarheid waterberging op evenemententerrein

De inzet van waterberging op het evenemententerrein is goed regelbaar. Zo kan technisch worden ontworpen dat het terrein pas bij statistische situaties van eens of meer dan eens per 50 jaar gaat fungeren als waterberging. In die betreffende zeer natte situatie staan grote delen van de landelijke omgeving onder water en heeft het wekenlang hard geregend. De kans dat een evenement dan reeds op voorhand is afgelast is al aanzienlijk.

Om beperkt en gestuurd water te kunnen bergen op het evenemententerrein mag het terrein niet te hoog liggen. In overleg met de ontwikkelaar is besloten om het evenemententerrein op 4,0 m NAP aan te leggen zodat er nog 0,17 m water geborgen kan worden. Hierdoor ontstaat er een drooglegging van 0,3 m. De hoogste grondwaterstand komt slechts in een periode van het jaar voor dat er vrijwel zeker geen buitenevenementen plaatsvinden. Hiermee is, indien nodig, waterberging op het evenemententerrein mogelijk.

Afdichting vuilstort

De commissie MER heeft in haar stuk twijfels geuit over de relatie tussen waterberging op het evenemententerrein en de onderafdichting van de vuilstort. Maar onderzoek heeft uitgewezen dat het folie van de vuilstort over de zijkant doorloopt tot onder de berg. De onderafdichting is tevens gekoppeld met de bovenafdichting door zandbentoniet (ondoordringbaar), waardoor een voldoende waterafdichting is gerealiseerd.

Met bovenstaande heeft de Gemeente Breda aangetoond dat de waterbergingsopgave in het gebied past. De juridische borging is geregeld via het bestemmingsplan, waarin is opgenomen dat er pas een omgevingsvergunning kan worden afgegeven als er een passend en goedgekeurd waterhuishoudkundig plan is. Tevens zijn de waterbelangen in de watervergunning en (deels) in de koopovereenkomst geborgd.

Uit bovenstaande blijkt volgens de gemeente dat de invulling van de waterbergingsopgave en waterretentieopgave technisch en financieel haalbaar is en dat milieubelangen niet worden geschaad. De gemeente concludeert daarmee dat de wateropgave voor park Bavelse Berg technisch, financieel en juridisch geborgd is.

B. 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 gemeente is daarentegen van mening dat er sprake is van een duidelijke landschappelijke meerwaarde van de huidige plannen ten opzichte van de huidige bestemming (agrarisch) en de oude plannen uit 2008-2009.

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.

Daarnaast is in het nieuwe plan de maximale hoogte van de bebouwing op het bedrijventerrein verlaagd van maximaal 30m hoog naar maximaal 15m hoog. Hierdoor zal de overgang van stedelijk naar landelijk gebied geleidelijker verlopen ten opzichte van het oude plan. Al met al krijgt het terrein een veel groenere uitstraling en zal de bebouwing veel minder prominent aanwezig zijn in het landschap.

Outdoor Brabant

De mogelijkheden voor herlocatie van het evenement naar Park de Bavelse Berg zijn opnieuw onderzocht. De subsidieaanvraag die in het kader van het zoeken naar een geschikte alternatieve vestigingslocatie is ingediend, is afgewezen.

Juridisch

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan door belanghebbenden nu rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze mogelijkheid blijft beperkt tot degene die ook tegen het ontwerp zienswijzen hebben ingediend dan wel alle belanghebbenden waar het gaat om eventueel in het plan aangebrachte wijzigingen. Het plan verkrijgt rechtskracht na de terinzagetermijn van 6 weken tenzij naast beroepschriften ook verzoeken om voorlopige voorziening worden ingediend. Indien dit het geval is verkrijgt het plan pas rechtskracht nadat op die verzoeken is beslist en deze worden afgewezen.

Financieel

In de overeenkomsten met partijen is vastgelegd dat alle met de ontwikkelingen samenhangende kosten, waaronder de kosten voor ontsluiting van het gebied en alle overige plankosten en de kosten voor opstellen van een bestemmingsplan, gedragen worden door de marktpartijen. Het project is daarmee voor de gemeente budgettair neutraal. In aanvulling op de verkoop van gronden benodigd voor de evenementenzone en het bedrijventerrein, is grond verkocht ten behoeve van natuurontwikkeling. Dit heeft zelfs geleid tot extra inkomsten voor de gemeente. Bij de contractonderhandelingen waren deze extra inkomsten nog niet voorzien.

Communicatie

- *Communicatie tot nu toe*
Het ontwerp van het plan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Hiervan is kennis gegeven in de Bredase Bode, de Staatscourant en via internet.
- *Communicatie vanaf nu*
Het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan zullen gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Ook hiervan zal kennis worden gegeven in de Bredase Bode, de Staatscourant en de internetsite. De indiener van de zienswijze wordt persoonlijk van het besluit van de raad op de hoogte gebracht.
- *Pers*
Persbericht



Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester.

, secretaris.



De raad van de gemeente Breda;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De tegen het bestemmingsplan Park de Bavelse Berg naar voren gebrachte zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. Op de verbeelding de volgende wijzigingen aan te brengen:
 - Belemmeringstrook gasleiding: is teruggebracht van 14 naar 4 meter.
 - Het perceel met de bestemming "Agrarisch" krijgt grotendeels de bestemming 'Bedrijventerrein' en voor een klein gedeelte de bestemming 'Groen'.
 - Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' is een functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – 1' opgenomen ten behoeve van het aanleggen van een beplantingsstrook.
 - Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' is middels een maatvoeringsaanduiding voor een strook een maximale bouwhoogte van maximaal 12 meter vastgelegd en een strook met een minimale bouwhoogte van 8 meter. Verder is middels een maatvoeringsstrook aan de westkant van het plangebied een minimale afstand tot de zijdelings perceelsgrens opgenomen;
 - Het bouwvlak en het bestemmingsvlak van de bestemming 'Gemengd 2' is aan de zuidzijde gewijzigd enerzijds ten behoeve van de dubbelbestemming Waterstaat – Waterbergingsgebied en anderzijds ten behoeve van de te realiseren bebouwing;
 - Het bestemmingsvlak van de dubbelbestemming Waterstaat – Waterbergingsgebied' is aangepast aan de voor dit gebied opgelegde waterbergingsopgave.
3. In de toelichting de volgende wijzigingen aan te brengen:

Daar waar de wijzigingen in de teksten dusdanig ingrijpend en divers van aard zijn is er voor gekozen de volledige tekst te vervangen door een gehele nieuwe tekst.

- Paragraaf 1.3. is in de opsomming een punt 4 toegevoegd inzake aanleg natuurzone;
- Paragraaf 2.2. Locatie is in het geheel vervangen;
- Paragraaf 2.3. Cultureel Erfgoed nieuw toegevoegd;
- Paragraaf 3.2.2 Verordening ruimte is in het geheel vervangen;
- Paragraaf 3.3.5 Structuurvisie Bedrijfsterreinen is geheel vervangen;
- Paragraaf 3.3.7 Detailhandelsnota Breda 2010-2020, actualisatie juni 2010 is in het geheel vervangen;
- Paragraaf 4.5. Blauwgroene buitenruimte is geheel vernieuwd;
- Paragraaf 4.6. Bedrijventerrein is nieuw toegevoegd;
- Onder vernummering van de hoofdstukken 6 t/m 8 naar respectievelijk 5 t/m 7 hoofdstuk 5 Doorvertaling planconcept geheel verwijderd;
- Paragraaf 5.2. Milieueffectrapport (nieuw). Is geheel vervangen;
- Paragraaf 5.3. Ecologie (nieuw) is uitgebreid met een tekst over de natuurbeschermingswet;
- Paragraaf 5.4. Water (nieuw), is geheel vervangen;
- Paragraaf 5.8. Geur (nieuw) is geheel vervangen;
- Paragraaf 5.9. Externe veiligheid (nieuw), onder Conclusies en Aanbeveling is de volgende tekst verwijderd: *"Er is tevens sprake van een Bevi-inrichting op Hoozeind. 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."*
- Paragraaf 5.10 Verkeer is verplaatst naar hoofdstuk 3 als paragraaf 3.3.10.



- In Hoofdstuk 1, paragraaf 1.1. (onderaan) een verwijzing op te nemen naar de gesloten Samenwerkingsovereenkomst (SOK) en alle daaruit voorkomende, nog af te sluiten uitvoeringsovereenkomsten en daarbij te vermelden:
"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."
4. In de regels de volgende wijzigingen aan te brengen:
- In artikel 1 Begripsbepalingen wordt punt 1.9 Bevi-inrichting verwijderd en er is als punt 1.35 een definitie toegevoegd van 'Ondersteunende detailhandel' luidende: 'Ondersteunende detailhandel: het als nevenactiviteit verkopen van goederen aan bezoekers ter ondersteuning van de ter plaatse gevoerde activiteiten';
 - In artikel 1 Begripsbepalingen onder 1.40 het gestelde onder b zijnde 'b. of een inrichting waarvoor regels gelden krachtens artikel 8.40 van de Wet milieubeheer' te verwijderen;
 - Onder vernummering van de artikelen 4 t/m 23 in respectievelijk 3 t/m 22 artikel 3 Agrarisch verwijderd.
 - In artikel 4 Bedrijventerrein (nieuw) in lid 4.1 de punten e t/m j te vernummeren naar f t/m k en een nieuw punt e toe te voegen met de volgende tekst: 'e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - 1' voor de realisatie van een groenstrook met een minimale breedte van 15 meter'.
 - In artikel 4 Bedrijventerrein lid 4.2.1 als e nieuw toegevoegd: 'ter plaatse van de aanduiding 'minimum afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen' dient deze minimaal te bedragen zoals is aangegeven met dien verstande dat van deze stroken minimaal 5 meter wordt ingevuld met groen;
 - In artikel 10 Water lid 10.3 onder a de volgende tekst toevoegen: 'met dien verstande dat ook de aangrenzende bouwvlakgrenzen kunnen worden aangepast';
 - In artikel 10 Water (nieuw) in lid 10.3 onder b na de woorden 'is verplaatst' de volgende tekst toegevoegd: 'en uit een hydrologisch onderzoek is aangetoond dat de waterbergingscapaciteit binnen het plangebied gewaarborgd blijft';
 - In artikel 11 Leiding – Gas (nieuw) is in lid 11.3 Afwijking van de bouwregels onder punt c het woord 'onevenredig' verwijderd.
 - In artikel 13 Waterstaat – Waterbergingsgebied in lid 13.4 onder a het bepaalde onder de nummers 3, 4, 6 en 7 te verwijderen en nummer 5 te vernummeren naar nummer 3;
 - In artikel 16 Algemene aanduidingsregels (nieuw) in de leden 16.2 en 16.3 het woord 'Vrijwaringszone' vervangen door "Luchtvaartverkeerszone" en in 16.3 na het woord 'Luchtvaartverkeerszone' toegevoegd het woord 'invliegfunnel'.
5. Het bestemmingsplan Park de Bavelse Berg, met inachtneming van het gestelde onder 2, 3 en 4, gewijzigd vast te stellen;
6. Voor het onder 5 genoemde bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 27 juni 2013



, voorzitter.



, griffier.

Betreft : Raad van de gemeente Breda

ONTVANGEN 03 JUL 2014

mr. J.A.M. van der Velden
Postbus 4714
4803 ES BREDA

Datum
2 juli 2014

Ons nummer
201308700/1/R3

Uw kenmerk
254285.19680 vdv/hs

Onderwerp
Breda
Bp 'Park de Bavelse Berg'

Behandelend ambtenaar
P. Slappendel
070-4264288

De Afdeling heeft in de bovenvermelde zaak een brief ontvangen waarbij het beroep is ingetrokken. Een kopie van deze brief treft u hierbij aan.
Dit betekent dat de behandeling van deze zaak is beëindigd en dat in deze zaak geen uitspraak wordt gedaan.

Hoogachtend,

de griffier

Deze brief is geautomatiseerd aangemaakt en is daarom niet ondertekend.



Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State
Postbus 20019
2500 EA 's-GRAVENHAGE

Per fax: 070 - 365 13 80

RAAD VAN STATE	
INGEKOMEN	
01 JUL 2014	
ZAAKNR.	
AAN:	R3 Slapp
BEHANDELD DD:	PAR

Amsterdam, 1 juli 2014

Uw ref. :
Onze ref. : 00013351
E-mail : jhagemans@vvhadvocaten.nl
Inzake : beroepschrift

Hoogedelgestreng college,

Namens cliënte, de commanditaire vennootschap Breedhoeve C.V., statutair gevestigd te Amsterdam en aldaar kantoorhoudend aan het Prins Bernhardplein 100, voor wie optreedt als beherend vennoot de besloten vennootschap Beheer- en Beleggingsmaatschappij Vilose B.V., gevestigd op voormeld adres te Amsterdam, deel ik u hierdoor mede dat cliënte tot intrekking van het tegen het besluit van de gemeenteraad van Breda d.d. 27 juni 2013 ingediende beroepschrift strekkende tot vernietiging van het bestemmingsplan Park de Bavelse Berg, dat bij uw college in behandeling is onder nummer 201308700/1/R3, heeft besloten. Cliënte gaat middels dit schrijven tot intrekking over.

Een kopie van dit schrijven verzond ik per gelijke post aan de Gemeente Breda.

Hoogachtend,

H.J. Hagemans,