



ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

PARK DE BAVELSE BERG

januari 2013

Inhoudsopgave

Toelichting.....	4
HOOFDSTUK 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding en doel	6
1.2 Het oude plan.....	6
1.3 Planwijzigingen	7
1.4 Ligging en plangrenzen	8
1.5 Vigerende bestemmingsplannen	9
HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse.....	10
2.1 Ligging plangebied	10
2.2 De ruimtelijke kwaliteit van de locatie	10
HOOFDSTUK 3 Beleid	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid.....	14
3.3 Gemeentelijk beleid.....	18
HOOFDSTUK 4 Planconcept Park Bavelse Berg.....	26
4.1 De locatie	26
4.2 De evenementenzone.....	27
4.3 De berg.....	28
4.4 Invulling totaalconcept	30
4.5 Blauwgroene buitenruimte.....	31
HOOFDSTUK 5 Doorvertaling planconcept naar stedenbouwkundig plan	32
HOOFDSTUK 6 Milieu en Landschap.....	34
6.1 Inleiding.....	34
6.2 Milieueffectrapport	34
6.3 Bodem	38
6.4 Water	39
6.5 Ecologie	41
6.6 Geluid.....	44
6.7 Luchtkwaliteit.....	48
6.8 Geur.....	49
6.9 Externe veiligheid.....	50
6.10 Verkeer.....	51
HOOFDSTUK 7 Juridische planbeschrijving	55
7.1 Inleiding.....	55
7.2 Hoofdpzet	55
7.3 Bestemmingen	56
HOOFDSTUK 8 Uitvoerbaarheid	59
HOOFDSTUK 9 Communicatie	60
Planregels.....	63

Toelichting

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

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

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

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

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

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

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

1.2 Het oude plan

Het oude plan voorzag in een integrale gebiedsontwikkeling van voet en berg tot één multifunctionele locatie waarin werk, leisure- en ontspanning gecombineerd zouden worden. Het plan zou uiteindelijk voorzien in:

- Een evenementencomplex, met binnen- en buitenterrein, bestaande tenminste uit een hal en een evenemententerrein;
- Voorzieningen waarbij inbegrepen een indoor skibaan, een heliport en 25.500 m² thematische detailhandel rondom het thema's outdoor (try & buy) sport en wellness.
- Een bedrijventerrein in de oksel van de hoofdontsluiting en de A27;
- Een landschapspark ten zuiden en zuidoosten van het plangebied aansluitend op het groen blauwe raamwerk, waarin ook parkeerplaatsen voorzien waren;

- Een nieuwe hoofdontsluitingsweg die ook het achterliggende (Dorst, Bavel, Lijndonk-Tervoort) zou ontsluiten.

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

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

1.3 Planwijzigingen

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

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

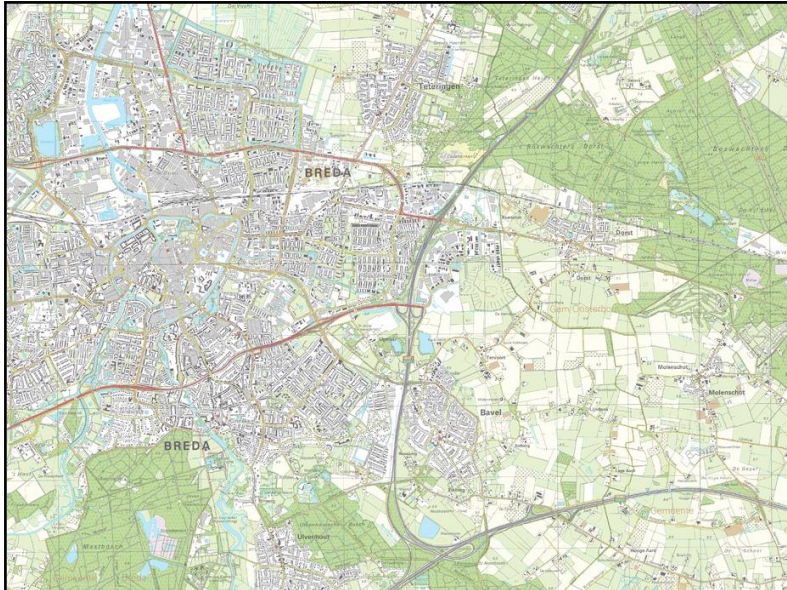
1. Er is sprake van een nieuwe samenwerking ten behoeve van de ontwikkeling van de evenementenzone: Maver en Van Agtmaal. Daar zij ook de noodzakelijke infrastructuur aanleggen, heeft de gemeente niet langer die verplichting.
2. Er is een kleinere footprint voor de evenementenzone.
3. Het aantal evenementen is teruggebracht.
4. De ontwikkeling op de berg zal gefaseerd plaatsvinden. Het totaal aantal m² bvo (bedrijfsvloeroppervlak) dat op de berg ontwikkeld kan worden in de eerste fase is teruggebracht van 85.000 m² tot 20.000 m². Zo vervallen de skibaan en de helihaven en een significant deel van de voorziene detailhandel.
5. Er is geen sprake meer van een landschapspark, te meer omdat de noodzaak daartoe – het creëren van een buffer tussen Bavel en de nieuwe ontwikkeling Lijndonk Tervoort – vervalt. Er wordt daarentegen wel een omvangrijke natuurlijke buffer van 11 hectare aangelegd tussen het bedrijventerrein, het evenementencomplex, het achterliggende agrarische gebied en Bavel.

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

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

De beschreven wijzigingen en veranderende wet- en regelgeving hebben ertoe geleid dat een deel van de onderzoeken voor het bestemmingsplan geactualiseerd moest worden.

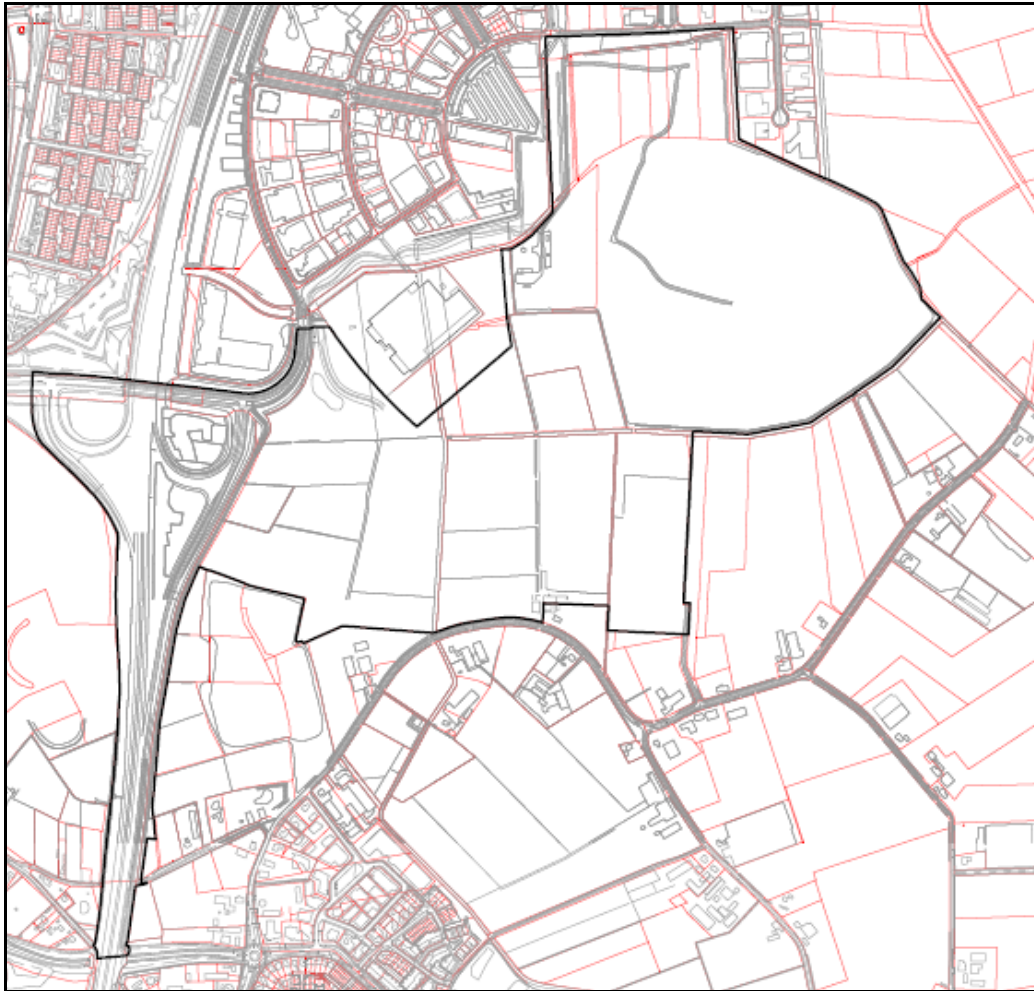
1.4 Ligging en plangrenzen



Figuur 1.1: Ligging plangebied aan oostzijde Breda

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

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door het bedrijventerrein Hoogeind. Aan de oostzijde volgt de plangrens de contour van de voormalige afvalberg. In het zuiden loopt de plangrens tot aan de Dorstseweg. Aan de westzijde omvat de plangrens het gehele op-en afrittencomplex op de A27.



Figuur 1.2: begrenzing plangebied

1.5 Vigerende bestemmingsplannen

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

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

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

HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

2.1 Ligging plangebied

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

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

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

2.2 De ruimtelijke kwaliteit van de locatie

Ten zuiden van de voormalige afvalberging liggen agrarische percelen en verder ten zuiden daarvan zijn de contouren van het dorp Bavel waarneembaar. Dit gebied tussen de berg en het dorp Bavel is tevens het stroomgebied van de Gilzewouwerbeek en de Molenley. Deze twee beken zijn momenteel nauwelijks als zodanig waarneembaar en zijn niet te onderscheiden van een 'gewone' sloot.



Dit landschap is het resultaat van een grootschalige ruilverkaveling in de jaren '80 van de vorige eeuw. Daarbij stond de rationalisatie van de agrarische functie van het landschap voorop. Ook de beide beken zijn daarbij gekanaliseerd.

Het naastgelegen bedrijventerrein Hogeind bestaat uit moderne bedrijfsruimten. Aan de zijde van de snelweg is extra aandacht besteed aan de beeldkwaliteit, zodat een hoogwaardige uitstraling van dit terrein wordt bereikt.

HOOFDSTUK 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Beleid

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

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

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

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

Toetsing

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Beleid

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

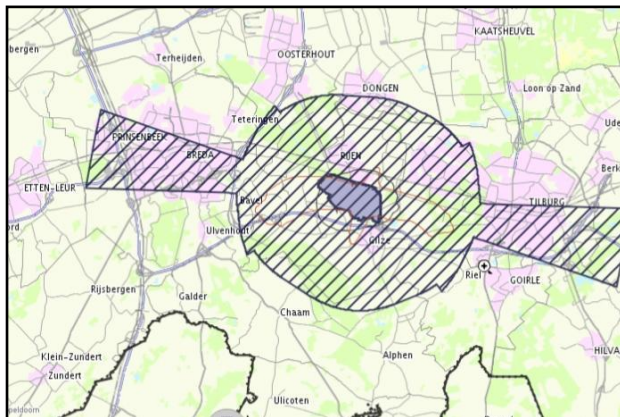
In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

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

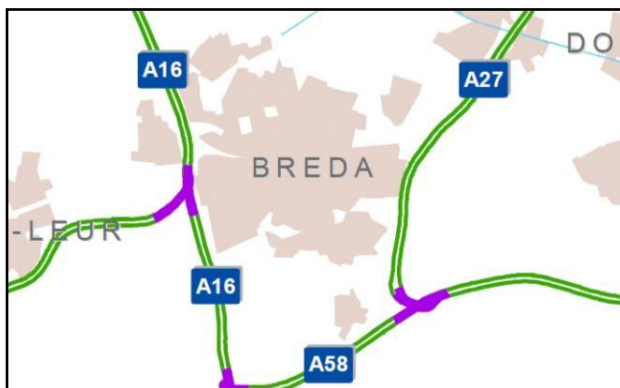
Toetsing

Het Barro is voor het plangebied van belang inzake de uitoefening van defensietaken. Het plangebied is deels gelegen in het obstakelbeheergebied van het militaire luchtvaartterrein Gilze-Rijen. In het gebied gelden beperkingen ten aanzien van de hoogte van objecten. Concreet betekent dit dat binnen

het obstakelbeheergebied een hoogte voor objecten van maximaal 62,5 meter boven NAP mag gelden. De maximale toegestane bouwhoogte voor bouwwerken bedraagt volgens de regels 15 meter voor gebouwen op de berg. De afvalberg is 23 meter hoog ten opzichte van maaiveld, dat op gemiddeld 3,5 meter boven NAP ligt. De hoogte van de afvalberg bedraagt maximaal 26,5 m boven NAP en de maximale hoogte van de bebouwing is maximaal 46,5 m +NAP. Dat betekent dat ruim binnen de richtlijnen voor het obstakelbeheergebied wordt gebleven. Tevens is het gebied gelegen in de aanlegzone naar het vliegveld. Dit brengt ook hoogtebeperkingen met zich mee, maar deze hoogtebeperkingen hebben een hogere maximumhoogte dan die van het obstakelbeheergebied en vormen derhalve geen belemmering voor het plan.



Figuur 3.1: Ligging in obstakelbeheergebied



Figuur 3.2: Mogelijke uitbreiding A27

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

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

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

Toetsing

De maximaal toegestane hoogte van bouwwerken en van objecten in het plangebied zijn opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. Deze passen binnen de richtlijnen voor het obstakelbeheergebied. Het bestemmingsplan ligt buiten de zone die eventueel benodigd is voor verbreding van de A27. Het plan is in lijn met het Barro.

3.1.3 Wijziging besluit ruimtelijke ordening

Beleid

Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

Door een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen.

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

Toetsing

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

3.1.4 Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4)

Beleid

In het Nationaal milieubeleidsplan (NMP) 4 wordt gestreefd naar een verminderde uitstoot van CO₂ en NO_x door het wegverkeer. Dit moet bereikt worden door zuinigere en schonere (vracht)auto's, met name door het toepassen van nieuwe technieken. Daarnaast wordt transportpreventie als een belangrijk middel gezien.

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

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

Toetsing

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

3.2 Provinciaal beleid

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

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke ordening

Beleid

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

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

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

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

Toetsing

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

3.2.2 Verordening ruimte

Beleid

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

Ligging plangebied binnen aanduidingen in de Verordening Ruimte

Stedelijke ontwikkelingen

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

Van het nieuw te ontwikkelen robuuste natuur- en waterbergingsgebied van 11 hectare, ligt 8 hectare in Zoekgebied verstedelijking. Natuurontwikkeling en waterberging is niet in strijd met de regels voor Zoekgebied verstedelijking. Bovendien is het desbetreffende gebied tevens aangeduid als Zoekgebied voor waterberging zodat het robuuste natuur- en waterbergingsgebied een passende uitwerking is van de Verordening.

Gebied integratie stad-land

Het bedrijventerrein dat onderdeel uitmaakt van Park Bavelse Berg ligt binnen een Gebied integratie stad-land. Dit houdt in dat stedelijke ontwikkeling mogelijk is mits deze geschiedt in samenhang en in evenredigheid met een groene en blauwe landschapsontwikkeling en mits deze geen betrekking

heeft op een te ontwikkelen of uit te breiden middelzwaar en zwaar bedrijventerrein. Dit zijn terreinen waar in overwegende mate milieucategorieën 3 en 4 of hoger gevestigd worden.

Groene setting

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

Geleding/verbinding

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

Maatwerk

Daarnaast wordt gemeenten gevraagd om op basis van een integrale visie weer te geven hoe zij in deze gebieden nieuwe stedelijke en landschapsontwikkelingen gelijktijdig en in samenhang met elkaar willen ontwikkelen. Het doel hierbij is dat er in het landschap nieuwe kwaliteiten ontstaan of bestaande landschapskwaliteiten worden versterkt.

De in de regeling gestelde voorwaarden maken het mogelijk dat per gebied maatwerk wordt geleverd ten aanzien van de vorm waarin zo'n samenhangende gebiedsontwikkeling gestalte kan krijgen.

Overige bepalingen

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

Toetsing

Uitwerking Gebied integratie stad-land in ontwerp-bestemmingsplan Park Bavelse Berg

In onderhavig bestemmingsplan wordt 10 hectare van het Gebied integratie stad-land bestemd als Bedrijventerrein. Van het Gebied integratie stad-land wordt 3 hectare bestemd als Natuur, tezamen met de 8 ha bestemming Natuur die in Zoekgebied verstedelijking ligt. De 10 hectare bedrijventerrein wordt dus in samenhang en in evenredigheid met een groene en blauwe landschapsontwikkeling van 11 hectare ontwikkeld.

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

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

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

wordt tevens de aanleg van een nieuwe buitenplaats mogelijk gemaakt. Ook hier zijn geen concrete plannen voor. Aan beide ontwikkelmogelijkheden is behoud, herstel en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, architectonische en abiotische waarden gekoppeld.

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

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

In de Landschappelijke Driehoek is in samenhang en evenredigheid met de aanleg van het sportcomplex een brede zone van schraalgraslanden en retentievijvers aangelegd. Het afvloeiend regenwater van de sportvelden wordt hier geborgen en stroomt onder de zuidelijke rondweg door naar de Molenleij.

Groene setting

Het nieuw te ontwikkelen robuuste natuur- en waterbergingsgebied van 11 hectare vormt samen met het natuurgebied van 3 hectare ten noorden van het bedrijventerrein (het natuurgebied is in het verleden ter compensatie van Abbott aangelegd) een groene setting voor het bedrijventerrein aan de oostzijde van de A27 en draagt bij aan de kwaliteit van de werklocatie. Ook de schraalgraslanden en bosschages in de Landschappelijke Driehoek dragen bij aan de groene setting, evenals het opgaande groen rondom de waterplas ten zuiden van het bedrijventerrein.

Kantoorlocaties en nieuwe (campusachtige) concepten zoals genoemd in de Toelichting van de Verordening zijn op deze locatie niet mogelijk omdat Breda afziet van kantoorontwikkeling direct aan de A27. Het bedrijventerrein krijgt een hoogwaardige uitstraling, in aansluiting op het aangrenzende Hoogeind I en II.

Geleding/verbinding

Het nieuw te ontwikkelen robuuste natuur- en waterbergingsgebied van 11 hectare betreft een duurzame groene geleding van bedrijventerrein en evenementenzone en tevens een duurzame afronding van de ontwikkelingen Park Bavelse Berg. Daarnaast vormt het een landschapsecologische verbinding tussen het beekdal van de Gilzerwouwerbeek en de Molenleij. Waar de Groenblauwe mantel in de Verordening stopt ter hoogte van de voormalige afvalberg, zowel wat betreft de Molenleij als de Gilzewouwerbeek, verbindt het natuurgebied de twee beekdalen met elkaar, zodat de Groenblauwe mantel een aaneengesloten casco kan gaan vormen. Het watersysteem van de beken wordt zodanig aangepast dat waterberging en retentie mogelijk wordt gemaakt.

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

Maatwerk

De landschapsecologische versterking van de beekdalen zal gelijktijdig plaatsvinden met de realisatie van de evenementenzone en het bedrijventerrein. Dit wordt vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

De samenhangende gebiedsontwikkeling is zodanig uitgewerkt dat het bedrijventerrein aan de snelweg komt te liggen, in aansluiting op bestaand bedrijventerrein Hoogeind. De groenblauwe ontwikkeling vindt ter hoogte van de beekdalen plaats, aangrenzend aan het landelijk gebied en in het verlengde van de natuurgebieden in de Landschappelijke Driehoek.

Overige bepalingen

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

3.2.3 Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030 (2010)

Beleid

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

De visie bestaat uit tien stellingen, die zijn uitgewerkt in een regionaal ruimtelijk casco en een ruimtelijke agenda. Het casco bouwt voort op de identiteit van de regio en de koers spreekt zich uit over opgaven die betrekking hebben op de toekomstige ruimtebehoefte voor respectievelijk de thema's duurzaamheid; water, natuur en landschap; mobiliteit; economische structuurversterking en werkgelegenheid; woon- en leefmilieus; leefbaarheid en voorzieningen; recreatie en toerisme. Naast het regionaal casco is er een ruimtelijke agenda, waarin de uitvoeringsaanpak van regionale opgaven en intergemeentelijke gebiedsontwikkelingsopgaven wordt beschreven. Deze ruimtelijke agenda is een eerste aanzet, die in de loop der tijd nog verder op onderdelen kan worden uitgebreid.

De ontwikkeling van de Bavelse Berg is opgenomen in de inventarisatie van ontwikkelingen als een lopend project. Uitgangspunt van de visie is dat de regio borgt wat reeds voorbereid is mits die voornemens op lange termijn niet ingrijpend afwijken van de koers.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Breda 2020

Beleid

Op 20 december 2007 is de Structuurvisie 2020 "Breda in Evenwicht" door de gemeenteraad vastgesteld. De structuurvisie vormt het algemene beleidskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen op de lange termijn (periode tot 2020). De opgenomen beleidsbeslissingen hebben betrekking op de ambities van de stad, het te realiseren ruimtelijke programma, de ruimtelijke structuur en de ruimtelijke planning en uitwerkingen. Prioriteit wordt gegeven aan lopende transformatieprogramma's ten behoeve van wonen en werken zoals Teteringen, Bavel-Zuid en Lijndonk/Tervoort. Ook wordt prioriteit gegeven aan de complementaire vrijetijdscentra van de Binnenstad, de Bavelse Berg en het NAC-stadion. Voorts wordt in deze visie gesteld dat het landschap in Breda-Oost wordt ontwikkeld in de vorm van beekdalen met waterberging, diverse recreatievormen, natuur en landgoedwonen. Samen met de Bavelse Berg met een (buiten)evenemententerrein betekent dit een duurzame versterking van het Stadslandschap, aldus de structuurvisie. In het onderhavige bestemmingsplan worden deze beleidsdoelstellingen uitgewerkt.

Toetsing

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

3.3.2 Stedelijke programmering 2020, Koers gezet (2010)

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

3.3.3 Structuurvisie 2030

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

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

Landschappelijk casco

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

Wonen

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

Bedrijventerrein

In het Structuurplan Breda-Oost was voor Bavel-Zuid een maximum aantal hectare bedrijventerrein van 90 opgenomen. In de visie is dit teruggebracht naar circa 35 hectare. Daarbij moet worden aangestipt dat het een planologische reservering betreft. De daadwerkelijke ontwikkeling wordt stilgelegd tot het moment dat de bestaande, direct uitgeefbare percelen in Breda (circa 19 ha), percelen op bedrijventerreinen die worden geherstructureerd (54 ha) en nieuw te ontwikkelen percelen (Rithmeester Park aan de A16 en de voet van de Bavelse Berg) voor een groot deel zijn uitgegeven.

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

Vrijtijdscentrum/Evenementencomplex

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

3.3.4 Kantorennota Breda 2020

Beleid

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

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

- a. Binnenstedelijk / centrum;
- b. Uitvalswegen- / snelweglocaties;
- c. Kantoorvestigingen op bedrijventerreinen;
- d. Kantoorvestigingen in woonwijken.

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

Uitvalswegen- /snelwegenlocaties

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

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

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

Beleid

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

De voorraad bedrijventerreinen die direct is uit te geven in Breda is beperkt en versnipperd. Zowel aan de A16 als aan de A27 is, zelfs in de huidige ongunstige economische omstandigheden, behoefte aan het vergroten van het direct uitgeefbare areaal bedrijventerrein. In de Structuurvisie Bedrijventerreinen zijn voor de A27 de volgende nieuwe ontwikkelingen opgenomen: Bavelse Berg (2 ha gethematiseerd leisuure), Hoogeind IIC (bedrijfskavel van 10 ha ten zuidwesten van de berg in het modern-gemengde segment) en 53 ha netto bedrijventerrein in Bavel zuid.

Inmiddels is besloten de omvang van het bedrijventerrein in Bavel zuid terug te brengen naar circa 35 ha netto. Daarbij moet worden opgemerkt dat het een planologische reservering betreft. De daadwerkelijke ontwikkeling wordt stilgelegd tot het moment dat de bestaande, direct uitgeefbare percelen in Breda (circa 19 ha), percelen op bedrijventerreinen die worden geherstructureerd (54 ha) en nieuw te ontwikkelen percelen (Rithmeester Park aan de A16 en de voet van de Bavelse Berg) voor een groot deel zijn uitgegeven.

3.3.6 Regionale Agenda Werken (oktober 2012)

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

Voor de regio West-Brabant is een *Regionale agenda werklocaties* vastgesteld. Hierbij werken de gemeenten nauw samen met de provincie. Deze agenda geeft inzicht in de analyse (vraag en aanbod), de regionale visie en de afspraken die in regionaal verband worden gemaakt om tot 2020 te kunnen voorzien in de (boven)regionale ruimtebehoefte. Bij de uitwerking van de Regionale Agenda

Werklocaties dient de prognose uit de Monitor Werklocaties Noord-Brabant 2011 als basis. De provincie hanteert bij deze prognose niet langer het hoogste groeiscenario (Global Economy) als uitgangspunt, maar kiest in plaats daarvan voor het (lagere) Transatlantic Market scenario (TM). Daarmee wordt ingespeeld op de huidige afnemende vraag naar bedrijventerreinen. Dat is een belangrijk verschil met het vorige programma wat nog wel gebaseerd was op het hoogste groeiscenario.

Wat betreft de ruimtebehoefte voor heel West-Brabant betekent dit een teruggang in de behoefte van 350 ha. Terwijl de vorige prognose uit kwam op een totale ruimtebehoefte voor West-Brabant van 830 ha (periode 2009-2020), wordt nu een ruimtebehoefte geprognosticeerd van in totaal 480 ha (periode 2012-2020). De subregio Oost (Breda, Etten-Leur, Oosterhout, Geertruidenberg en Drimmelen) heeft hierin een aandeel gekregen van 55% hetgeen een vraag betekent van 263 ha netto tot 2020.

Tegenover deze vraag staat een totale planomvang in de subregio Oost van 261 ha netto. Dit is inclusief de herstructureringsplannen. De totale Bredase opgave zoals geformuleerd in de 'Structuurvisie Bedrijventerreinen Breda 2020' is in de plannen voor subregio Oost opgenomen. Voor de beoogde 20.000 m² ontwikkeling op de berg blijft ruimte binnen de nieuwe afspraken. Ook de ontwikkeling van circa 10 ha netto ten zuidwesten van de berg kan gehandhaafd blijven. Er is voor gekozen om primair in te zetten op de ontwikkeling van Park de Bavelse Berg omdat op deze locatie direct voorzien kan worden in de behoefte in tegenstelling tot de locatie Bavel Zuid. Hierdoor ontstaat ruimte voor een intensievere inrichting van de bedrijfskavel binnen het plan Park de Bavelse Berg en schuift de ontwikkeling van Bavel Zuid naar achter door in de planning.

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

Concretisering invulling

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

Het nieuwe bedrijfsterrein kan het best vergeleken worden met het reeds bestaande terrein Hoogeind. Ook dit terrein heeft het stempel Modern-Gemengd. Voor het nieuwe terrein kan dat worden vertaald naar het toelaten van bedrijven in de milieucategorieën 1 t/m 3.2. In de planregels wordt daarbij wel een uitzondering gemaakt voor de vestiging van detailhandel en zelfstandige kantoren. Deze typen bedrijven kunnen beter op andere terreinen in de stad worden gesitueerd dan op bedrijventerreinen. Door deze regeling wordt aangesloten op het Provinciale beleid ten aanzien van bedrijfsterreinen. Ook andere vormen van bedrijvigheid, zoals sociaal-maatschappelijke of medische voorzieningen, worden niet op het terrein toegelaten. Ook bedrijven welke zich richten op leisure worden uitgesloten, omdat daarvoor een situering op de Berg veel meer voor de hand ligt. Door het uitsluiten van deze hele lichte vormen van bedrijvigheid en van de niet-bedrijfsfuncties, kan het bedrijventerrein optimaal worden ingericht voor de vestiging van "reguliere" bedrijven.

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

Toetsing

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

3.3.7 Detailhandelsnota Breda 2010-2020, actualisatie juni 2010

Beleidsruimte

De detailhandelsnota Breda 2010 – 2020, vastgesteld in 2010 biedt een kader voor de ontwikkeling van een duurzame detailhandelsstructuur in de gemeente Breda. Voor de stad is daartoe een hiërarchische structuur ontwikkeld waarbij de binnenstad de centrale positie in neemt. Op wijk- en buurtniveau zijn wijkcentra respectievelijk buurtcentra voorzien, welke vooral gericht zijn op de dagelijkse levensbehoefte. Daarnaast zijn locaties aangewezen waar gethematiseerde vormen van detailhandel een plaats (kunnen) krijgen, de zogenaamde subcentra. Een voorbeeld daarvan is de concentratie van de meubelbranche op de Woonboulevard. Ook de Bavelse Berg is als subcentrum benoemd.

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

Ruimtelijke analyse

De formule try-and-buy brengt met zich mee dat er sprake is van een groot ruimtebeslag. De betreffende winkel zelf kan vanzelfsprekend in een aantal bouwlagen worden gestapeld, maar het ruimtebeslag wordt vooral veroorzaakt doordat de mogelijkheid tot uitproberen van de producten in de winkel en in de buitenlucht moet plaats vinden.

Bovendien wordt als onderdeel van de totale ontwikkeling gezien een “active sports centre”, ofwel een locatie waar actief sport beoefend kan worden. Door faciliteiten aan te leggen die het mogelijk maken om in de buitenruimte sport te beoefenen – denk aan een faciliteiten als een mountainbike parcours, een pitch & putt veldje, een trimparcours, een tennis- of basketbalveld – worden bezoekers aangemoedigd actief sport te beoefenen binnen het Park de Bavelse Berg.

Dit concept onderstreept maar versterkt bovenal het try-and-buy karakter van de ontwikkeling. Ervaring in andere landen heeft uitgewezen dat dit soort concepten ook zelfstandig bezoekers trekt. Door het benodigde ruimtebeslag van winkels en buitenruimte is de ontplooiing van dit concept niet realistisch te veronderstellen binnen het bestaand stedelijk gebied. Ten eerste ontbreken terreinen van een dergelijke omvang veelal. Daarnaast spelen financiële aspecten een belangrijke rol. Het feit dat deze functie in wezen een zeer extensieve vorm van ruimtegebruik is, maakt dat een vestiging binnen het stedelijke gebied niet mogelijk is. Ten slotte heeft deze formule een navenant verzorgingsgebied; dit maakt dat een goede bereikbaarheid essentieel is. Ook hierom is een locatie in het bestaande stedelijk gebied niet direct voor de hand liggend.

Een situering aan de rand van het stedelijk gebied en nabij een aansluiting op de snelwegen is het meest gewenst voor deze functie. De situering bij Bavelse Berg is een goede invulling van deze twee criteria. Andere locaties, zoals bijvoorbeeld bij Bavel zuid of op het Rithmeesterpark, zijn op zichzelf beschouwd goede locaties indien louter aan deze twee criteria wordt getoetst. De situering bij Bavelse Berg biedt echter een groot synergie effect. Door de koppeling met de evenementenhal en de diverse leisure, wellness en sport activiteiten aan de voet van en op de berg zelf is er sprake van een unieke meerwaarde. Daarnaast biedt de locatie de mogelijkheid om een robuust natuurgebied toe te voegen aan de ontwikkeling, die de mogelijkheid van extensieve recreatie en sportbeoefening ondersteunt.

Analyse detailhandelsruimte (analyse BRO 2012)

Achtergrond

Het plan voor het Park Bavelse berg omvat naast de evenementenzone en leisurevoorzieningen ook de vestiging van themagerelateerde detailhandel. Het betreft detailhandel passend binnen de thema's (outdoor)sport en recreatie, wellness en interactivity. Binnen de detailhandelscomponent ligt de nadruk op de (outdoor)sportdetailhandel: het ligt in de bedoeling uiteindelijk te komen tot een combinatie van winkels op dit gebied die in totaliteit een breed en diep assortiment binnen het thema kan bieden. De consument wordt veel keuzemogelijkheden geboden. Hiermee wordt een hoge mate van uniciteit nagestreefd in combinatie met een actieve buitenruimte (dergelijke thematische

winkelgebieden zijn nauwelijks in Nederland aanwezig). Het bijzondere karakter van het detailhandelsaanbod in combinatie met de overige onderdelen van het totale functionele concept zullen resulteren in een groot verzorgingsbereik: er zullen veel bezoekers van verder weg naar de Bavelse Berg getrokken worden. De naam van Breda als koop- en recreatiestad krijgt een impuls door het project. Het verder versterken van de regionale en bovenregionale verzorgingsfunctie van de Bredase detailhandel vormt een van de hoofduitgangspunten van het Bredase detailhandelsbeleid en als zodanig past het initiatief in het gemeentelijk detailhandelsbeleid.

Sportdetailhandel als onderdeel van het totale concept

In het algemeen wordt in winkels steeds meer aandacht besteed aan “beleving” en de wisselwerking met de klant (productinformatie, voorlichting, klantenbinding, etc.). Bij de sportretail krijgt dit ook de vorm van “try & buy”. Hierbij kan de klant de artikelen uitproberen. In de winkel gaat het dan om bijvoorbeeld het gebruik kunnen maken van een tafeltennistafel. Vrij nieuw voor Nederland, maar meer gebruikelijk in het buitenland is dat het testen van de artikelen voor buitensporten ook in de buitenlucht mogelijk gemaakt wordt. Denk aan een veldlooptrack, een mountainbikeparcours, een trimbaan, ruiterspad, sportvelden, etc. Vaak kunnen deze voorzieningen ook gebruikt worden door derden, bijvoorbeeld lokale of regionale sportclubs. Deze bijzondere faciliteiten kunnen voor het overgrote deel niet in reguliere winkelcentra of op bedrijventerreinen gerealiseerd worden, maar wel als onderdeel van Park de Bavelse Berg. In het functionele concept voor het gehele gebied staat “recreëren” immers voorop en de groene omgeving in combinatie met de geaccidenteerdheid van het terrein speelt hierbij een belangrijke rol. De locatie leent zich daardoor bij uitstek voor de vestiging van een grootschalige sportartikelenwinkel (branchegericht sportwarenhuis). Andersom zal het sportaanbod door specialisatie en/of bijzonder karakter ook het bezoek aan en de bekendheid van de Bavelse Berg als recreatiegebied bevorderen.

Uitbreidingsruimte

Verwacht wordt dat het aantal inwoners van Breda de komende jaren nog zal toenemen tot ca. 184.500 in 2020. Het lokale draagvlak voor winkelveorzieningen neemt daarmee toe. Het aantal inwoners in de omringende gemeenten zal min of meer stabiliseren. Met de vestiging van de beoogde detailhandel in het Park de Bavelse Berg, zullen de keuzemogelijkheden voor de inwoners van Breda en omgeving toenemen. Hierdoor zal er minder koopkracht afvloeien naar elders en er meer koopkracht van verder weg toevloeien. De synergie van de detailhandel met de andere voorzieningen in het gebied (o.a. evenementenhal en leisure) zal dit nog bevorderen. Wordt met deze gevolgen van de versterking van de aanbodstructuur rekening gehouden, dan is de volgende theoretische uitbreidingsruimte aan te geven:

1. Sport: 4.625 - 5.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo) (dit komt overeen met 6.150 - 6.650 m² bedrijfsvloeroppervlak (bvo))
2. Rijkswegen: 1.075 -1.550 m² wvo (dit komt overeen met 1.450 – 2.050 m² bvo)

De berekende distributieve ruimte blijft hiermee iets achter bij de bestemmingsplanmatig mogelijk gemaakte uitbreiding. Wel zal de grootschalige sportartikelenzaak aan de voet van de berg zoals gezegd in zoals gezegd eerste instantie slechts ca. 4.000 m² bvo omvatten en eventueel later pas doorgroeien naar maximaal 10.000 m² bvo. Zo bezien is er voldoende ruimte en zijn er geen negatieve effecten op de detailhandelsstructuur te verwachten.

Effecten op de detailhandelsstructuur

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

Gezien de berekende distributieve ruimte en het verwachte grote verzorgingsbereik van het aanbod, zal het plan niet resulteren in een aantasting of duurzame ontwrichting van de Bredase detailhandelsstructuur. De consument zal altijd op aanvaardbare afstand sportartikelen kunnen blijven

kopen. Anders dan bij bijvoorbeeld boodschappen doen, is het aspect nabijheid van sportaanbod minder van belang voor het koopgedrag. Daar komt bij dat met name de winkels in het Bredase hoofdwinkelcentrum overwegend een sterk modisch karakter hebben (veel vrije tijdsleding in het assortiment) en als zodanig passen bij het op recreatief winkelen gerichte profiel van de binnenstad (kijken en vergelijken, beleven, verrast worden). De hier gevestigde winkels kunnen profiteren van de grote aantallen passanten. De winkels in Park de Bavelse Berg zullen veel meer doelgericht bezocht worden. Uitgangspunt voor de grootschalige sportartikelenzaak moet in dit verband wel zijn dat het assortiment voor het overgrote deel gericht is op sport en sportondersteunende artikelen (hardware) en het modeaanbod hier beperkt in vertegenwoordigd is. Veel van de sportaanbieders in de markt voorzien naast het sportaanbod tevens in vrijetijdsleding variërend van casual T-shirts en joggingbroeken tot blouses en jurken. De formules die landen in het Park de Bavelse Berg zullen zich richten op sport- en sport- en sportondersteunende artikelen en hebben geen of nauwelijks modeaanbod.

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

3.3.8 Horecabeleid 2011

Beleid

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

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

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

Toetsing

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

3.3.9 Structuurvisie Groen en Rood

Beleid

De Structuurvisie Groen en Rood is vastgesteld in 2008. Het hoofddoel dat met deze structuurvisie wordt nagestreefd is de ontwikkeling van Groen in combinatie met de verbetering van de kwaliteit van het Bredase Buitengebied. De gemeente vindt het belangrijk dat het buitengebied van Breda waarin de landbouw en de natuur de voornaamste functies zijn, vitaal en aantrekkelijk blijft. Groen staat voorop en Rood is een middel. Aanleiding voor de structuurvisie waren: de Ruimte-voor-Ruimte regeling, de Rood-met-groen-koppeling uit het streekplan en de Rood-voor-groenfinanciering uit het coalitieakkoord voor de bestuursperiode 2006-2010.

Toetsing

Omdat een deel van het plangebied in het buitengebied ligt, dient voor dit deel een kwaliteitsimpuls in het buitengebied plaats te vinden. In en rondom het plangebied is veel aandacht voor het herstel van beken. Door nadere invulling te geven aan het beekherstel van de Gilzewouwerbeek en de Molenleij binnen het plangebied zal invulling worden gegeven aan de uitgangspunten uit de Structuurvisie

Groen en Rood. Dit wordt nader uitgewerkt in de beschrijving van het plan in hoofdstuk 5 en in de onderzoeken, waaronder de waterparagraaf en de natuurtoets in hoofdstuk 6.

3.3.10 Hergebruikplan afvalberging Bavel (2007)

Beleid

Middels de vereisten zoals gesteld in de Wm vergunning is invulling gegeven aan de randvoorwaarden waaraan moet worden voldaan voor hergebruik van stortplaatsen. Er is een hergebruikplan voor de afvalberging opgesteld. Hierin zijn de voorwaarden voor hergebruik en bebouwing van de voormalige afvalberging opgenomen. Het hergebruikplan is onderdeel van de omgevingsvergunning milieu voor de voormalige afvalberging.

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

Toetsing

Middels het aanvragen van een omgevingsvergunning wordt getoetst of aan de voorwaarden van een hergebruikplan, zoals genoemd in de PMV, is voldaan.

beken. Door nadere invulling te geven aan het beekherstel van de Gilzewouwerbeek en de Molenleij binnen het plangebied zal invulling worden gegeven aan de uitgangspunten uit de Structuurvisie Groen en Rood. Dit wordt nader uitgewerkt in de beschrijving van het plan in hoofdstuk 5 en in de onderzoeken, waaronder de waterparagraaf en de natuurtoets in hoofdstuk 6.

3.3.11 Evenementenbeleid gemeente Breda

Beleid

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

Toetsing

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

HOOFDSTUK 4 Planconcept Park Bavelse Berg

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

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

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

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

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

4.1 De locatie

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

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

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

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

4.2 De evenementenzone

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

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

Het MaVer evenementencomplex bevat verschillende functies en is opgebouwd uit een evenementencomplex van totaal maximaal 25.000 m², waarbij de evenementenhal een capaciteit heeft van circa 10.000 bezoekers. Het outdoorgebied, het evenemententerrein, beslaat een oppervlakte van ca. 3 á 4 hectare netto en biedt ruimte aan 15.000 tot 20.000 bezoekers.



Figuur 4.1: Ruimte voor binnen en buitenevenementen

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

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

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

4.3 De berg

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

De relatie tussen binnen en buiten staat ook bij de invulling van de berg. Zo valt te denken een putting green bij een golfshop, een buitenskatebaan naast een skatecentrum, een zonneweide naast de sauna etc. Van elke aanbieder op de berg wordt verlangd dat het concept van binnen en buiten doorgevoerd wordt. Door de stedenbouwkundige opzet in 'velden' is het mogelijk het plan goed te

faseren en te thematiseren. De inrichting van de velden is flexibel. Zo is een prettig verblijf voor bezoekers mogelijk ook als het hele programma nog niet is gerealiseerd. 'Open plekken' kunnen worden gebruikt voor bijvoorbeeld een trampolinepark, een kinderboerderij of kunstworkshops maar ook voor parkeren dicht bij de al gerealiseerde voorzieningen.

Sport & Interactivity

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



Figuur 4.2: Diverse sportmogelijkheden binnen het plangebied

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

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

Wellness

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

wellness-concept aanwezig, waardoor men geneigd is uit te kijken naar andere steden in Brabant zoals Den Bosch.



Figuur 4.3: Uitzicht vanaf de berg op de omgeving

4.4 Invulling totaalconcept

Horeca

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



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



Figuur 4.5: Werklocaties

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

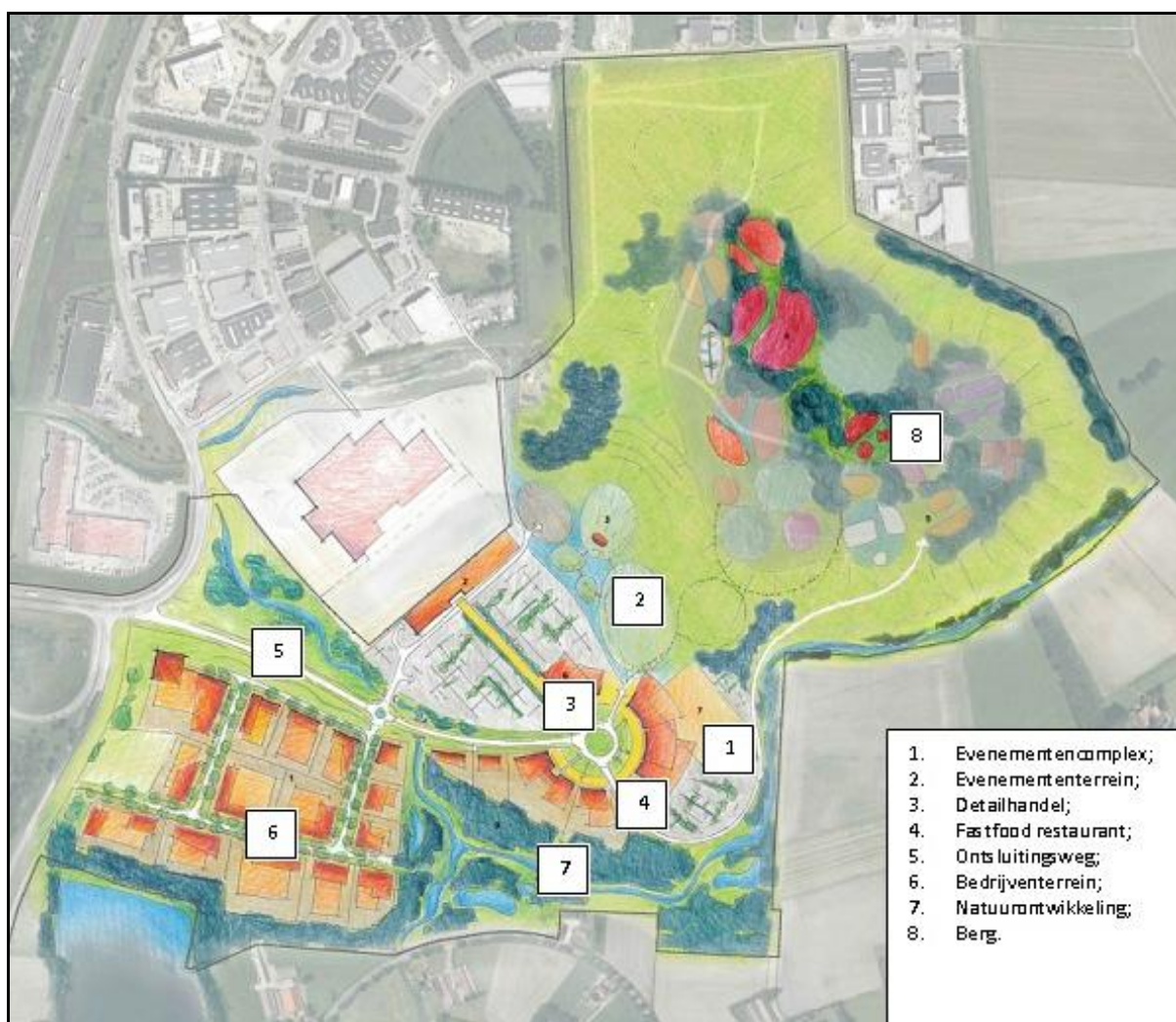
4.5 Blauwgroene buitenruimte

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

Deze parel is zowel gericht op het verbeteren van de ecologische waarde van de beek, als op het bieden van een meerwaarde voor het planconcept. Daarnaast zal het zuidoostelijke gedeelte, circa 11 hectare, van de evenementenzone ingericht gaan worden als natuurgebied. Binnen deze blauw-groene ruimte, zullen o.a. wandel- ruiter- en mountainbikepaden vormgegeven worden, die als verbindende elementen door het plangebied lopen.

HOOFDSTUK 5 Doorvertaling planconcept naar stedenbouwkundig plan

De ideeën rondom de invulling van de Bavelse Berg en haar voet met leisure-functies bestaan al geruime tijd. Voor de berg is gekozen voor een opzet van een parkstructuur met open plekken. De open plekken hebben een cirkelvorm als ordenend principe. De grootte van de cirkels kan variëren en de randen kunnen in vorm variëren (bijvoorbeeld meer organisch). Ook de dichtheid van bebouwing binnen de cirkels is verschillend. Hiermee zijn deze cirkels of 'velden' flexibel in te vullen. Deze opzet past goed bij de voorgenomen gefaseerde ontwikkeling; nog niet ingevulde cirkels vormen een open plek in de parkstructuur of kunnen tijdelijk gebruikt worden voor andere functies, zoals parkeren. Het doorzetten van deze structuur op het (buiten)evenemententerrein aan de voet van de berg, verbindt de berg met de evenementenzone. De beide gebieden worden ook verbonden door een netwerk aan wegen en paden, zoals fiets-, wandel en ruiterspaden en de autoverbinding. De bebouwing op de berg is licht en flexibel. De samenhang tussen gebouwen en het groen wordt bewerkstelligd door het gebruik van glas en modern ontworpen hout- en staalconstructies of innovatieve materialen met vergelijkbare eigenschappen.



Figuur 5.1: Stedenbouwkundige opzet

In het plan uit 2008 was een skihal, die de top van de berg met de voet verbond, prominent aanwezig. In de huidige plannen wordt deze relatie op een andere wijze gelegd. Door wandelroutes, sportmogelijkheden, het gebruik van de "natuurlijke" helling als tribune en door beplanting. Door beide ontwikkelingen fysiek met elkaar te verbinden, maar toch ook een duidelijke eigen plek met een eigen,

herkenbare identiteit te geven, kunnen de beide ontwikkelingslocaties (de evenementenzone en de berg) autonoom tot ontwikkeling komen. Daarbij versterkt de aantrekkingskracht op het publiek van de beide plandelen afzonderlijk de functionaliteit van het geheel. Bezoekers voor één deel van het plangebied zullen ook automatisch bezoekers voor het ander deel worden. Dit is een dynamisch en natuurlijk proces.

De situering van het plangebied aan het einde dan wel het begin van de Zuidelijke Rondweg van Breda vraagt om een sterk stedenbouwkundig concept. De locatie moet als het ware uitnodigen om te bezoeken. Deze wens is stedenbouwkundig vertaald in een grote rotonde, waar rondom in een straal van 60 m de verschillende gebouwen, behorende bij de evenementenzone, gedrapeerd zullen worden. Dit geheel van voorzieningen, en de voorzieningen op de berg, zijn goed zichtbaar vanaf het viaduct over de A27.

Vanaf de A27 wordt de routing naar de evenementenzone en de berg ingeleid door een hoogteaccent of een anderszins markant gebouw. Tussen dit bebouwingsaccent en de evenementenzone wordt een bebouwingswand gerealiseerd, waarachter een bedrijventerrein gerealiseerd zal worden. Deze bebouwingswand begeleidt de route van A27 tot evenementenzone. Aan de noordzijde van deze route wordt in de bebouwingswand geleidelijk aan getrechterd tot aan de voorzieningen die beschikbaar zijn in de evenementenzone. De groene, op een natuurlijke wijze ingerichte openbare ruimte ondersteunt hierbij het stedenbouwkundige principe.

Teneinde een harde confrontatie tussen de dynamiek behorende bij de evenementenzone en het rustieke, landelijke gebied aan de oostzijde van Breda te voorkomen, is een robuuste natuurontwikkeling aan de zuidzijde van het plangebied opgenomen in de planontwikkeling. De hier meanderende (verlegde) beekdalen dragen bij aan de regionale waterbergingsopgave van het gebied en een natuurlijke overgang van de stad naar het buitengebied. Bovendien vormt het een welkome natuurlijke buffer naar de stedelijke omgeving van het dorp Bavel.

HOOFDSTUK 6 Milieu en Landschap

6.1 Inleiding

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

6.2 Milieueffectrapport

Aanleiding

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

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

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

Resultaten onderzoek

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

Naast het Ulvenhoutse Bos zijn, binnen een zoekgebied van drie kilometer, nabij het plangebied geen andere Natura 2000-gebieden gelegen. Overige Natura 2000-gebieden bevinden zich op grote afstand van het plangebied, de meest nabije gebieden zijn Regte Heide (ca 14 km) en Langstraat (ca 13 km). Het beoordelen van effecten op of deze gebieden hoeft enkel onderzocht te worden indien negatieve effecten op het Ulvenhoutse Bos niet uitgesloten kunnen worden.



Figuur 6.1: Globale ligging van het plangebied (rode omlijning) ten opzichte van het Natura 2000- gebied Ulvenhoutse bos (gele arcering)

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

Tabel 6.1 Habitattypen met bijbehorende instandhoudingdoelstellingen Ulvenhoutse Bos

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

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

Een toename van stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied Ulvenhoutse Bos is daarentegen niet uit te sluiten. Park De Bavelse Berg zal namelijk leiden tot een verkeerstoename van bestemmingsverkeer op diverse ontsluitingswegen, waardoor een toename van de emissie van stikstof uit mobiele bronnen op de omgeving te verwachten is. Het Natura 2000-gebied Ulvenhoutse

Bos is gevoelig voor vermestende en verzurende depositie. Daarom is de te verwachten verkeerstoename door de planontwikkeling vergeleken met de autonome verkeersontwikkelingen op deze ontsluitingswegen. Hierbij is getoetst op de mogelijke effecten van de stikstofdepositie van bestemmingsverkeer op de geformuleerde instandhoudingsdoelstellingen voor het Natura 2000-gebied Ulvenhoutse Bos. Op basis hiervan bleek een significant negatief effect niet uit te sluiten. Dit aspect is daarom nader getoetst in een Passende Beoordeling.

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

Tabel 6.2 Resultaten stikstofberekeningen

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

Uit de berekeningen (zie tabel 6.2) blijkt dat als gevolg van de planontwikkeling Park de Bavelse Berg sprake zal zijn van een geringe stikstofdepositie op habitatypen in Natura 2000-gebied Ulvenhoutse Bos. Na in mindering brengen van de depositie als gevolg van bemesting in de huidige situatie blijft een planbijdrage van maximaal 0,83 mol/ha/jr over.

Rekenmethode

Tabel 6.2 geeft per habitatype van het Ulvenhoutse Bos de berekende toename van stikstofdepositie door de planontwikkeling Park de Bavelse Berg voor het jaar 2022. De berekeningen van stikstofdepositie zijn uitgevoerd in het rekenmodel KEMA-Stacks versie 2012.1. De berekeningen zijn uitgevoerd op basis van de verkeerscijfers uit Grontmij rapport "Verkeersgeneratie en toedeling ontwikkeling Bavelseberg" d.d. 23 mei 2012. Hierin is naast toename van verkeer als gevolg van de planontwikkeling Park de Bavelse Berg ook rekening gehouden met veranderde verkeersstromen als gevolg van de nota beleidsregels in de "Stedelijke programmering 2020, Koers gezet". Via deze beleidsregels worden aanzienlijke wijzigingen in de verkeersstromen mogelijk gemaakt, met als gevolg ook aanzienlijke toename van stikstofdepositie, die terugkomen in de autonome ontwikkeling in de voorliggende beoordeling. De nota "Koers Gezet" is echter sterk verouderd en de ruimte voor verkeer zal slechts voor een veel kleiner gedeelte gerealiseerd worden via vernieuwde beleidsregels. De autonome toename die tabel 6.2 toont zal dus ook niet gerealiseerd worden en is een worst-case beeld. Tabel 6.2 geeft per habitatype van het Ulvenhoutse Bos de berekende toename van stikstofdepositie door de planontwikkeling Bavelse Berg voor het jaar 2022. Dit zijn over het oppervlak van het habitat gemiddelde waarden, in de beoordeling per habitatype worden ook de maximale waarden beschouwd die optreden aan de rand van het gebied op de kortste afstand van het plangebied Park de Bavelse Berg. De verwachting is dat in 2022 het plangebied zijn volledige invulling in ieder geval bereikt zal hebben. Naast de planbijdrage is ook berekend wat de huidige belasting is vanuit bemesting van de gronden van Park de Bavelse Berg. Door stoppen van deze bemesting als gevolg van de planontwikkeling verdwijnt deze belasting. Aangezien dit een planinclusieve daling van de stikstofbelasting tot gevolg heeft, kan het in de passende beoordeling meegenomen worden als positief effect.

De planbijdrage betreft de depositie veroorzaakt door verkeer naar en vanaf de ontwikkeling. Het betreft eveneens de uitstoot als gevolg van gebouwinstallaties. De afname als gevolg van het stoppen van bemesting op gronden binnen het plan leidt tot een afname van de depositie.

Uit de Passende Beoordeling blijkt dat de habitattypen H91E0C Vochtige alluviale bossen (beekbegeleidend bos) en H9160A Eiken-haagbeukenbossen (hogere zandgronden) gevoelig zijn voor stikstofdepositie. De achteruitgang van deze habitattypen is echter hoofdzakelijk het gevolg van veranderingen in de hydrologie. Ook vermesting uit de omgeving en bosbouw zijn factoren die een negatief effect hebben op deze habitattypen. De toename van stikstofdepositie als gevolg van de planontwikkeling van Park De Bavelse Berg is zeer gering en leidt niet tot meetbare ecologische effecten.

Voor het habitatype H9120 Beuken-eikenbossen met hulst is de berekende toename van stikstofdepositie zeer gering en valt deze feitelijk binnen de jaarlijkse fluctuaties van stikstofdepositie. Ecologische effecten van een dergelijke geringe toename zijn in het veld niet meer proefondervindelijk meetbaar. Het habitatype breidt zich in Nederland langzaam uit. Vermoedelijk heeft dit te maken met het ouder worden van de bossen, waardoor een gunstig milieu voor kenmerkende soorten ontstaat en met het steeds meer toenemende uitblijven van actief beheer in bossen.

Cumulatie

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

- a. Voor bestaande zaken wordt gesteld dat deze verwerkt zijn in de achtergronddepositie;
- b. Nieuwe zaken moeten concreet genoeg zijn. Het betreft zaken waarvoor reeds een vergunning is verleend;
- c. Nieuwe zaken die nog niet concreet zijn. Voor deze zaken valt geen cumulatie te berekenen. Wel zit dit ook gedeeltelijk vervat in de verkeersmodellen. In deze modellen is voor wat betreft verkeer rekening gehouden met de realisatie van enkele plannen.

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

- a. Cronimet, Moerdijk

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

Cumulatie met andere bestemmingsplannen die in voorbereiding zijn, wordt uitsluitend in beschouwing genomen als het gaat om bestemmingsplannen binnen dezelfde gemeente met een forse en kwantitatief bekende depositie. In de gemeente Breda zijn een aantal bestemmingsplannen in voorbereiding, waarvan twee in de voorontwerpfase zijn. Beide zijn consoliderende plannen waarbij (toename van) stikstofdepositie niet of nauwelijks aan de orde is. Cumulatie met andere bestemmingsplannen hoeft dan ook verder niet beschouwd te worden.

Conclusies en aanbevelingen

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

6.3 Bodem

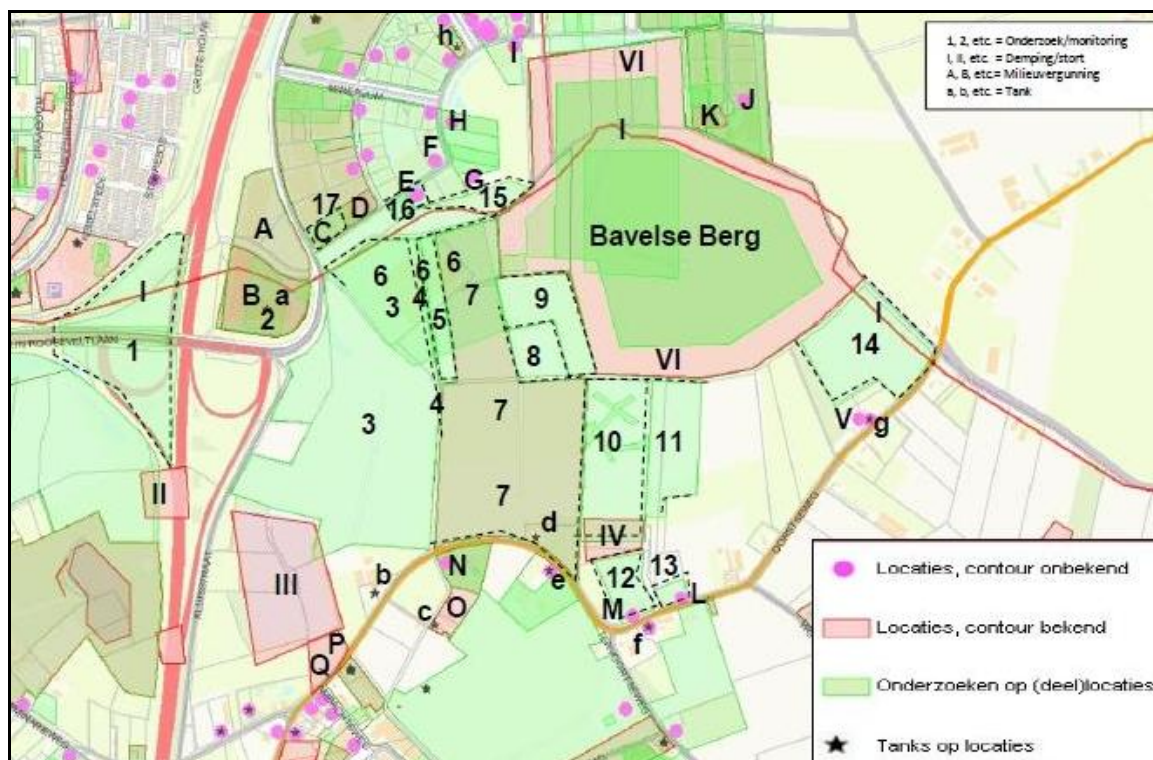
Aanleiding

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

Resultaten onderzoek

Uit het vooronderzoek blijkt dat in en nabij het plangebied diverse milieuhygiënische bodemonderzoeken uitgevoerd zijn (zie figuur 6.2). Hierin is geconcludeerd dat de bodem (zowel boven- als ondergrond) ter plaatse van het plangebied, exclusief de voormalige afvalberg zelf, veelal licht tot matig verontreinigd is met zware metalen als chroom en nikkel en in mindere mate koper, lood, zink en arseen. Ook zijn lichte gehalten aan PAK's en minerale oliën aangetroffen. In het grondwater is veelal een licht tot matig verhoogd gehalte aan chroom en/of nikkel en in mindere mate koper aangetroffen. Ook zijn lichte gehalten aan xyleen en in minder mate toluen aangetroffen.

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



Figuur 6.2: Uitgevoerde bodemonderzoeken in en nabij het plangebied

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

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

Conclusies en aanbevelingen

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

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

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

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

6.4 Water

Aanleiding

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

In het verleden is in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan een waterparagraaf opgesteld. Naar aanleiding van het advies van de Commissie voor de milieueffectrapportage is destijds een aanvulling op het MER opgesteld omdat onduidelijkheden bestonden over de waterberging. Vanwege de planwijzigingen is deze waterparagraaf in 2012 geactualiseerd. In eerste instantie bleek op basis van de overleggen en reacties dat er onvoldoende inzicht was in de bergingsopgave en de retentie. Op 2 oktober 2012 is daarom in samenspraak met de gemeente en de initiatiefnemers besloten om het plangebied richting het zuidoosten uit te breiden (zie zuidoostelijk deel in figuur 6.3). De uitbreiding van het plangebied is meegenomen in de waterparagraaf en maakt onderdeel uit van het ontwerp-bestemmingsplan. In het ontwerp-bestemmingsplan heeft dit gebied een groenbestemming met een bouwverbod en een dubbelbestemming waterberging zodat in dit gebied waterberging gerealiseerd kan worden.



Figuur 6.3: Overzicht van de op ontwikkeling gerichte plandelen

Resultaten onderzoek

Gezien de relatieve lage ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving, is het plangebied in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant gedeeltelijk aangewezen als reserveringsgebied voor de regionale waterberging. Tijdens hoog water wordt hier tijdelijk water geborgen, om wateroverlast in Breda te voorkomen. De regionale waterbergingsopgave binnen het plangebied bedraagt 52.600 m³. Daarnaast is vanwege de toename van het verharde oppervlakte vanwege de ontwikkeling van Park De Bavelse Berg sprake van een lokale opgave. Er dient tevens een lokale hemelwaterretentie te worden gerealiseerd, deze hoeveelheid bedraagt 25.700 m³. In totaal dient 78.300 m³ waterberging in het plangebied te worden gerealiseerd [2].

Tabel 6.3 Uitwerking regionale berging en lokale retentie

Omschrijving	Hoeveelheid (m ³)	Toereikend
Regionale bergingsopgave	52.600	
Lokale waterretentie	25.700	+
Totale opgave	78.300	
Bergingsmogelijkheid in zuidoostelijk reserveringsgebied	42.600	-
Berging in waterlopen (1.050 m waterloop, taluds 1:5, bovenbreedte 25 m)	23.500	-
Te realiseren voorzieningen voor hemelwater retentie	12.200	
Mogelijke oplossingsrichtingen		
Berging in funderingen (11,7 ha * 14 cm berging)	16.380	ja
Berging in openbaar groen (2,2 ha effectief, met 50 cm berging)	11.000	1200 m ³ tekort
IT-riolering (1000 m lengte en Ø 500 mm)	200	nee
Bergingskratten (11,7 ha * 50 cm berging)	58.500	ja

Uit tabel 6.3 blijkt dat in de waterlopen en in het zuidoostelijk deel van het plangebied minimaal 66.100 m³ water geborgen kan worden. Met betrekking tot de waterberging in de binnen het plangebied gelegen waterlopen geeft de gemeente Breda aan dat zij de voorkeur heeft voor waterberging in de beekdalen. Het gaat hierbij om de Gilzewouwerbeek en de Molenleij.

Er is voldoende ruimte voor de regionale waterbergingsopgave binnen het zuidoostelijke reserveringsgebied en in de (verbrede) waterlopen. In het zuidoostelijke deel van het plangebied is daarnaast nog ruimte om een deel van de waterretentie, in een van de waterberging gescheiden voorziening, op te vangen. De opgave voor waterretentie kan naast de genoemde optie in het zuidoostelijke deel van het plangebied, ook nog op andere wijzen geborgd worden. Daarbij kan gedacht worden aan het realiseren van wadi's en greppels. In het plangebied is nu 2,5 ha voorzien voor groenvoorzieningen. Effectief zal in deze gebieden circa 11.000 m³ geborgen kunnen worden. Met de berging in funderingen kan circa 16.380 m³ worden geborgen. Samen met de mogelijkheden binnen het zuidoostelijke deel is er voldoende ruimte voor de berging van de lokale waterberging. Het ruimtebeslag van de waterberging beslaat maximaal 11,8 hectare.

In de wijze waarop water wordt geborgen in dit plan, is veel aandacht voor de versterking van ecologische waarden. Door in te zetten op bredere beeklopen, meandering en een natuurlijke drassige zone, wordt invulling gegeven aan de wens tot beekherstel met de daarbij behorende ecologische waarden.

Voor de behandeling van het afvalwater (droogweerafvoer) dient een nadere uitwerking plaats te vinden. Vanwege een capaciteitsgebrek in het riool ter plaatse van Minervum, kan niet zonder meer aangetakt worden op het bestaande stelsel. Er zijn diverse mogelijkheden hoe het afvalwater behandeld kan worden:

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

Conclusies en aanbevelingen

Uit de waterparagraaf blijkt dat de wateropgave in het plangebied op meerdere manieren op te lossen is. In een later stadium, wanneer er meer bekend is over de daadwerkelijke inrichting van het plangebied, kan een definitieve invulling aan de waterbergingsopgave worden gegeven. Ook de definitieve verwerking van het afvalwater dient nader uitgewerkt te worden in het op te stellen rioleringsplan. Dit plan vormt een onderdeel van het waterhuishoudkundig plan.

6.5 Ecologie

Aanleiding

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

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

Resultaten onderzoek

Flora

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

Dit stuk reeds ingerichte natuur wordt voor deze soorten door de voorgenomen ontwikkeling niet aangetast. Het grootste deel van het (overige deel van het) plangebied heeft een voedselrijk karakter waardoor het niet geschikt is voor beschermde planten. Negatieve effecten op de standplaatsen van deze soorten zullen niet optreden.

Zoogdieren

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

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

Vogels

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

Vissen, amfibieën en reptielen

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

Overige fauna

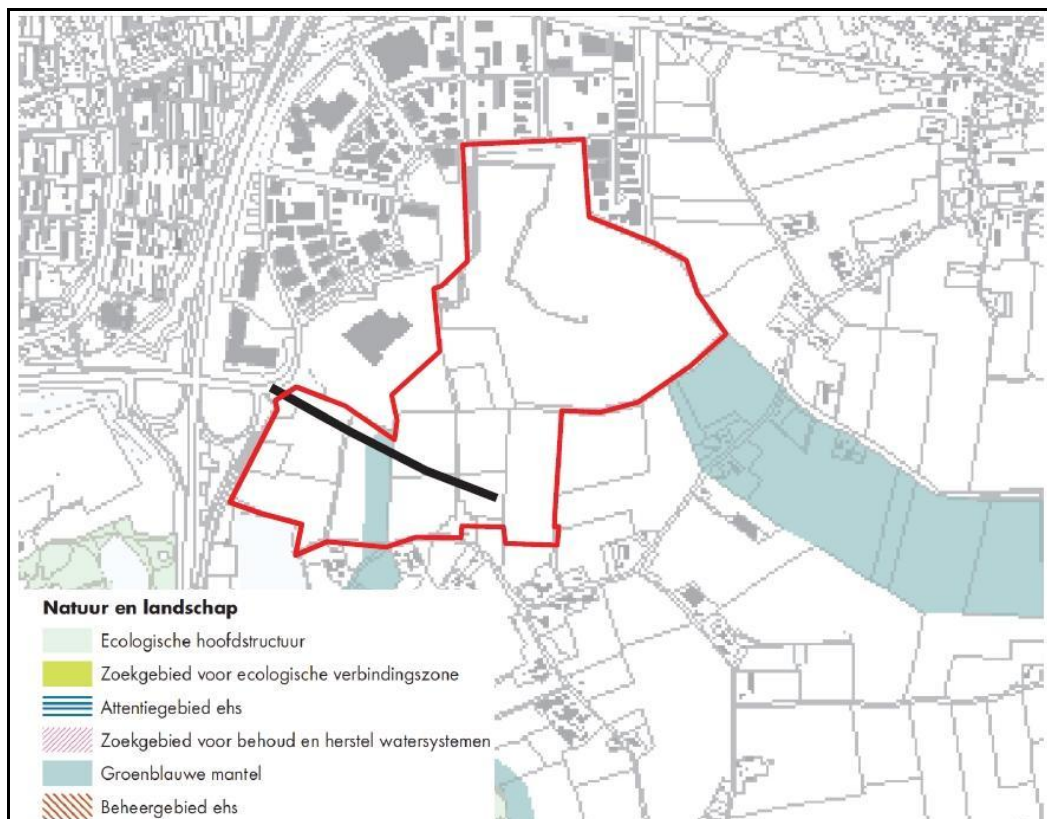
Er zijn geen beschermde soorten aangetroffen en deze worden deze ook niet verwacht.

een vergunning moeten worden aangevraagd, waarmee zorgvuldige omgang met deze natuurlijke waarden gewaarborgd is.

Natuurbeleid

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

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



Figuur 6.5: Delen van het plangebied waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt in relatie tot de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant

6.6 Geluid

Aanleiding

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

Resultaten onderzoek

Wegverkeerslawaaï

1. Nieuw te realiseren ontsluitingsweg.

Voor de ontsluiting van de plangebied Bavelse Berg wordt er een nieuwe (ontsluitings)weg aangelegd. In dit kader dient het wegverkeerslawaaï te worden beoordeeld. Het toetsingskader is de Wet geluidhinder.

Voor de realisatie van een nieuwe weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij de bestaande woningen (voor wegverkeer wordt het geluidsniveau weergegeven in dB en niet zoals bijvoorbeeld bij industrielawaai in dB(A)).

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

2. Rijksweg A27.

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

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

Hoofdstuk 11 Wet milieubeheer heeft naast de "Geluidsbelastingkaarten en actieplannen" betrekking op de aanleg en reconstructie van een hoofdweg en de aanleg of wijziging van een hoofd(spoor)weg. Dit hoofdstuk heeft geen betrekking op de bouw van geluidsgevoelige objecten langs wegen en spoorwegen met geluidproductieplafonds. Daarop blijven voor de beoordeling van geluidhinder voortsnog de regels van de Wet geluidhinder van toepassing. Ook op decentraal beheerde wegen en spoorwegen blijft de Wet geluidhinder van toepassing. Deze onderwerpen zullen onderdeel uitmaken van de volgende stap in de herziening van de geluidregelgeving.

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

- a. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen krijgen een geluidproductieplafond middels referentiepunten langs de (spoor)wegen (om de 100 meter, vijf meter van de weg en op 4 meter hoogte)
- b. Wegbeheerders (Rijkswaterstaat en ProRail) moeten aan de grenswaarden op de referentiepunten voldoen (en dat jaarlijks aantonen)
- c. Deze grenswaarden en de bijbehorende (bron)gegevens staat in een openbaar toegankelijk register
- d. De eerste vaststelling geluidproductieplafonds vindt plaats middels
- e. Heersende waarde + 1,5 dB, waarbij voor hoofdwegen 2008 als peiljaar geldt en voor spoorwegen het gemiddelde van 2006, 2007 en 2008
- f. Recente tracébesluiten (zie bijlagen Besluit geluid milieubeheer)
- g. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen moeten voldoen aan een minimum akoestische kwaliteit;
- h. Woningen met een geluidbelasting op de gevel boven de 65 dB (hoofdwegen met een GPP) en 70 dB (spoorwegen met een GPP) komen in een saneringstraject
- i. Bij de wijziging van hoofd(spoor)wegen moeten de geluidproductieplafonds in acht genomen worden
- j. Bij wijzigingen geluidproductieplafonds wordt de geluidbelasting bij geluidsgevoelige bestemmingen beoordeeld

- k. Voor de beoordeling van geluidsgevoelige bestemmingen (bij wijzigingen aan het geluidproductieplafond) is er een vereenvoudigd normenstelsel
- l. Bij overschrijdingen van de voorkeurswaarde geldt het doelmatigheidscriterium voor het treffen van maatregelen
- m. Bij bouwen langs hoofdwegen en hoofdspoorwegen blijft de Wet geluidhinder gelden, maar moet bij de berekening van de geluidbelasting gebruik gemaakt worden van de (bron)gegevens uit het register.

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

Bedrijvigheid (niet zijnde evenementeninrichting)

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

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

Via het milieuspoor zal dit verder worden gereguleerd.

Evenementeninrichting

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

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

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

Representatieve bedrijfssituaties

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

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

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

Niet-representatieve bedrijfssituatie

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

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

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

Verkeersaantrekkende werking

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

Gecumuleerd geluidsniveau

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

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

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

Maatregelen

De volgende akoestische maatregelen worden getroffen:

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

plaatsvindt. Dit betekent dat circa 1.000 parkeerplaatsen ten oosten van het evenemententerrein worden gerealiseerd en 1.250 parkeerplaatsen ten westen van het evenemententerrein.

Conclusies en aanbevelingen

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

- a. het richten van het geluid op het publiekswak bij grootschalige popmuziekevenementen op het buitenterrein;
- b. het filteren van de lage frequenties bij grootschalige popmuziekevenementen op het buitenterrein;
- c. akoestisch gunstig indelen van het overige deel van het evenementen terrein. Gebouwen daar plaatsen waar zij een afscherming vormen voor de woningen aan de Dorstseweg.

6.7 Luchtkwaliteit

Aanleiding

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

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

Het Besluit NIBM en de Regeling NIBM geven aan wanneer een initiatief in betekenende mate bijdraagt. Projecten die minder bijdragen dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂), worden geacht niet in betekenende mate bij te dragen. Voor dergelijke projecten hoeft geen nader luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd.

In de Regeling NIBM is de vertaling gemaakt van de 3% bijdrage naar omvang van ruimtelijk - economische projecten. Als sprake is van een overschrijding van de grenswaarde kan getoetst worden of er een 3%, zijnde 1,2 µg/m³, verslechtering is van de luchtkwaliteit.

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

Op basis van de nieuwe verkeersgegevens is het uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek in 2012 geactualiseerd. Voor de ontwikkeling van Park De Bavelse Berg is middels dit nieuwe luchtkwaliteitsonderzoek berekend of voldaan wordt aan de luchtkwaliteitsnormen. Een nieuw aspect ten opzichte van het onderzoek dat ten behoeve van het voorontwerp-bestemmingsplan is uitgevoerd, betreft zeer fijn stof (PM_{2,5}).

Resultaten onderzoek

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat er zowel in 2012 als in 2022 geen overschrijdingen plaatsvinden van de NO₂ grenswaarden. Dit geldt zowel voor de toetspunten op de grens van het bedrijventerrein, als langs de wegen. Ook ter plaatse van de dichtstbijzijnde woningen is geen sprake van overschrijdingen van de grenswaarden. Hetzelfde geldt voor de PM₁₀ grenswaarde, ook hier is geen sprake van overschrijdingen van de grenswaarden.

Uitgaande van de huidige kennis omtrent emissies en concentraties van PM_{2,5} en PM₁₀ kan worden gesteld dat als er geen overschrijding van grenswaarden voor PM₁₀ is, ook aan de grenswaarden voor PM_{2,5} zal worden voldaan. Gezien de berekende resultaten voor PM₁₀ wordt er daarom geen overschrijding ten aanzien van PM_{2,5} verwacht.

Conclusies en aanbevelingen

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

6.8 Geur

Aanleiding

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

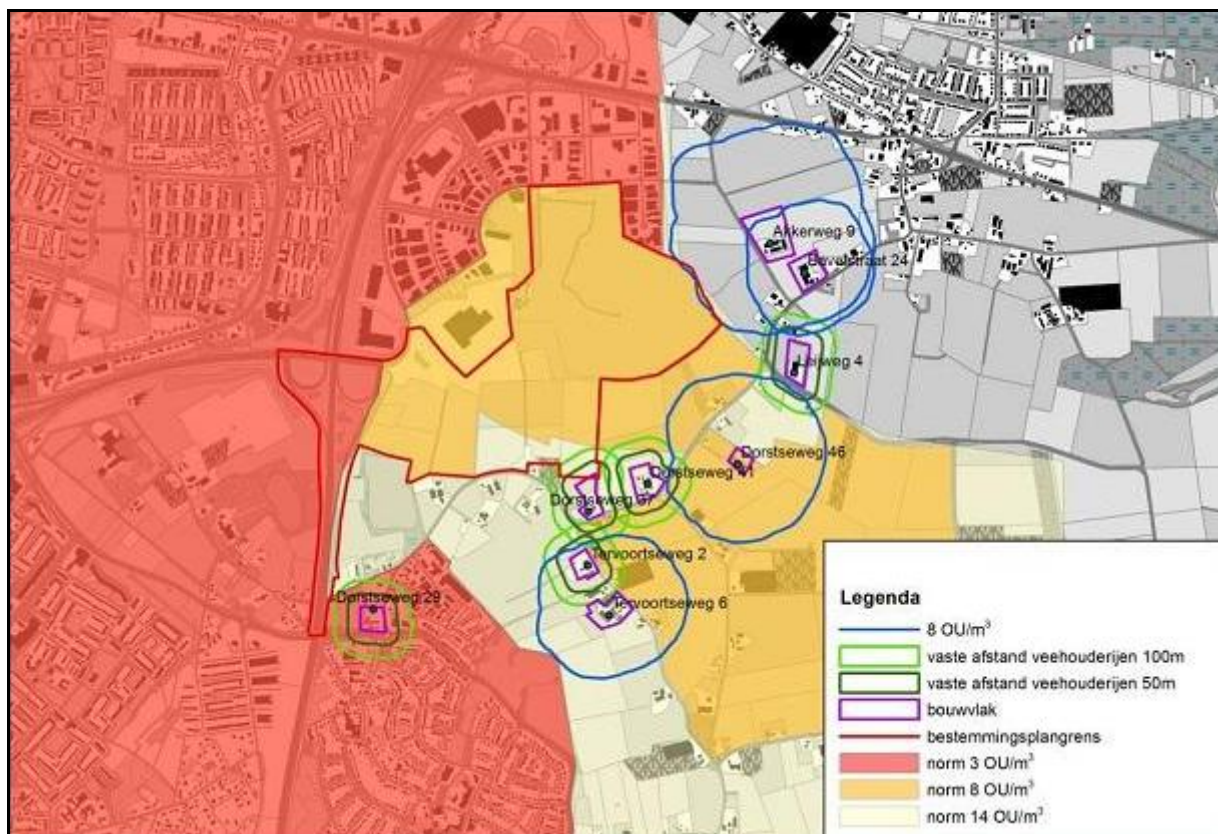
Voor de veehouderij is het beleid ten aanzien van het aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). De Wgv is bedoeld om de stank, die veroorzaakt wordt door veehouderijen, te beoordelen op aanvaardbaarheid voor de omgeving. Dit toetsingkader mag tevens gebruikt worden om de planologische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

De gemeente Breda heeft op grond van en met inachtneming van hetgeen is opgenomen in artikel 6 van de Wet geurhinder en veehouderij een gemeentelijke geurverordening vastgesteld. In deze geurverordening is bepaald dat de binnen de gemeente andere waarden van toepassing zijn dan die zijn opgenomen in artikel 3.1 van de Wet, waarbij onderscheid is gemaakt in verschillende gebiedstypen. De maximale waarden voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in de gemeente Breda zijn weergegeven in tabel 6.4

Tabel 6.4 **Normen geurbelasting geurverordening gemeente Breda**

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

Het plangebied is gelegen in een gebied met een normstelling van 8 OU/m³, dit is in figuur 6.4 weergegeven.



Figuur 6.6: Individuele geurcirkels (voorgrondbelasting vergunde situatie) plangebied

6.9 Externe veiligheid

Aanleiding

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

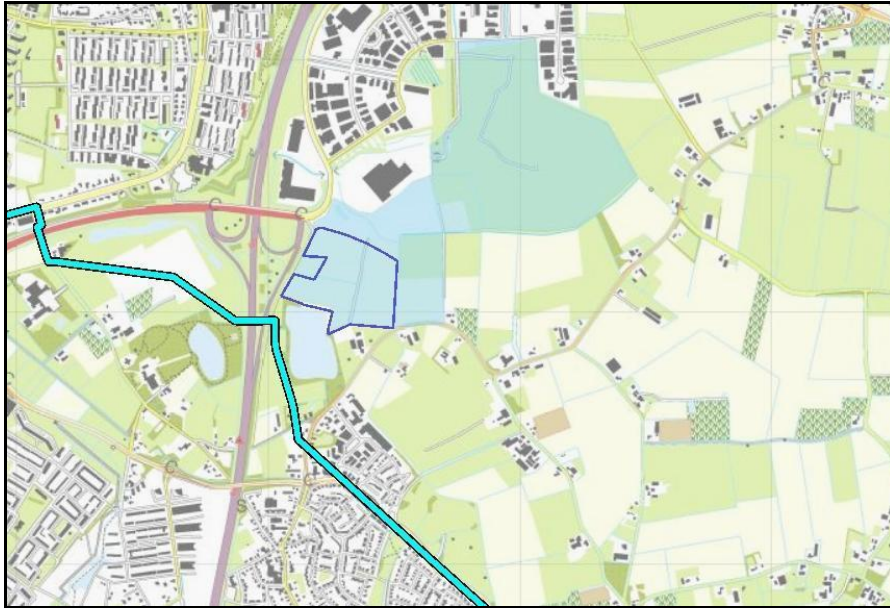
- de bescherming van individuen tegen de kans op verwonding of overlijden ten gevolge van een ongeval (plaatsgebonden risico);
- de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers (groepsrisico).

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

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

Aan de westkant van het plangebied loopt de A27 en hierover worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Daarnaast is aan de zuidwestkant van het plangebied een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding van de N.V. Nederlandse Gasunie gelegen (zie figuur 6.7). Een klein gedeelte van het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van deze buisleiding. Vanwege deze twee risicobronnen is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. Ten behoeve van het voorontwerp-

bestemmingsplan en het MER is in 2007 een VeiligheidsEffectRapportage (VER) opgesteld. Dit onderzoek is in 2012 voor het aspect externe veiligheid geactualiseerd op basis van nieuwe wet- en regelgeving.



Figuur 6.7: Ligging buisleiding nabij het plangebied

Resultaten onderzoek

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

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

Conclusies en aanbevelingen

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

6.10 Verkeer

Aanleiding

Vanwege de wijzigingen in het plan is het verkeersonderzoek dat in het kader van het voorontwerp-bestemmingsplan is uitgevoerd in 2012 geactualiseerd. Hierbij is onder andere gebruik gemaakt van

nieuwe verkeersgegevens. Een belangrijke planwijziging voor het aspect verkeer is dat de ontsluitingsweg niet doorgetrokken wordt ten behoeve van de nieuwe woonwijk Lijndonk – Tervoort.

Bestaande infrastructuur

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

Bereikbaarheid autoverkeer

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

Bereikbaarheid fietsverkeer

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

Openbaar vervoer

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

Verkeersveiligheid

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

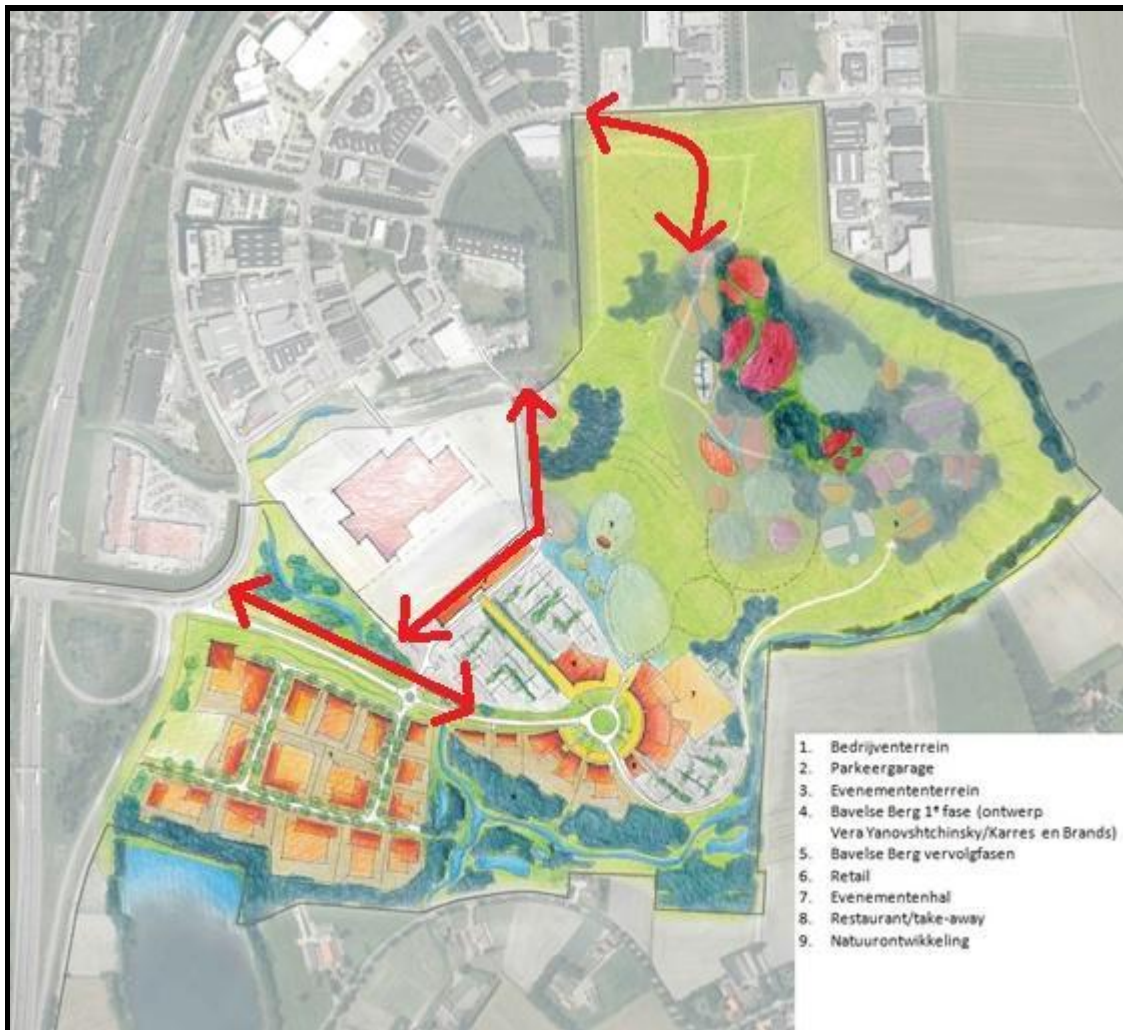
Resultaten onderzoek

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

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

De infrastructuur van de te ontwikkelen zones gemengd gebied aan de noordzijde sluit aan op de bestaande infrastructuur van Minervum, zodat Park de Bavelse Berg in noodsituaties vanuit twee richtingen bereikbaar is. De noordelijke ontsluiting kan daarnaast worden gebruikt voor realisatie van de eerste fase (maximaal 20.000 m² bvo) op de Bavelse Berg zelf. Op basis van deze 20.000 m² bvo kan worden berekend wat de verkeersaantrekkende werking is. Op basis van het in september 2012 opgeleverde verkeersonderzoek voor de ontwikkelingen op de Bavelse Berg zelf (boven) betekent dit dat 659 motorvoertuigen per etmaal voor een gemiddelde werkdag, rekening houdend met de

maximale invulling voor dit gebied in fase 1 (uitgaande van maximaal 20.000m² bvo binnen de bestemming Gemengd -1 in het bestemmingsplan).Voor een gemiddelde weekdag zou dan uitgekomen worden op circa 494 voertuigen per etmaal. Deze extra verkeersdruk (circa 50 motorvoertuigen in het drukste spitsuur extra) kan via de N282/Tilburgseweg en het bedrijventerrein worden afgewikkeld zonder dat problemen met betrekking tot de afwikkeling van het verkeer ontstaan.



Figuur 6.8: Weergave ontsluitingsstructuur

Daarnaast zal een weg worden aangelegd die tussen de bestemming Gemengd – 2 uit het bestemmingsplan en het terrein van Abbott. Deze weg sluit aan op het bestaande bedrijventerrein. Deze weg kan dienstdoen als busbaan voor pendelbussen van- en naar evenementen en kan eveneens als calamiteitenroute dienstdoen.

Voor de eindsituatie (zijnde 110.000 m² bvo zijn de volgende intensiteiten berekend (in jaargemiddelde weekdagemaalintensiteit):

- a. voorzieningen en bedrijven: 5.527 personenautobewegingen en 740 vrachtautobewegingen per etmaal voor een jaargemiddelde weekdag;
- b. evenementenzone (exclusief pendelbusvervoer ten tijde van grootschalige evenementen): 1.160 personenautobewegingen per etmaal voor een gemiddelde weekdag 6.

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

Voorwaarde voor de ontwikkeling van Park de Bavelse Berg is de aanpassing van de infrastructuur in de omgeving van Park de Bavelse Berg en de aansluiting ter plekke van de A27 (afrit 15). Daarover zijn door de gemeente Breda en initiatiefnemers afspraken gemaakt. Deze hebben betrekking op de

vormgeving van de ontsluitingsweg inclusief de aansluiting op de A27. Hiermee wordt bereikt dat de voorgestelde kruispuntinrichting op de maatgevende momenten van het verkeersaanbod, het verkeer op een vlotte wijze kan afwikkelen.

Parkeerbehoefte

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

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

Conclusies en aanbevelingen

Vanuit verkeer bestaan geen belemmeringen voor de planrealisatie.

HOOFDSTUK 7 Juridische planbeschrijving

7.1 Inleiding

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

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

7.2 Hoofdropzet

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

Indeling planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

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

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

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

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

7.3 Bestemmingen

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

Verder is er nog sprake van twee dubbelbestemmingen in het gebied. De bestemming Waarde – Archeologie is opgelegd aan die gronden waarvan bekend is dat zich daar archeologische waarden bevinden. De tweede dubbelbestemming is voor het dubbelgebruik van gronden voor waterberging. Dit wordt geregeld binnen de bestemming Waterstaat – Waterbergingsgebied.

Enkelbestemmingen

Agrarisch (Artikel 3)

Een klein perceel aan de zuidwestzijde kent een agrarisch gebruik. Het gebruik wordt gecontinueerd in de huidige situatie. Dat is middels deze bestemming gewaarborgd.

Bedrijf (Artikel 4)

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

Bedrijventerrein (Artikel 5)

Binnen de bestemming Bedrijventerrein is ruimte voor diverse vormen van bedrijvigheid die invulling geven aan de wens om hier een Modern – Gemengd bedrijventerrein te ontwikkelen. Binnen deze bestemming zijn regels opgenomen voor de bouwhoogte van zowel gebouwen als van bouwwerken geen gebouwen zijnde. Naast genoemde bebouwing en gebruiksmogelijkheden zijn binnen de bestemming ook infrastructuur, groenvoorzieningen, (gebouwde) parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen mogelijk.

Gemengd - 1 (Artikel 6)

Binnen de bestemming Gemengd -1 is ruimte voor diverse vrijetijdsbestedings- en wellness-activiteiten, alsmede daaraan gelieerde activiteiten. Tevens is er ruimte voor dienstverlening, thematische detailhandel, bedrijven in het kader van vrijetijdsbesteding en wellness en horeca. Deze bestemming is toegekend aan de voormalige afvalberging. De bouwmogelijkheden zijn begrensd op 20.000 m2 bvo. Ook is het oppervlak voor thematische detailhandel en horeca begrensd. Binnen deze bestemming zijn regels opgenomen voor de bouwhoogte van zowel gebouwen als van bouwwerken geen gebouwen zijnde. Naast genoemde bebouwing en gebruiksmogelijkheden zijn binnen de bestemming ook wegen en paden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen mogelijk. Tevens voorziet deze bestemming in een adequate basis voor alle activiteiten (gebouwen, werken en werkzaamheden) die noodzakelijk zijn in het kader van de eeuwigdurende nazorg van deze afvalberging.

Gemengd - 2 (Artikel 7)

Binnen de bestemming Gemengd -2 is ruimte voor diverse vrije tijdsbestedings- en wellness activiteiten, alsmede daaraan gelieerde activiteiten. Tevens is er ruimte voor dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen in de vorm van kinderopvang, thematische detailhandel, horeca, een evenemententerrein en een evenementenhal. Deze bestemming is toegekend aan het gebied aan de zuidzijde van de berg en ten noorden van de ontsluitingsweg. Aan de grootte van de evenementenhal is zowel een minimale als een maximale maat gekoppeld. De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn begrensd op 35.000 m2 bvo. Het oppervlak van thematische detailhandel is ook begrensd op een maximum van 10.000 m2 bvo. Binnen deze bestemming zijn regels opgenomen

voor de bouwhoogte van zowel gebouwen als van bouwwerken geen gebouwen zijnde. Naast genoemde bebouwing en gebruiksmogelijkheden zijn binnen de bestemming ook wegen en paden, groenvoorzieningen, (gebouwde) parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen mogelijk.

Groen (Artikel 9)

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

Natuur (Artikel 9.)

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

Verkeer (Artikel 10)

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

Water (Artikel 11)

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

Voor het gedeelte van de Gilzewouwerbeek, grenzend aan het bedrijventerrein, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Middels deze bevoegdheid kan het College de bestemming van deze waterloop omzetten naar de bestemming Bedrijventerrein, onder de voorwaarde dat de bestaande Gilzewouwerbeek is verlegd en ingebed in de ecologische herinrichting. Hierdoor is de continuering van de ecologische en vooral de hydrologische betekenis van de beek gewaarborgd.

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

Dubbelbestemmingen

Leiding – Gas (Artikel 12)

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

Waarde – Archeologie (Artikel 13)

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

Waterstaat – Waterbergingsgebied (Artikel 14)

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

Hoofdstuk 3: algemene regels

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

Anti-dubbeltelregel (Artikel 15):

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

Algemene gebruiksregels (Artikel 16):

Bevatten de voor het plan geldende gebruiksregels

Algemene aanduidingsregels (Artikel 17):

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

Algemene afwijkingsregels (Artikel 18):

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

Algemene wijzigingsregels (Artikel 19):

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

Overige regels (Artikel 20):

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

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

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

Overgangsrecht (Artikel 21):

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

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

Slotregel (Artikel 22):

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

HOOFDSTUK 8 Uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

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

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

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

Toepassing grondexploitatiewet

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

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

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.500 m² bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

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

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

Financiële haalbaarheid

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

HOOFDSTUK 9 Communicatie

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

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

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

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

Inspraak en Vooroverleg

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

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

Het voorontwerpbestemmingsplan is naar de volgende partijen toegestuurd.

Naam	Adres	Postcode	Woonplaats
Provinciale Planologische Commissie	Postbus 90151	5200 MC	's-Hertogenbosch
VROM Inspectie, Regio Zuid	Postbus 850	5600 AW	Eindhoven
Kamer van Koophandel West-Brabant	Postbus 3182	4800 DD	Breda
Brabantse Milieufederatie	Postbus 591	5000 AN	Tilburg
Rijkswaterstaat, Directie Noord-Brabant	Postbus 90157	5200 MJ	's-Hertogenbosch
Afdeling Verkeer en Ruimte			
Ministerie Landbouw, Natuur en Visserij	Postbus 6111	5600 HC	Eindhoven
Regionale directie Zuid			
Directeur Landbouw en Voedselvoorziening in de provincie Noord-Brabant	Postbus 1180	5004 BD	Tilburg
Markkant	Postbus 14	4854 ZG	Bavel

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

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

PLANREGELS

Planregels

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

het bestemmingsplan 'Park de Bavelse Berg' van de gemeente Breda;

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand 'NL.IMRO.0758.BP2013054001-0301' met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 Bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.4 Bedrijfsgebouw

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.5 Bedrijfsvloeroppervlakte

de totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimte, inclusief de verkoopvloeroppervlakte, opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.6 Belwinkel

elke ruimte voor het bedrijfsmatig aan het publiek gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, al dan niet in daarvoor bestemde belcabines, waaronder mede begrepen het verzenden van faxen en het toegang bieden tot het internet al dan niet in combinatie met de verkoop van telefoons of accessoires voor telefoons;

1.7 Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.8 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.9 Bevi-inrichting

bedrijven zoals bedoeld in artikel 2, lid 1, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);

1.10 Bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.11 Bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.12 Bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en zolder;

1.13 Bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.14 Bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.15 Bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.16 Bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.17 Detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten behoeve van verkoop, verkopen, verhuren en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die deze goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.18 Dienstverlening

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder zijn begrepen kapperszaak, schoonheidsinstituut, fotostudio, reisbureau en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen;

1.19 Evenement

een tijdelijke activiteit in de openlucht en/of - al dan niet- in een tijdelijk onderkomen, gericht op het bereiken van publiek voor commerciële, educatieve, culturele, sportieve, levensbeschouwelijke of daarmee gelijk te stellen doeleinden, niet zijnde een evenement met versterkt geluid.

1.20 Evenement met versterkt geluid

evenement waarbij voor het versterken van geluid gebruik wordt gemaakt van één of meerdere muziek- en/of omroepinstallaties.

1.21 Evenementencomplex

een gebouw dat in hoofdzaak is gericht op het houden van evenementen al dan niet met versterkt geluid.

1.22 Evenemententerrein

buitenterrein ten behoeve van het houden van evenementen al dan niet met versterkt geluid.

1.23 Extensief recreatief medegebruik

ongeorganiseerd recreatief medegebruik van gronden, zoals wandelen, fietsen, varen, zwemmen, vissen en daarmee gelijk te stellen activiteiten, dat geen specifiek beslag legt op de ruimte, behouden ruimtebeslag door voet-, fiets- en ruiterspaden en die in hoofdzaak gericht zijn op natuur- en landschapsbeleving.

1.24 Gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.25 Groepsrisico

het groepsrisico geeft de cumulatieve kansen aan per jaar, dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongeval op een transportroute of als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval plaatsvindt binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke (afval)stof of bestrijdingsmiddel betrokken is;

1.26 Groothandel in smart-, grow- en/of headproducten

elke ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van synthetische of organische psychotrope stoffen of planten die psychotrope stoffen bevatten, of kweekbenodigdheden (zoals potgrond, meststoffen, bestrijdingsmiddelen, lampen, ventilatiesystemen, waterpompen etc.) ten behoeve van het kweken van planten die psychotrope stoffen bevatten, of benodigdheden ten

behoefte van het gebruiken van psychotrope stoffen, of voor het gebruiken of bewerken van planten die psychotrope stoffen bevatten, aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending in de uitoefening van eigen beroeps- of bedrijfsactiviteit, met inbegrip van het uitstallen ten behoeve van verkoop en levering van deze stoffen;

1.27 Growshop

elke ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van kweekbenodigdheden (zoals potgrond, meststoffen, bestrijdingsmiddelen, lampen, ventilatiesystemen, waterpompen etc.) ten behoeve van het kweken van planten die psychotrope stoffen bevatten, aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met inbegrip van het uitstallen ten behoeve van verkoop en/of levering van deze kweekbenodigdheden;

1.28 Headshop

elke ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van benodigdheden ten behoeve van het gebruiken van psychotrope stoffen, of voor het gebruiken of bewerken van planten die psychotrope stoffen bevatten, aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met inbegrip van het uitstallen ten behoeve van verkoop en/of levering van deze benodigdheden;

1.29 Horeca

- **Horeca 1:** een zelfstandig winkelondersteunend daghorecabedrijf, gebonden aan de openingstijden zoals die gelden voor detailhandel conform de Winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving aangaande winkeltijden, dat in hoofdzaak is gericht op het verstrekken van maaltijden, drank, consumptie-ijs aan winkelend publiek voor consumptie ter plaatse (lunchroom, koffie-/theehuis, ijssalon). Bij deze vorm van horeca dient de aard en omvang van de bedrijfsactiviteit te passen binnen een winkelgebied (centrumgebied), en is zij gebonden aan en/of ondersteunend voor de (winkel)functie van dat gebied, daarbij lettend op de aard en de ligging van de andere gebruiksvormen in en het karakter van het gebied;
- **Horeca 2:** een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse (restaurant), met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholhoudende en alcoholvrije dranken;
- **Horeca 3:** een combinatie van horeca 2 (restaurant) en horeca 4 (café);
- **Horeca 4:** een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het ter plaatse verstrekken en consumeren van dranken, met uitzondering van een seksinrichting (café, bar);
- **Horeca 5:** elke voor het publiek, al dan niet tegen betaling toegankelijke lokaliteit, die in belangrijke mate is ingericht of wordt gebruikt voor het dansen en waarin al dan niet dranken voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, met uitzondering van een seksinrichting (discotheek, bardancing, partycentrum);
- **Horeca 6:** een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bereiden en verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet voor consumptie ter plaatse, die snel bereid worden en relatief goedkoop zijn (zoals cafetaria, snackbar, automatiek, fastfoodrestaurant, fastfoodbezorging, fastfoodafhaal, grillroom, shoarma, kebab, pizza-afhaal/-bezorging);
- **Horeca 7:** een bedrijf dat is gericht op het bieden van logies (per nacht) met de daarbij behorende voorzieningen zoals een restaurant en vergader- en congresfaciliteiten (hotel).

1.30 Kantoor

een gebouw ten behoeve van een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.31 Kinderopvang

een bedrijf of stichting gericht op de opvang van kinderen;

1.32 Kunstwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct, een sluis dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening.

1.33 Leisurebedrijven

bedrijven, niet zijnde detailhandel, gericht op het aanbieden en/of organiseren van activiteiten en/of voorzieningen aan bezoekers (overdekt en/of in de open lucht, actief of passief) ten behoeve van vrijetijdsbesteding.

1.34 Maatschappelijke voorzieningen

voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid (medisch en paramedisch), cultuur, religie, verenigingsleven, onderwijs, openbare orde en veiligheid, kinderdagverblijven, buitenschoolse opvang en peuterspeelzalen en daarmee gelijk te stellen bedrijven of instellingen;

1.35 Nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, openbare sanitaire voorzieningen, telefooncellen, collectieve energievoorzieningen (o.a. warmtepompen) en apparatuur voor telecommunicatie;

1.36 Ondersteunende horeca

het als nevenactiviteit verkopen van dranken en spijsen voor consumptie ter plaatse van een openbaar toegankelijk commercieel bedrijf of commerciële instelling, geen horecagelegenheid zijnde;

1.37 Thematische detailhandel

detailhandelondernemingen op het gebied van sportartikelen waarbij te koop aangeboden artikelen kunnen worden uitgetoet (try-and-buy) op een speciaal daartoe aangelegde voorziening.

1.38 Plaatsgebonden risico

het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar op overlijden van een onbeschermd individu op een bepaalde locatie naar aanleiding van een incident met gevaarlijke stoffen;

1.39 Prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.40 Risicovolle inrichting

een inrichting, als bedoeld in artikel 2, lid 1 van het Bevi, waarvoor een grenswaarde of richtwaarde voor het plaatsgebonden risico of een risicoafstand moet worden aangehouden dan wel andere inrichtingen, waarvan het plaatsgebonden risico, berekend volgens de op grond van het Bevi vastgestelde regels, hoger is of kan zijn dan 10^{-6} per jaar; of een inrichting waarvoor regels gelden krachtens artikel 8.40 van de Wet milieubeheer;

1.41 Seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch/ pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.42 Smartshop

elke ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van synthetische of organische psychotrope stoffen of planten die psychotrope stoffen bevatten, aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met inbegrip van het uitstellen ten behoeve van verkoop en/of levering van deze stoffen;

1.43 Verhard

een verharding bestaande uit baksteen, tegels, beton en/ of asfalt, alsmede daarmee vergelijkbare vaste/ gesloten materialen, niet zijnde astbesthoudend materiaal;

1.44 Vrijetijdsbesteding

alle economisch en sociaal-maatschappelijk georiënteerde activiteiten (zowel passief als actief) en/of voorzieningen (zowel overdekt als in de openlucht) ten behoeve van de besteding van de vrijetijd in

de breedste zin en met inbegrip van de segmenten kunst & cultuur, sport & spel, uitgaan & vermaak, natuur- & waterrecreatie, beurzen & evenementen, horeca & verblijf;

1.45 Wellness

een bedrijf dat gericht is op het bedrijfsmatig aanbieden van producten en/of diensten ter bevordering van een gezonde levensstijl in de breedste zin en daarmee gericht op het algehele persoonlijk welbevinden van mensen, waaronder mede begrepen preventieve gezondheidszorg;

1.46 Werklocaties

bedrijven, niet zijnde detailhandel, die zich richten op onder meer ontwerp, productie en/of dienstverlening rondom het thema vrijetijdsbesteding, niet gericht op bezoekers.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Bebouwingspercentage

het deel van het bouwperceel uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

2.2 Bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 Goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.4 Ondergeschikte bouwdelen

bij de toepassing van de bouw- en bestemmingsgrenzen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken en dergelijke buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouw-, of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt;

2.5 Oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 Peil

voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
indien het perceel niet direct grenst aan de hoofdtoegang: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld.

HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening, waaronder ook intensieve veehouderijen voor zover deze zijn gelegen op een duurzame locatie en glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding;
- b. extensief recreatief medegebruik.

3.2 Bouwregels

Op of in de tot Agrarisch bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd noodzakelijk voor en ten dienste van de genoemde bestemming, waaronder teeltondersteunende voorzieningen, terreinafscheidingen en voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik met dien verstande dat de hoogte van genoemde voorzieningen maximaal 1,5 meter mag bedragen.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor een bedrijf ten behoeve van onderhoud, beheer en monitoring ten behoeve van de voormalige afvalberging;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen een maximale bouwhoogte hebben van 10 meter.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 3 meter bedragen.

De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 10 meter bedragen.

Artikel 5 Bedrijventerrein

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijventerrein aangewezen gronden zijn bestemd voor :

- a. bedrijven in de milieucategorie 1 tot en met 3.2 zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals die als bijlage 1 bij deze regels is gevoegd en met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 3.2 uitgesloten' waar enkel bedrijven tot en met categorie 3.1 zijn toegestaan;
 - b. water;
 - c. infrastructuur;
 - d. parkeervoorzieningen;
- met daarbij behorende:
- e. groenvoorzieningen;
 - f. nutsvoorzieningen;
- met uitzondering van;
- g. risicovolle inrichtingen, geluidzoneringsplichtige bedrijven, zoals vermeld in 2.1, lid 3, van het Besluit omgevingsrecht;
 - h. zelfstandige detailhandel;
 - i. zelfstandige kantoren;
 - j. horecabedrijven.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. het bouwperceel dient een minimale opervlakte te hebben van 2000 m²;
- b. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- c. het bebouwingspercentage mag niet minder bedragen dan 40% en niet meer dan 70% bedragen;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 15 m;

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen gelden de volgende regels de bouwhoogte bedraagt maximaal:

- a. van lichtmasten en vlaggenmasten 15 m;
- b. van terreinafscheidingen 3 meter;
- c. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 6 meter;
- d. van kunstwerken 6 m;
- e. parkeervoorzieningen in de vorm van gestapeld parkeren 15 m;
- f. een reclamezuil ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - reclamezuil' met een maximale hoogte van 40 meter.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 5.2.1 onder a en toestaan dat percelen minimaal 1500 m² groot zijn en van het bepaalde in 5.2.1 onder d en toestaan dat de bouwhoogte maximaal 20 meter bedraagt, met dien verstande dat dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is en de gebruiksmogelijkheden van omliggende terreinen niet onevenredig worden verminderd.
- b. 5.2.2 onder f en toestaan dat een reclamezuil een hoogte heeft van maximaal 60 meter, met dien verstande dat dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is en de gebruiksmogelijkheden van omliggende terreinen niet onevenredig worden verminderd.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 16 voor het toestaan van bedrijfsactiviteiten welke niet zijn genoemd in de als bijlage 1 bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten maar die qua aard en milieubelasting zijn gelijk te stellen met de in de lijst genoemde bedrijven binnen de categorieën 1 tot en met 3.2 niet zijnde detailhandelsbedrijven, horecabedrijven of zelfstandige kantoren, alsmede bedrijven uit een hogere categorie mits het betrokken bedrijf naar omvang, aard en invloed op de omgeving is gelijk te stellen met bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3.2.

Artikel 6 Gemengd-1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor :

- a. vrijetijdsbesteding;
 - b. wellness;
 - c. dienstverlening, niet zijnde zelfstandige kantoren;
 - d. thematische detailhandel;
 - e. bedrijven in het kader van vrijetijdsbesteding en wellness tot en met categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals genoemd in Bijlage 1 niet zijnde Bevi-inrichtingen en geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
 - f. maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een kenniscentrum;
 - g. horeca in de categorieën 1 tot en met 7;
 - h. met daaraan ondergeschikte
 - 1. kantoren uitsluitend ten behoeve van het genoemde onder 6.1 a t/m e en niet zijnde zelfstandige kantoren;
 - 2. ondersteunende horeca;
 - 3. ondersteunende detailhandel;
 - i. water;
- en tevens:
- j. wegen en paden;
 - k. groenvoorzieningen;
 - l. parkeervoorzieningen;
 - m. kamperen gelieerd aan evenementen;
 - n. nutsvoorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van het beheer, onderhoud en monitoring van de voormalige afvalberging;

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, niet zijnde een evenementencomplex;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 15 m;
- c. het maximaal te bebouwen oppervlak ten behoeve van het genoemde onder 6.1 a t/m g binnen het bouwvlak bedraagt 20.000 m² bvo met daarbij de volgende maxima per functie:
 - 1. maximaal 1500 m² bvo thematische detailhandel als genoemd onder 6.1d;
 - 2. maximaal 800 m² bvo horeca als genoemd onder 6.1.g.
- d. de gezamenlijke oppervlakte van het genoemde onder 6.1 h mag tezamen niet meer zijn dan 30 % van de oppervlakte van het betreffende gebouw, met dien verstande dat het oppervlak van ondersteunende detailhandel niet meer dan 500 m² mag bedragen.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal:
 - 1. van vlaggenmasten en lichtmasten 12 m;
 - 2. van erf en terreinafscheidingen 3 m;
 - 3. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 5 m;
 - 4. van kunstwerken 6 m;
 - 5. van overkappingen 6 meter;
 - 6. van speeltoestellen en klimtoestellen 10 meter;
 - 7. van masten ten behoeve van naamsbekendheid 20 meter, met een aantal van maximaal 1.
- b. tijdelijke bouwwerken ten behoeve van de evenementen zoals tribunes en podia zijn toegestaan met dien verstande dat deze per evenement maximaal 10 dagen in stand mogen blijven.

6.3 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 16 voor het toestaan van bedrijfsactiviteiten welke niet zijn genoemd in de als bijlage 1 bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten maar die qua aard en milieubelasting zijn gelijk te stellen met de in de lijst genoemde bedrijven binnen de categorieën 1 tot en met 3.2 niet zijnde detailhandelsbedrijven, horecabedrijven of zelfstandige kantoren alsmede bedrijven uit een hogere categorie mits het betrokken bedrijf naar omvang, aard en invloed op de omgeving is gelijk te stellen met bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3.2.

Artikel 7 Gemengd-2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor :

- a. vrijetijdsbesteding;
- b. wellness;
- c. dienstverlening, niet zijnde zelfstandige kantoren;
- d. bedrijven in het kader van vrijetijdsbesteding en wellness in de milieucategorie 1 tot en met 3.2 zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals die als bijlage 1 bij deze regels is gevoegd.
- e. maatschappelijke voorzieningen, in de vorm van kinderopvang;
- f. thematische detailhandel;
- g. horeca in de categorieën 1 tot en met 7;
- h. evenementencomplex;
- i. evenementen met versterkt geluid in de openlucht of in tijdelijke onderkomens, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein'.
- j. met daaraan ondergeschikte
 1. kantoren uitsluitend ten behoeve van het genoemde onder 7.1 a t/m i en niet zijnde zelfstandige kantoren;
 2. ondersteunende horeca;
 3. ondersteunende detailhandel;
- k. water;
en tevens:
- l. wegen en paden;
- m. groenvoorzieningen;
- n. parkeervoorzieningen;
- o. kamperen gelieerd aan evenementen;
- p. nutsvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

- a. In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 1. gebouwen;
 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b. ten behoeve van het evenementencomplex dienen minimaal 2250 parkeerplaatsen aanwezig te zijn c.q. gerealiseerd te worden.

7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels;

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 15 m, met uitzondering van de bouwhoogte ten behoeve van het evenementencomplex, waarvan voor een oppervlak van maximaal 15.000 m², een bouwhoogte van maximaal 25 m is toegestaan;
- c. de maximaal te bebouwen oppervlakte bedraagt 35.000 m² bvo, waarbij een gebouwde parkeervoorziening niet is inbegrepen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van het genoemde onder 7.1 j mag tezamen niet meer zijn dan 30 % van de oppervlakte van het betreffende gebouw, met dien verstande dat het oppervlak van ondersteunende detailhandel niet meer dan 500 m² mag bedragen;
- e. de maximale oppervlakte van thematische detailhandel als genoemd onder 7.1 f bedraagt 10.000 m² bvo.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal:
- b. van lichtmasten en vlaggenmasten 15 m;
- c. van omroepinstallaties 6 m;
- d. an terreinafscheidingen 3 m;
- e. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 5 m;
- f. van kunstwerken 6 m;
- g. van constructies ten behoeve van parkeren 15 m;

- h. van overkappingen 6 m;
- i. van masten ten behoeve van naamsbekendheid 35 meter, met een aantal van maximaal 1.;
- j. tijdelijke bouwwerken ten behoeve van de evenementen zoals tribunes en podia zijn toegestaan met dien verstande dat deze per evenement maximaal 10 dagen in stand mogen blijven.

7.3 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 16 voor het toestaan van bedrijfsactiviteiten welke niet zijn genoemd in de als bijlage 1 bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten maar die qua aard en milieubelasting zijn gelijk te stellen met de in de lijst genoemde bedrijven binnen de categorieën 1 tot en met 3.2 niet zijnde detailhandelsbedrijven, horecabedrijven of zelfstandige kantoren alsmede bedrijven uit een hogere categorie mits het betrokken bedrijf naar omvang, aard en invloed op de omgeving is gelijk te stellen met bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3.2.

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
 - b. waterlopen en waterpartijen;
 - c. voet-, fiets-, en ruiterspaden;
- met daaraan ondergeschikt:
- d. verhardingen;
 - e. parkeervoorzieningen;
 - f. nutsvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

Op of in de tot Groen bestemde gronden mag niet worden gebouwd.

Artikel 9 Natuur

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de duurzame instandhouding van natuurgebieden;
- b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de aan de natuurgebieden eigen zijnde natuur- en hydrologische waarden;
- c. behoud of versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden;
- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. fiets-, voet en wandelpaden.

9.2 Bouwregels

Op of in de tot Natuur bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van en noodzakelijk voor de genoemde bestemming worden gebouwd, waarbij de hoogte niet meer dan 1.50 meter mag bedragen en in de vorm van voorzieningen voor het extensief recreatief gebruik zoals zitgelegenheden.

9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen en ophogen van gronden;
 2. het aanplanten of verwijderen van bomen en/of houtgewassen alsmede het aanleggen en/of aanplanten van landschapselementen;
 3. het vellen of rooien van houtgewas als bos, houtsingels, boomgroepen struwelen, alsmede het verwijderen van landschapselementen als poelen, moerasjes en ruigten;
 4. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
 5. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik;
 6. het aanbrengen van drainage;
 7. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- b. Het onder 9.3 a. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
 1. het normale onderhoud betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- c. De in onder 9.3 a. genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ecologische en/of landschappelijke waarden van de gronden.

Artikel 10 Verkeer

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- c. geluidbeperkende voorzieningen;
- d. groen;
- e. water.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op of in de tot Verkeer bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van en noodzakelijk voor de genoemde bestemming, waaronder straatmeubilair en lichtmasten worden gebouwd met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van lichtmasten mag maximaal 8 meter bedragen;
- b. de hoogte van kunstwerken mag maximaal 6 meter bedragen;
- c. de hoogte van geluidbeperkende voorzieningen mag maximaal 8 meter bedragen;
- d. de hoogte van overige bouwwerken mag maximaal 3 meter bedragen.

Artikel 11 Water

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen;
- d. groenvoorzieningen;

11.2 Bouwregels

Op of in de tot Water bestemde gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals bruggen, dammen en/of duikers mag niet meer dan 3 meter bedragen.

11.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met in achtneming van het bepaalde in artikel 19 van dit plan, voor het wijzigen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' van deze bestemming naar de bestemming 'Gemengd - 2', indien is aangetoond dat de daar aanwezige waterloop naar een locatie elders in het plan is verplaatst;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied-2' van deze in de bestemming 'Bedrijventerrein', indien is aangetoond dat de daar aanwezige waterloop naar een locatie elders binnen het plangebied is verplaatst.;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 3' van deze bestemming in de bestemming Natuur, indien is aangetoond dat de daar aanwezige waterloop naar een locatie elders binnen het plangebied is verplaatst.

Artikel 12 Leiding - gas

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas' een gasleiding met een druk van 40 bar;
- b. aanleg, onderhoud en bescherming van de leiding.

12.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een hoogte van maximaal 2 meter, ten behoeve van de bestemming Leiding - Gas.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen, met dien verstande dat:

- a. vooraf advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder;
- b. de bouwregels van de betreffende bestemmingen in acht worden genomen;
- c. de belangen van de leidingbeheerder niet onevenredig worden geschaad.

12.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders het volgende werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
 2. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
 3. het uitvoeren van heuvelwerken of het anderszins indringen van voorwerpen;
 4. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
 5. andere werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling;
 6. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd;
 7. het aanleggen van andere ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.
- b. Het onder 12.4a. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
 1. het normale onderhoud betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- c. De in onder 12.4a. genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting van de belangen van de leiding- en/of energievoorzieningsbeheerder ontstaat of kan ontstaan en vooraf schriftelijk een positief advies is afgegeven door de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 13 Waarde - Archeologie

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

13.2 Bouwregels

Binnen gebieden met deze bestemming is het niet toegestaan zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning te bouwen, met uitzondering van:

- a. gebouwen ter vervanging van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd;
- b. het oprichten of uitbreiden van gebouwen met een oppervlakte van maximaal 100 m².

Deze bouwbeperking geldt niet voor gebieden die zijn vrijgegeven middels een door het bevoegd gezag afgegeven selectiebesluit.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.2 indien:

- a. op basis van een ingesteld archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat ter plaatse waar gebouwd gaat worden geen archeologische waarden als zodanig aanwezig zijn;
- b. dan wel dat er passende maatregelen zijn genomen om de aanwezige archeologische waarde veilig te stellen, zoals het aanbrengen van een beschermingslaag, het opgraven van de archeologische artefacten, het documenteren van de archeologische waarde of andere met het bevoegd gezag overeengekomen maatregelen.

13.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren als deze een oppervlakte betreffen van meer dan 100 m²:
 1. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
 2. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd;
 3. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen als dieper dan 0,30 meter wordt ontgraven;
 4. het aanleggen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 5. het aanbrengen van constructies die verband houden met bovengrondse leidingen;
 6. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
 7. andere werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling; alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik van het terrein.
- b. Aan een vergunning als onder lid a. bedoeld, kunnen voorwaarden worden verbonden indien uit voorafgaand archeologisch onderzoek de aanwezigheid van archeologische waarden is vastgesteld en het om zwaarwichtige redenen niet mogelijk is de archeologische waarden geheel te behouden.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a is geen omgevingsvergunning vereist, indien uit voorafgaand archeologisch onderzoek is gebleken dat geen archeologische waarden aanwezig zijn en geen archeologische waarden worden aangetast.

Artikel 14 Waterstaat - Waterbergingsgebied

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterbergingsgebied aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor opvang van waterberging en voor waterlopen.

14.2 Bouwregels

Binnen gebieden met deze bestemming is het niet toegestaan zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning te bouwen, met uitzondering van gebouwen ter vervanging van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.2, voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen, met dien verstande dat:

- a. middels een hydrologisch onderzoek kan worden aangetoond dat het werk of de werkzaamheden geen gevolgen hebben voor de waterbergingscapaciteit in het gebied, dan wel dat middels een hydrologisch onderzoek kan worden aangetoond dat het verlies aan berging elders binnen het totale plangebied wordt gecompenseerd;
- b. er vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de waterbeheerder.

14.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders op de in voor Waterstaat - Waterbergingsgebied aangewezen gronden het volgende werk en/of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
 2. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 m²;
 3. het uitvoeren van heuwerken of het anderszins indringen van voorwerpen;
 4. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
 5. andere werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling;
 6. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd;
 7. het aanleggen van andere ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.
- b. De omgevingsvergunning kan pas worden verleend indien aan de volgende voorwaarden is voldaan:
 1. middels een hydrologisch onderzoek kan worden aangetoond dat het werk of de werkzaamheden geen gevolgen hebben voor de waterbergingscapaciteit in het gebied, dan wel dat middels een hydrologisch onderzoek kan worden aangetoond dat het verlies aan berging elders binnen het totale plangebied wordt gecompenseerd;
 2. er vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de waterbeheerder.
- c. Het onder a vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden welke:
 1. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer, alsmede werk en werkzaamheden tot herstel van voor de waterbergingsfunctie ongewenst veranderingen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

HOOFDSTUK 3 Algemene regels

Artikel 15 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 16 Algemene gebruiksregels

- a. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:
 1. wonen;
 2. detailhandel gericht op verkoop van modische artikelen zoals kleding en schoenen, met uitzondering van sportkleding en –schoeisel tbv de uitoefening van sport;
 3. detailhandel in food en foodproducten;
 4. het gebruik van de gronden en opstallen voor de exploitatie van een smart-, grow- en headshop, alsmede een groothandel in smart-, grow- en/of headproducten, een belwinkel of een combinatie hiervan, als ook het gebruik van de opstallen voor een seksinrichting;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a., indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 17 Algemene aanduidingsregels

17.1 Milieuzone - geurzone

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geurzone' mogen, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen woningen en andere geurgevoelige bebouwing en functies worden opgericht.

17.2 Vrijwaringszone - ILS 1

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - ILS 1' ten behoeve van het verstoringsgebied rondom de start en landingsbaan geldt dat de bouwhoogte van een bouwwerk binnen de aanduiding 'Vrijwaringszone - ILS 1' in geen enkel opzicht meer mag bedragen dan 62,6 m boven NAP;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.3 onder a teneinde een grotere bouwhoogte toe te staan met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte nooit hoger wordt dan 105 m boven NAP;
 2. de werking van het Instrument Landing System niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed. Alvorens de omgevingsvergunning te verlenen wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de betrokken Instrument Landing System.

17.3 Vrijwaringszone - ILS 2

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - ILS 2' ten behoeve van het verstoringsgebied rondom de start en landingsbaan geldt dat de bouwhoogte van een bouwwerk binnen de aanduiding 'Vrijwaringszone - ILS 2' in geen enkel opzicht meer mag bedragen dan 72,6 m boven NAP;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.4 onder a teneinde een hogere bouwhoogte toe te staan met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte nooit hoger wordt dan 105 m boven NAP;
 2. de werking van het Instrument Landing System niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed. Alvorens de omgevingsvergunning te verlenen wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de betrokken Instrument Landing System.

17.4 Luchtvaartverkeerszone

Op gronden gelegen binnen deze aanduiding mag, ongeacht het bepaalde hieromtrent in de betreffende bestemming, niet hoger gebouwd worden dan 105 m boven NAP.

Artikel 18 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de planregels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages indien dit om technische redenen noodzakelijk en/of gewenst is;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 20 m² bedraagt;
 2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

Artikel 19 Algemene wijzigingsregels

- a. de ligging van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen te wijzigen, met inachtneming van de volgende regels:
 1. de wijziging moet haar grondslag vinden in een onbedoelde afwijking van de feitelijke situatie met betrekking tot de situering van de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen.
 2. de bij de wijziging betrokken grenzen mogen ten hoogste 5 meter worden verschoven;
 3. de oppervlakte van de bij de wijziging betrokken bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen mag ten hoogste 5% worden verkleind of vergroot ten opzichte van de oppervlakte voor de wijziging;
 4. door een wijziging mogen de waarden die het plan beoogt te beschermen niet onevenredig worden aangetast.
- b. mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, de bestemmingen wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'nutsvoorziening' voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals zend-, ontvang-en/of sirenemasten, mits de hoogte maximaal 50 meter bedraagt.

Artikel 20 Algemene procedureregels

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.6, van de Wet ruimtelijke ordening, is de procedure als bedoeld in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

Artikel 21 Overige regels

21.1 Parkeren

- a. Bij het bouwen op grond van deze planregels dient te allen tijde te worden voldaan aan hetgeen ten aanzien van de normering inzake parkeren is vastgelegd in de Nota Parkeer- en Stallingsbeleid Breda zoals vastgesteld op 10 september 2004.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om indien er met betrekking tot parkeren door de gemeenteraad gewijzigd beleid wordt vastgesteld, dit overeenkomstig van toepassing te verklaren op onderhavig bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 22 Overgangsrecht

22.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouw- of omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a en b is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

22.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdig gebruik, bedoeld onder a. te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 23 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Park de Bavelse Berg van de gemeente Breda.

Bijlage bij de regels

Staat van bedrijfsactiviteiten

01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
014	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:	
014	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m ²	3.1
014	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m ²	2
014	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m ²	3.1
014	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	2
0142		KI-stations	2
02	-		
02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW	
020		Bosbouwbedrijven	3.1
05	-		
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	3.2
151	2	- vetsmelterijen	5.2
151	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	4.2
151	4	- vleeswaren- en vleesconserverfabrieken: p.o. > 1000 m ²	3.2
151	5	- vleeswaren- en vleesconserverfabrieken: p.o. <= 1000 m ²	3.1
151	6	- vleeswaren- en vleesconserverfabrieken: p.o. <= 200 m ²	3.1
151	7	- loonslachterijen	3.1
151	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m ²	3.1
152	0	Visverwerkingsbedrijven:	
152	1	- drogen	5.2
152	2	- conserveren	4.1
152	3	- roken	4.2
152	4	- verwerken anderszins: p.o. > 1000 m ²	4.2
152	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m ²	3.2
152	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m ²	3.1
1531	0	Aardappelprodukten fabrieken:	
1531	1	- vervaardiging van aardappelproducten	4.2
1531	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m ²	3.1
1532, 1533	0	Groente- en fruitconserverfabrieken:	
1532, 1533	1	- jam	3.2
1532, 1533	2	- groente algemeen	3.2
1532, 1533	3	- met koolsoorten	3.2
1532, 1533	4	- met drogerijen	4.2
1532, 1533	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	4.2
1541	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
1541	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
1541	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1542	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
1542	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
1542	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1543	0	Margarinefabrieken:	
1543	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
1543	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1551	0	Zuivelprodukten fabrieken:	
1551	1	- gedroogde produkten, p.c. >= 1,5 t/u	5.1
1551	2	- geconcentreerde produkten, verdamp. cap. >=20 t/u	5.1
1551	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	3.2

1551	4	- melkprodukten fabrieken v.c. ≥ 55.000 t/j	4.2
1551	5	- overige zuivelprodukten fabrieken	4.2
1552	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m ²	3.2
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. ≤ 200 m ²	2
1561	0	Meelfabrieken:	
1561	1	- p.c. ≥ 500 t/u	4.2
1561	2	- p.c. < 500 t/u	4.1
1561		Grutterswarenfabrieken	4.1
1562	0	Zetmeelfabrieken:	
1562	1	- p.c. < 10 t/u	4.1
1562	2	- p.c. ≥ 10 t/u	4.2
1571	0	Veevoerbabrieken:	
1571	1	- destructiebedrijven	5.2
1571	2	- beender-, veren-, vis-, en vleesmeelfabriek	5.2
1571	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	4.2
1571	4	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. ≥ 10 t/u water	5.2
1571	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	4.1
1571	6	- mengvoeder, p.c. ≥ 100 t/u	4.2
1572		Vervaardiging van voer voor huisdieren	4.1
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	2
1581	2	- v.c. ≥ 2500 kg meel/week	3.2
1582		Banket, biscuit- en koekfabrieken	3.2
1583	0	Suikerfabrieken:	
1583	1	- v.c. < 2.500 t/j	5.1
1583	2	- v.c. ≥ 2.500 t/j	5.3
1584	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	1	- Cacao- en chocoladefabrieken: p.o. > 2.000 m ²	5.1
1584	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m ²	3.2
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. ≤ 200 m ²	2
1584	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	4.2
1584	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m ²	3.2
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. ≤ 200 m ²	2
1585		Deegwarenfabrieken	3.1
1586	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:	
1586	1	- koffiebranderijen	5.1
1586	2	- theepakkerijen	3.2
1587		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	4.1
1589		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	4.1
1589.1		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	4.1
1589.2	0	Soep- en soeparomafabrieken:	
1589.2	1	- zonder poederdrogen	3.2
1589.2	2	- met poederdrogen	4.2
1589.2		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	4.1
1591		Destilleerderijen en likeurstokerijen	4.2
1592	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:	
1592	1	- p.c. < 5.000 t/j	4.1
1592	2	- p.c. ≥ 5.000 t/j	4.2
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
1596		Bierbrouwerijen	4.2
1597		Mouterijen	4.2

1598		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	3.2
16	-		
16	-	VERWERKING VAN TABAK	
160		Tabakverwerkende industrie	4.1
17	-		
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
171		Bewerken en spinnen van textielvezels	3.2
172	0	Weven van textiel:	
172	1	- aantal weefgetouwen < 50	3.2
172	2	- aantal weefgetouwen >= 50	4.2
173		Textielveredelingsbedrijven	3.1
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	3.1
1751		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	4.1
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1
18	-		
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181		Vervaardiging kleding van leer	3.1
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
183		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3.1
19	-		
19	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)	
191		Lederfabrieken	4.2
192		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3.1
193		Schoenenfabrieken	3.1
20	-		
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
2010.1		Houtzagerijen	3.2
2010.2	0	Houtconserveringsbedrijven:	
2010.2	1	- met creosootolie	4.1
2010.2	2	- met zoutoplossingen	3.1
202		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3.2
203, 204, 205	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2
203, 204, 205	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	3.1
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
21	-		
21	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN	
2111		Vervaardiging van pulp	4.1
2112	0	Papier- en kartonfabrieken:	
2112	1	- p.c. < 3 t/u	3.1
2112	2	- p.c. 3 - 15 t/u	4.1
2112	3	- p.c. >= 15 t/u	4.2
212		Papier- en kartonwarenfabrieken	3.2
2121.2	0	Golfkartonfabrieken:	
2121.2	1	- p.c. < 3 t/u	3.2
2121.2	2	- p.c. >= 3 t/u	4.1
22	-		
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
2221		Drukkerijen van dagbladen	3.2
2222		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	A	Grafische afwerking	1

2223	B	Binderijen	2
2224		Grafische reproductie en zetten	2
2225		Overige grafische activiteiten	2
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	1
23	-		
23	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT- /KWEESTOFFEN	
231		Cokesfabrieken	5.3
2320.1		Aardolieraffinaderijen	6
2320.2	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	3.2
2320.2	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	4.2
2320.2	C	Aardolieproduktenfabrieken n.e.g.	4.2
233		Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven	6
24	-		
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2411	0	Vervaardiging van industriële gassen:	
2411	1	- luchtscheidingsinstallatie v.c. ≥ 10 t/d lucht	5.2
2411	2	- overige gassenfabrieken, niet explosief	5.1
2411	3	- overige gassenfabrieken, explosief	5.1
2412		Kleur- en verfstoffenfabrieken	4.1
2413	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:	
2413	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2
2413	2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	5.2
2414.1	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:	
2414.1	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2
2414.1	A2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	5.3
2414.1	B0	Methanolfabrieken:	
2414.1	B1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1
2414.1	B2	- p.c. ≥ 100.000 t/j	4.2
2414.2	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):	
2414.2	1	- p.c. < 50.000 t/j	4.2
2414.2	2	- p.c. ≥ 50.000 t/j	5.1
2415		Kunstmeststoffenfabrieken	5.1
2416		Kunstharsenfabrieken e.d.	5.2
242	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:	
242	1	- fabricage	5.3
242	2	- formulering en afvullen	5.1
243		Verf, lak en vernisfabrieken	4.2
2441	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:	
2441	1	- p.c. < 1.000 t/j	4.2
2441	2	- p.c. ≥ 1.000 t/j	5.1
2442	0	Farmaceutische produktenfabrieken:	
2442	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	2
2451		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	4.2
2452		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	4.2
2461		Kruit-, vuurwerk-, en springstoffenfabrieken	5.3
2462	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:	
2462	1	- zonder dierlijke grondstoffen	3.2
2462	2	- met dierlijke grondstoffen	5.1
2464		Fotochemische produktenfabrieken	3.2
2466	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3.1
2466	B	Overige chemische produktenfabrieken n.e.g.	4.1
247		Kunstmatische synthetische garen- en vezelfabrieken	4.2

25	-		
25	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF	
2511		Rubberbandenfabrieken	4.2
2512	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
2512	1	- vloeropp. < 100 m2	3.1
2512	2	- vloeropp. >= 100 m2	4.1
2513		Rubber-artikelenfabrieken	3.2
252	0	Kunststofverwerkende bedrijven:	
252	1	- zonder fenolharsen	4.1
252	2	- met fenolharsen	4.2
252	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	3.1
26	-		
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
261	0	Glasfabrieken:	
261	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	3.2
261	2	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	4.2
261	3	- glaswol en glasvezels, p.c. < 5.000 t/j	4.2
261	4	- glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 t/j	5.1
2615		Glasbewerkingsbedrijven	3.1
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
262, 263	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3.2
264	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	4.1
264	B	Dakpannenfabrieken	4.1
2651	0	Cementfabrieken:	
2651	1	- p.c. < 100.000 t/j	5.1
2651	2	- p.c. >= 100.000 t/j	5.3
2652	0	Kalkfabrieken:	
2652	1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1
2652	2	- p.c. >= 100.000 t/j	5.1
2653	0	Gipsfabrieken:	
2653	1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1
2653	2	- p.c. >= 100.000 t/j	5.1
2661.1	0	Betonwarenfabrieken:	
2661.1	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	4.1
2661.1	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	4.2
2661.1	3	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. >= 100 t/d	5.2
2661.2	0	Kalkzandsteenfabrieken:	
2661.2	1	- p.c. < 100.000 t/j	3.2
2661.2	2	- p.c. >= 100.000 t/j	4.2
2662		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3.2
2663, 2664	0	Betonmortelcentrales:	
2663, 2664	1	- p.c. < 100 t/u	3.2
2663, 2664	2	- p.c. >= 100 t/u	4.2
2665, 2666	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:	
2665, 2666	1	- p.c. < 100 t/d	3.2
2665, 2666	2	- p.c. >= 100 t/d	4.2
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m ²	3.2
267	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m ²	3.1
267	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	4.2
267	4	- met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 t/j	5.2

2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3.1
2682	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:	
2682	A1	- p.c. < 100 t/u	4.2
2682	A2	- p.c. >= 100 t/u	5.1
2682	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):	
2682	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	4.2
2682	B2	- overige isolatiematerialen	4.1
2682	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	3.2
2682	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	4.1
2682	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	4.2
27	-		
27	-	VERVAARDIGING VAN METALEN	
271	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:	
271	1	- p.c. < 1.000 t/j	5.2
271	2	- p.c. >= 1.000 t/j	6
272	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:	
272	1	- p.o. < 2.000 m2	5.1
272	2	- p.o. >= 2.000 m2	5.3
273	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:	
273	1	- p.o. < 2.000 m2	4.2
273	2	- p.o. >= 2.000 m2	5.2
274	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:	
274	A1	- p.c. < 1.000 t/j	4.2
274	A2	- p.c. >= 1.000 t/j	5.2
274	B0	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:	
274	B1	- p.o. < 2.000 m2	5.1
274	B2	- p.o. >= 2.000 m2	5.3
2751, 2752	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:	
2751, 2752	1	- p.c. < 4.000 t/j	4.2
2751, 2752	2	- p.c. >= 4.000 t/j	5.1
2753, 2754	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:	
2753, 2754	1	- p.c. < 4.000 t/j	4.2
2753, 2754	2	- p.c. >= 4.000 t/j	5.1
28	-		
28	-	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
281	0	Constructiewerkplaatsen:	
281	1	- gesloten gebouw	3.2
281	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	3.1
281	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	4.1
281	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	4.2
2821	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:	
2821	1	- p.o. < 2.000 m2	4.2
2821	2	- p.o. >= 2.000 m2	5.1
2822, 2830		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	4.1
284	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	4.1
284	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3.2
284	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	3.1
2851	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	
2851	1	- algemeen	3.2
2851	10	- stralen	4.1
2851	11	- metaalharderen	3.2
2851	12	- lakspuiten en moffelen	3.2
2851	2	- scoperen (opsputten van zink)	3.2

2851	3	- thermisch verzinken	3.2
2851	4	- thermisch vertinnen	3.2
2851	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	3.2
2851	6	- anodiseren, eloxeren	3.2
2851	7	- chemische oppervlaktebehandeling	3.2
2851	8	- emaileren	3.2
2851	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	3.2
2852	1	Overige metaalbewerkende industrie	3.2
2852	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	3.1
287	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:	
287	A1	- p.o. < 2.000 m2	4.1
287	A2	- p.o. >= 2.000 m2	5.1
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	3.2
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	3.1
29	-		
29	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN	
29	0	Machine- en apparatenfabrieken:	
29	1	- p.o. < 2.000 m2	3.2
29	2	- p.o. >= 2.000 m2	4.1
29	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	-		
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	2
31	-		
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.	
311		Elektromotoren- en generatorenfabrieken	4.1
312		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	4.1
313		Elektrische draad- en kabelfabrieken	4.1
314		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3.2
315		Lampenfabrieken	4.2
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	2
3162		Koolelektrodenfabrieken	6
32	-		
32	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN - BENODIGDH.	
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	3.1
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1
33	-		
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	2
34	-		
34		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS	
341	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven	
341	1	- p.o. < 10.000 m2	4.1
341	2	- p.o. >= 10.000 m2	4.2
3420.1		Carrosseriefabrieken	4.1
3420.2		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	4.1
343		Auto-onderdelenfabrieken	3.2
35	-		
35	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)	

351	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	
351	1	- houten schepen	3.1
351	2	- kunststof schepen	3.2
351	3	- metalen schepen < 25 m	4.1
351	4	- metalen schepen >= 25m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	5.1
3511		Scheepssloperijen	5.2
352	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:	
352	1	- algemeen	3.2
352	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2
353	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:	
353	1	- zonder proefdraaien motoren	4.1
353	2	- met proefdraaien motoren	5.3
354		Rijwiel- en motorrijwiel fabrieken	3.2
355		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	3.2
36	-		
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	1	Meubelfabrieken	3.2
361	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	1
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363		Muziekinstrumentenfabrieken	2
364		Sportartikelenfabrieken	3.1
365		Speelgoedartikelenfabrieken	3.1
3661.1		Sociale werkvoorziening	2
3661.2		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3.1
37	-		
45	-	BOUWNIJVERHEID	
45	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	3.2
45	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	3.1
45	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	3.1
45	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	2
50	-		
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
5121	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	3.1
5121	1	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	4.2
5122		Grth in bloemen en planten	2
5123		Grth in levende dieren	3.2
5124		Grth in huiden, vellen en leder	3.1
5125, 5131		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1
5132, 5133		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	3.1
5134		Grth in dranken	2
5135		Grth in tabaksprodukten	2
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
514		Grth in overige consumentenartikelen	2
5148.7	0	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	2
5148.7	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	3.1
5148.7	3	- professioneel vuurwerk, netto expl. massa per bewaarplaats < 750 kg (en > 25 kg theatervuurwerk)	5.1
5148.7	4	- professioneel vuurwerk, netto expl. massa per bewaarplaats 750 kg tot 6 ton	5.3
5148.7	5	- munitie	2

5151.1	0	Grth in vaste brandstoffen:	
5151.1	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1
5151.1	2	- kolenterminal, opslag opp. >= 2.000 m2	5.1
5151.2	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:	
5151.2	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	4.1
5151.2	2	- vloeistoffen, o.c. >= 100.000 m3	5.1
5151.2	3	- tot vloeistof verdichte gassen	4.2
5151.3		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	3.2
5152.1	0	Grth in metaalertsen:	
5152.1	1	- opslag opp. < 2.000 m2	4.2
5152.1	2	- opslag opp. >= 2.000 m2	5.2
5152.2 / 3		Grth in metalen en -halfabrikaten	3.2
5153	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	3.1
5153	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	2
5153.4	4	zand en grind:	
5153.4	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	3.2
5153.4	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	2
5154	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	3.1
5154	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	2
5155.1		Grth in chemische produkten	3.2
5155.2		Grth in kunstmeststoffen	2
5156		Grth in overige intermediaire goederen	2
5157	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	3.2
5157	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	3.1
5157.2/3	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	3.2
5157.2/3	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	3.1
5162	0	Grth in machines en apparaten:	
5162	1	- machines voor de bouwnijverheid	3.2
5162	2	- overige	3.1
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	2
52	-		
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5552		Cateringbedrijven	2
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6311.1	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:	
6311.1	1	- containers	5.1
6311.1	2	- stukgoederen	4.1
6311.1	3	- ertsen, mineralen e.d., opslagopp. >= 2.000 m2	5.3
6311.1	4	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	5.1
6311.1	5	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m2	5.2
6311.1	6	- olie, LPG, e.d.	5.3
6311.1	7	- tankercleaning	4.2
6311.2	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:	
6311.2	1	- containers	4.2
6311.2	10	- tankercleaning	4.2
6311.2	2	- stukgoederen	3.2
6311.2	3	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m²	4.2
6311.2	4	- ersten, mineralen, e.d., opslagopp. >= 2.000 m²	5.2
6311.2	5	- granen of meelsoorten, v.c. < 500 t/u	4.2
6311.2	6	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	5.1
6311.2	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m2	4.2

6311.2	8	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m2	5.1
6311.2	9	- olie, LPG, e.d.	5.2
6312		Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	3.1
6321	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
6321	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	3.2
6322, 6323		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641		Post- en koeriersdiensten	2
642	A	Telecommunicatiebedrijven	1
642	B0	zendinstallaties:	
642	B1	- LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	3.2
642	B2	- FM en TV	1
642	B3	- GSM en UMTS-steunzenders	1
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711		Personenautoverhuurbedrijven	2
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	3.1
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
72	-		
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
72	B	Switchhouses	2
73	-		
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74	-		
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
747		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.3		Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	4.1
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
85	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
853	2	Kinderopvang	2
90	-		
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.1	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1
9301.1	B	Tapijtreinigingsbedrijven	3.1
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	2
9305	A	Dierenasiels en -pensions	3.2

