Gemeente Breda

Voorontwerp
BESTEMMINGSPLAN
Park De Bavelse Berg

Bestemmingsplan
Park De Bavelse Berg

Voorontwerp	: d.d.	
Ontwerp	: d.d.	
Vastgesteld door De gemeenteraad	: d.d.	bij besluit nr.
Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten	: d.d.	bij besluit nr.

Besluit van de afdeling Bestuursrechtspraak
van de Raad van State : d.d.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een deel, omvattende toelichting, voorschriften en plankaart

Inhoudsopgave

Toelichting 5

1. Inleiding 6
1.1. Aanleiding en doel 6
1.2. Ligging en plangrenzen 8
1.3. Vigerende bestemmingsplannen 9
1.4. Leeswijzer 12

2. Beschrijving van het plangebied 13
2.1. Positionering 13
2.2. Typering van het plangebied 13

3. Vigerend beleid 15
3.1. Rijksbeleid 15
3.2. Provinciaal beleid 18
3.3. Gemeentelijk beleid 22

4. Inventarisatie en analyse 26
4.1. Bodem, grondwater, cultuurhistorie en archeologie 26
4.2. Geomorfologie en landschap 28
4.3. Groenstructuur / natuur en waterstructuur 29
4.4. Functionele structuur 32
4.5. Verkeer 32
4.6. Kabels en leidingen 33

5. Doelstellingen van het bestemmingsplan 34
5.1. Inleiding 34
5.2. Het plan 35
5.3. Parkmanagement 41

6. Gevolgen van de planontwikkeling 42
6.1. Algemeen 42
6.2. Bodem 42
6.3. Archeologie 43
6.4. Landschap en geomorfologie 43
6.5. Geluid 43
6.6. Luchtkwaliteit en geurhinder 44
6.7. Externe veiligheid 45
6.8. Ecologie, flora- en faunatoets 47
6.9. Duurzaam bouwen 48
6.10. Waterparagraaf 49
6.11. Bedrijven: zonering 51

7. Beschrijving van het bestemmingsplan 52
7.1. Hoofdopzet 52
7.2. De afzonderlijke bestemmingen 52

8. Economische uitvoerbaarheid 58

9. Inspraak en vooroverleg 59

Planregels 61

Artikel 1. Begrippen 62

Artikel 2. Wijze van meten 66

Artikel 3. Bos BO 67

Artikel 4. Gemengd GD 69

Artikel 5. Groen - Landschapspark G-L 72

Artikel 6. Verkeer V 74

Artikel 7. Wonen W 75

Artikel 8. Bedrijventerrein - uit te werken BT-U 77

Artikel 9. Leiding - Gas L-G 79

Artikel 10. Waarde - Archeologie WR-A 80

Artikel 11. Algemene regels 82

Artikel 12. Overgangs- en slotregels 85

Toelichting

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

In 2003 heeft het College van B&W van Breda besloten een integrale visie voor het gebied Breda-Oost te ontwikkelen. De integrale visie is vastgelegd in het structuurplan Breda-Oost “Bavel, Beek en Berg”. Het structuurplan is door de gemeenteraad op 15 december 2005 vastgesteld. Het plan bevat een visie op de ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerreinen, infrastructuur en de realisatie van een groenblauw raamwerk (natuurlijke inrichting van de Gilzewouwerbeek en landschapsontwikkeling) rondom de kern Bavel.

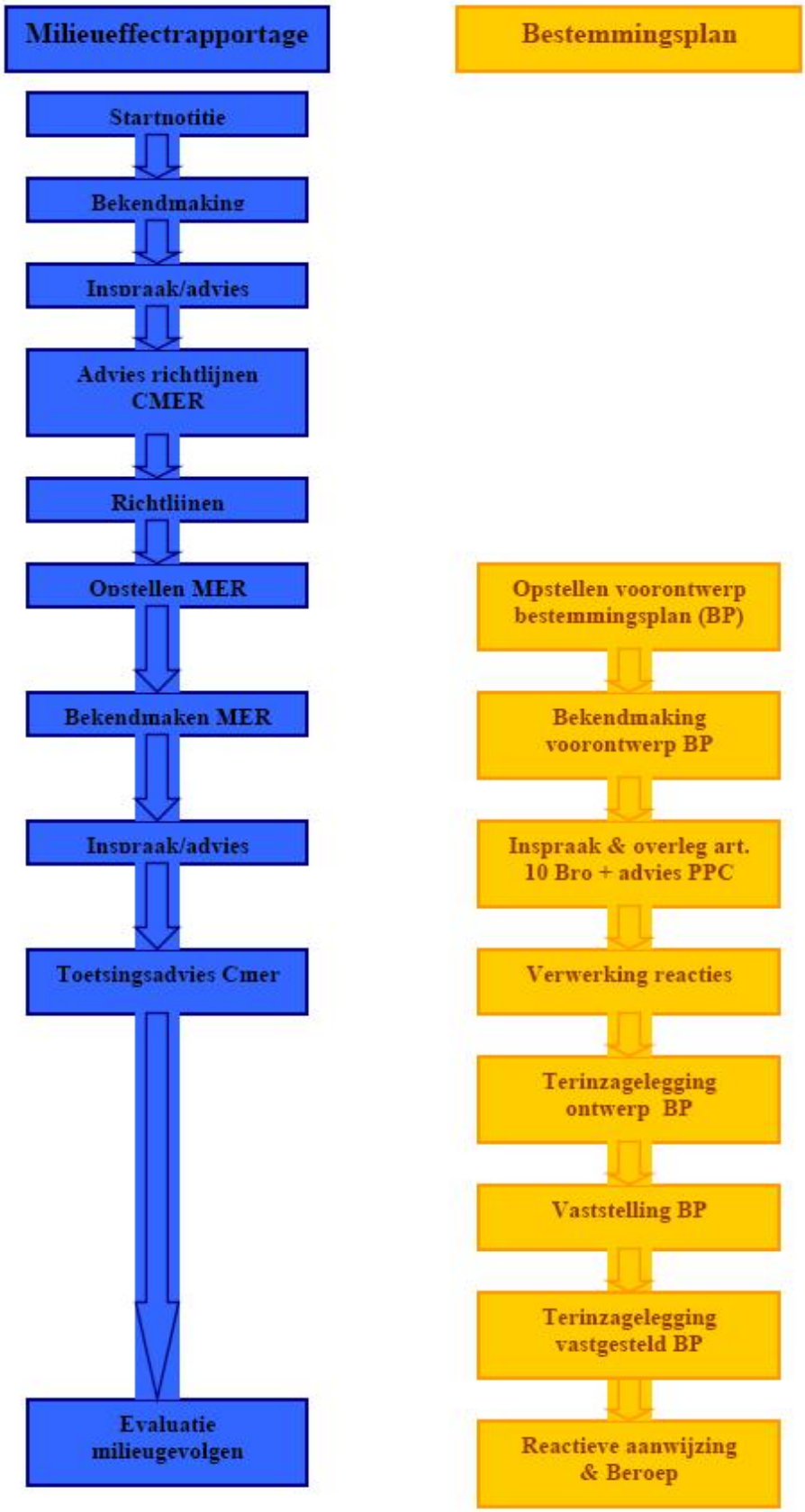
Ook de ontwikkeling van Park De Bavelse Berg is onderdeel van het structuurplan. Dit park omvat onder andere een evenementencomplex, skibaan, retailfuncties en bedrijvigheid. Het Park De Bavelse Berg dient onder meer te voorzien in de behoefte die in de gemeente Breda bestaat aan een duurzaam geschikte locatie voor binnen- en buitenevenementen, die mede is ontstaan door het verdwijnen van het Turfschip als enige grote overdekte evenementenaccommodatie.

In het verlengde hiervan is Grontmij, als eigenaar van de gronden waarop de voormalige afvalberging gelegen is, al enige jaren plannen aan het ontwikkelen voor het hergebruik van de berg. Deze berg - veilig ingepakt in een beschermende folie en zorgvuldig gemonitord - blijkt inderdaad uitstekende kansen te bieden voor de realisatie van enerzijds het evenementencomplex en anderzijds een voor Nederland uniek leisure, winkel-, recreatie- en werkgebied.
Grontmij heeft vervolgens in opdracht van de gemeente Breda een pilotstudie verricht naar technische, milieutechnische en juridische aspecten en randvoorwaarden voor hergebruik. Binnen de gestelde kaders is daarop volgend het plan voor De Berg ontwikkeld, dat bedrijfseconomisch qua investeringen en risicobeheersing uiteraard verantwoord dien te zijn, dit zowel in de ontwikkelings- als beheerfase.

Het voorliggende bestemmingsplan is erop gericht om de mogelijke verwezenlijking van deze initiatieven een juridische basis te geven.

Het ligt daarbij in de lijn der verwachtingen dat de functies in het plangebied tezamen meer dan 2 miljoen bezoekers zullen krijgen en dat is ruim meer dan de 500.000 grens die het Besluit Milieueffectrapportage hanteert voor een recreatieve of toeristische voorziening. Reden om ter ondersteuning van de besluitvorming omtrent dit bestemmingsplan tevens een milieueffectrapportage-procedure voor projecten (m.e.r.-procedure) te doorlopen en een milieueffectrapport (project-MER) op te stellen.

De procedure van de MER en het bestemmingsplan zijn op elkaar afgestemd. Voor de proceduredurestappen van de twee instrumenten wordt naar het schema op de volgende pagina verwezen.


Milieueffectrapportage
Startnotitie
Bekendmaking
Inspraak/advies
Advies richtlijnen CMER
Richtlijnen
Opstellen MER
Bekendmaken MER
Inspraak/advies
Toetsingsadvies Cmer
Evaluatie milieugevolgen
Bestemmingsplan
Opstellen voorontwerp bestemmingsplan (BP)
Bekendmaking voorontwerp BP
Inspraak & overleg art. 10 Bro + advies PPC
Verwerking reacties
Terinzagelegging ontwerp BP
Vaststelling BP
Terinzagelegging vastgesteld BP
Reactieve aanwijzing & Beroep

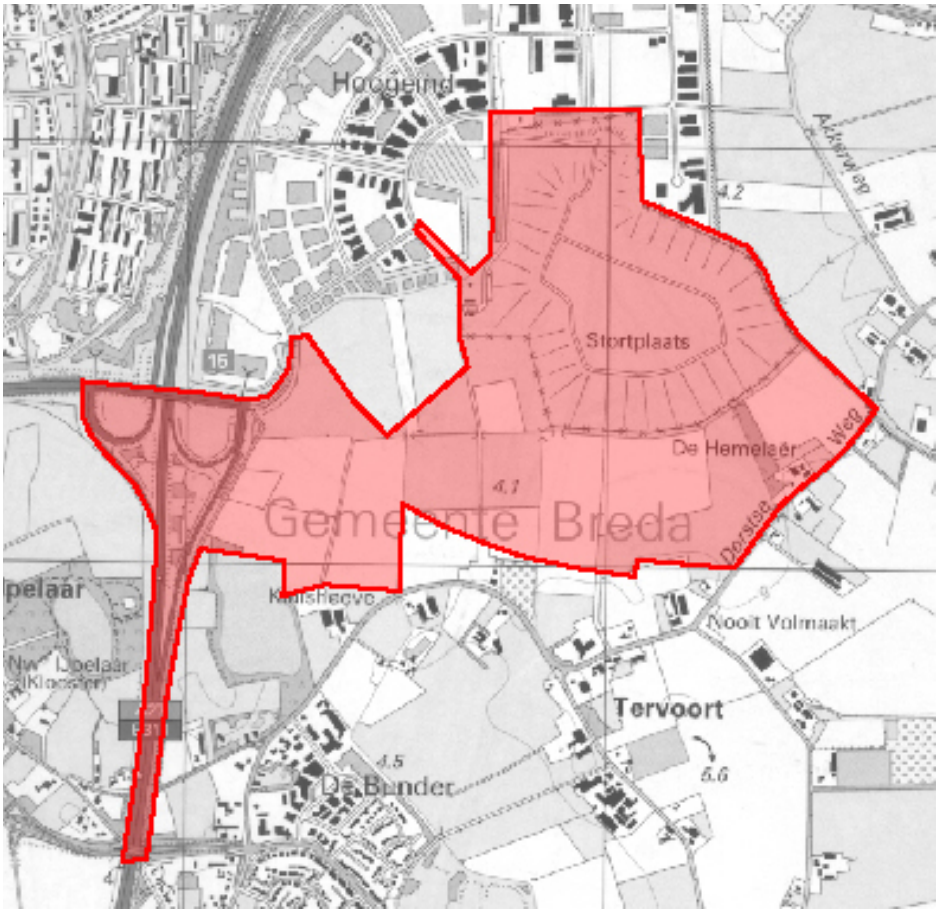
Uit het procedureschema blijkt dat de MER en het voorontwerp bestemmingsplan gelijktijdig bekend worden gemaakt. De beide plannen worden vervolgens gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen reacties worden ingediend. Voor het bestemmingsplan worden tevens de vooroverlegpartners en de provincie om een reactie gevraagd (ex artikel 10 Bro; in het nieuwe Bro wordt dit artikel 3.1.1). De MER wordt na de inspraakperiode getoetst door de Commissie voor de m.e.r., waarbij ook de inspraakreacties worden meegewogen. De Commissie kan om aanvulling vragen van onderdelen ten aanzien van het MER wanneer zij van mening is dat de informatie onvoldoende is.

De reacties uit de inspraak en het vooroverleg worden betrokken bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan. De wettelijke procedure wordt vervolgens gestart door het ontwerp 6 weken ter inzage te leggen. Omdat dit zal plaatsvinden na 1 juli 2008, zal de procedure op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening worden gevolgd, zoals die hierna uiteen wordt gezet. Gedurende de periode van terinzageligging van het ontwerp bestemmingsplan kan een ieder een zienswijze indienen. Hierna wordt het ontwerp bestemmingsplan (al dan niet gewijzigd) door de gemeenteraad van Breda binnen 12 weken na afloop van de termijn van terinzageligging vastgesteld. Het bestemmingsplan wordt dan nogmaals ter inzage gelegd gedurende een periode van 6 weken. Belanghebbenden kunnen tijdens deze termijn bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in beroep gaan tegen het vaststellingbesluit. Bovendien kunnen Gedeputeerde Staten of de minister tijdens deze termijn van 6 weken bepalen dat een bepaald onderdeel van het bestemmingsplan geen onderdeel blijft uitmaken van het plan (reactieve aanwijzing). Het bestemmingsplan treedt vervolgens in werking op de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

1.2. Ligging en plangrenzen

Het plangebied is gelegen aan de oostkant van Breda langs de A27. Globaal beschouwd wordt het plangebied aan de westzijde begrensd door het bedrijventerrein Hoogeind en de A27, aan de noordzijde eveneens door het bedrijventerrein Hoogeind (en de weg Minervum), aan de oostzijde door de Dorstseweg en aan de zuidzijde door de weilanden ten noorden van de Dorstseweg.

Zie voor de exacte ligging het onderstaande overzichtskaartje.

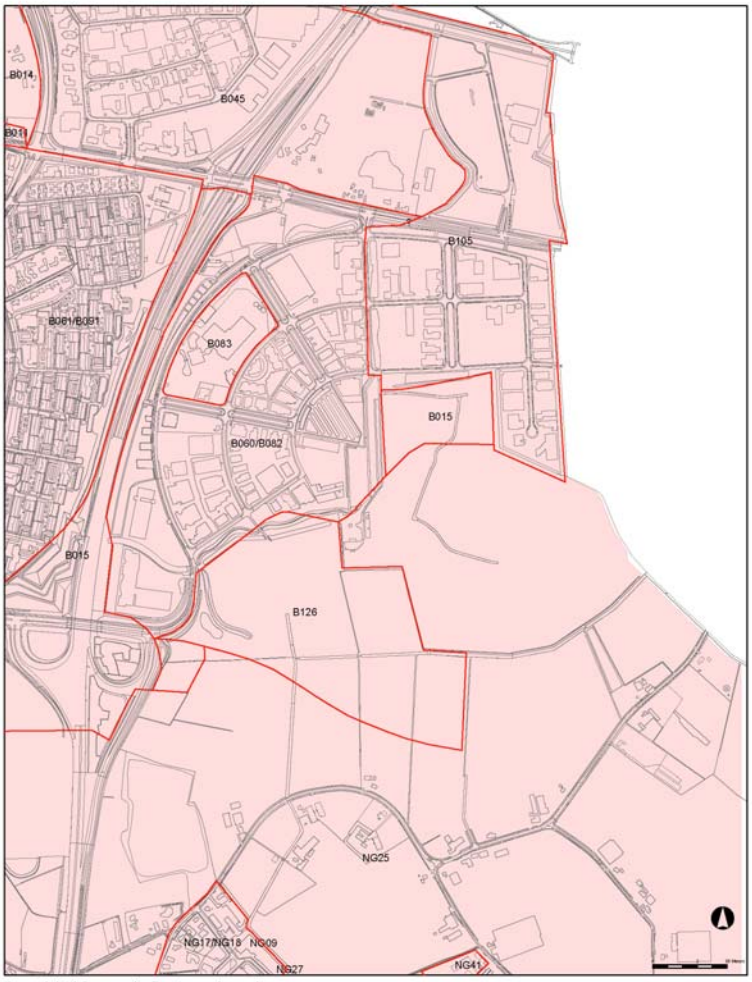


1.3. Vigerende bestemmingsplannen

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

Nr	Naam	vastgesteld	goedgekeurd
B015	BP Landelijk gebied 1973	17-10-1974	23-12-1975
B060	BP Bedrijventerrein Breda-Oost "Hoogeind"	29-04-1992	03-09-1992
B082	BP Bedrijventerrein Breda-Oost "Hoogeind" partiële herziening 1995/1 locatie Minervum	01-02-1996	23-04-1996
NG025	BP Buitengebied Nieuw Ginneken	23-12-1996	03-07-1997
B126	BP Hoogeind III	29-03-2001	15-06-2001

Zie ook het kaartje overzicht vigerende bestemmingsplannen hieronder.



Overzicht Vigerende Bestemmingsplannen

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1973 is aan de gronden de bestemming "Agrarische doeleinden A" (artikel 6) gegeven. Binnen deze bestemming zijn slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch bedrijf toegestaan.

In het bestemmingsplan Bedrijventerrein Oost "Hoogeind" zijn de bestemmingen "Verkeersdoeleinden" (artikel 6) en "Groenvoorzieningen" (artikel 7) aan de gronden toegekend. Binnen de bestemming Verkeersdoeleinden zijn onder meer ontsluitingswegen en paden met de bijbehorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, kunstwerken en geluidsbeperkende voorzieningen, toegestaan. De bouwvoorschriften laten zowel gebouwen als bouwwerken, geen gebouwen, toe. De bestemming Groenvoorzieningen is bestemd voor openbaar groen, water en paden. Bij recht zijn hier toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals zitbanken en reclameborden, tot een hoogte 3 meter.

Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Breda Oost "Hoogeind" partiële herziening 1995/1 locatie Minervum is slechts een ondergeschikte wijziging op het bestemmingsplan Bedrijventerrein Oost "Hoogeind". Het gaat daarbij om het toestaan van een hogere bouwhoogte voor gebouwen.

In het bestemmingsplan Buitengebied Nieuw Ginneken zijn aan de gronden de bestemmingen "Agrarisch gebied" (artikel 12), "Autosnelweg"(artikel 13), Afvalstoffenberging (artikel 23), "Woondoeleinden" (artikel 25), "Landschapselementen" (artikel 28), "Water" (artikel 29) en "Nutsdoeleinden" (artikel 31) toegekend.
Voor de bestemming Agrarisch gebied geldt dat de gronden slechts mogen worden gebruikt voor duurzaam agrarisch gebruik en agrarische bedrijfsuitoefening alsmede extensief recreatief gebruik. Bebouwing is slechts toegestaan in de vorm van teeltondersteunende

(tijdelijke kassen en/of hoge tunnels), gebouwtjes voor de opslag van beregeningsinstallaties (oppervlak maximaal 4 m2 en bouwhoogte maximaal 1,50 meter) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor agrarisch grondgebruik of voor extensief recreatief grondgebruik.
De bestemming "Autosnelweg" ziet toe op de A27. In de doeleindenomschrijving is opgenomen dat de gronden bestemd zijn voor een verharde weg met een functie voor afwikkeling van overwegend interlokaal verkeer met bijbehorende voorzieningen, zoals bermen, bermsloten en groenvoorzieningen. Er mogen enkel bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, zoals gebouwtjes van openbaar nut (oppervlakte maximaal 7,5 m^2 en bouwhoogte maximaal 2,5 meter) en bouwwerken geen gebouwen zijnde (bouwhoogte maximaal 15 meter).
De bestemming Afvalstoffenberging is bestemd voor afwerking van voorheen gestorte afvalstoffen. Voor het oprichten van gebouwen is een bouwvlak opgenomen aan de noordwestzijde van het betreffende plangebied. De goothoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 4,5 meter. Andere bouwwerken zijn toegestaan tot een hoogte van 5 meter, behoudens erfafscheidingen die 2 meter hoog mogen zijn.
De gronden met de besteming Woondoeleinden zijn aangewezen voor de instandhouding, herbouw eventueel uitbreiding van de aanwezige burgerwoningen. Voor deze woningen is een bouwvlak op de kaart ingetekend. De woningen mogen een inhoud hebben van maximaal 500 m3. Woningen die groter zijn mogen niet worden uitgebreid. De goot- en bebouwingshoogte van de woningen bedraagt maximaal 4,5 meter respectievelijk 9 meter. Bij de woningen zijn bijgebouwen toegestaan tot een oppervlakte van 50 m2; de goothoogte van deze bijgebouwen bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 5, 50 meter.
Voor de gronden die zijn bestemd tot Landschapselementen (betreft het bestaande bosgebiedje) geldt dat deze bestaande landschapselementen in stand moeten worden gehouden, herstelt en/of ontwikkelt. Tevens zijn de gronden aangewezen voor houtproductie. Bebouwing is niet binnen deze bestemming toegestaan.
De gronden met de bestemming Water zijn bestemd voor waterstaatkundige doeleinden. Binnen deze bestemming zijn enkel bouwwerken, geen gebouwen toegestaan die noodzakelijk zijn voor het beheer van de waterloop.
De bestemming Nutsdoeleinden ziet toe op de aardgasleiding die onder de A27 doorloopt.

In het bestemmingsplan Hoogeind III zijn aan de gronden de bestemmingen "Bedrijfsdoeleinden", "Groenvoorzieningen" en "Verkeersdoeleinden" toegekend. Het bestemmingsplan is primair gericht op de ontwikkeling van een hoofwaardig bedrijventerrein voor industriële en handelsbedrijven, waarbij, met het oog op de beperking van de automobiliteit, de bereikbaarheid per openbaar vervoer wordt bevorderd.
Ingevolge de bestemming Bedrijfsdoeleinden zijn bedrijven in de categorieën 2 t/m 4 uit de Staat van Inrichtingen toegestaan (via vrijstelling ook daarmee vergelijkbare bedrijven). Buitenoplsag dient beperkt te blijven. Goederenbehandeling is slechts inpandig toegestaan. Er is een onderscheid gemaakt in 2 zones. In de ene zone mag de bebouwingshoogte van gebouwen maximaal 30 meter bedragen en het bebouwingspercentage ten hoogste 70%; in de andere zone mag de bebouwingshoogte van gebouwen maximaal 15 meter bedragen en het bebouwingspercentage ten hoogste 50%.
De bestemming Groenvoorzieningen ziet onder meer toe op opgenbaar groen, waterlopen, behoud van ecologische waarden, extensief medegebruik en, uitslutiend ter plaatse van de betreffende aanduiding op de plankaart, voor ontsluitingswegen. Enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd. De hoogte van deze bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter, met dien verstande dat verlichtingsarmaturen en bebording 12 meter hoog mogen zijn.
De gronden binnen de bestemming verkeersdoeleinden zijn bestemd voor ontsluitingswegen met bijbehorende voet- en fietspaden, parkeer- en andere verkeersvoorzieningen alsmede voor groen-, waterhuishoudkundige en geluidwerende voorzieningen en bouwwerken ten dienste van de bestemming. De hoogte van deze bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter, met dien verstande dat verlichtingsarmaturen en bebording 12 meter hoog mogen zijn.

1.4. Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd.
Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied gegeven. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op het vigerend beleid. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van de inventarisatie en analyse van het plangebied weergegeven. In hoofstuk 5 wordt de voorgenomen inrichting van het plangebied besproken. In hoofdstuk 6 wordt vervolgens ingegaan op de aspecten milieu en water. In hoofdstuk 7 wordt inzicht gegeven in de gekozen opzet van de voorschriften. Hoofdstuk 8 gaat in op de economische haalbaarheid van het bestemmingsplan. Ten slotte vindt in hoofdstuk 9 een weergave plaats van de resultaten van de inspraak en het vooroverleg.

2. Beschrijving van het plangebied

2.1. Positionering

Het plangebied ligt aan de oostzijde van de stad en wordt gevormd door de voormalige afvalberging Bavel-oost (Bavelse Berg) en agrarisch gebruikte gronden. De voormalige afvalberging is eind jaren zestig in gebruik genomen en heeft gefunctioneerd tot 1992.
Het gebied vormt de overgang van stedelijk naar het buitengebied.
Aan de noord- en oostzijde grenst het plangebied aan het bedrijventerrein Hoogeind dat ontwikkeld is eind jaren 90.
Aan de zuid- en westzijde grenst het plangebied aan het buitengebied van Breda. Deze gronden worden agrarisch gebruikt, waarbij moet worden gedacht aan gras- en maïsland alsmede boomteelt. Langs de Dorstseweg ligt lintbebouwing, waaronder diverse rundveehouderijen.

Het terrein wordt aan de westzijde direct ontsloten op de A27 (Utrecht - Breda), die ten zuiden van Breda aantakt op de A58 en (verder westwaards) de A16. De A27 vormt een belangrijke verbinding naar Utrecht. De A58 en A16 vormen verbindingen met Eindhoven, België en Rotterdam.

Aan de zuidzijde van het plangebied zijn twee watergangen gesitueerd: de Molenleij en de Gilzewouwerbeek.

Luchtfoto de Bavelse Berg

2.2. Typering van het plangebied

Het plangebied biedt momenteel ruimte aan de voormalige afvalberging en gronden die voornamelijk agrarisch gebruikt worden. Het plangebied is in totaal ruim 110 hectare groot en kan vooral worden aangemerkt als een groen en relatief open gebied.

De voormalige afvalberging heeft een stortoppervlak van 34,6 hectare. De berg heeft oorspronkelijk een hoogte van ongeveer 25 meter bereikt. Door inklinking is de berg evenwel

verzakt tot circa 23 meter. De hellingen variëren van 1:33 (bovenvlak) tot 1:3. Het gebied heeft daardoor ook nadrukkelijk een geaccidenteerd karakter, waardoor het open karakter van het gebied slechts in beperkte mate leidt tot doorzichten.

Het aanliggende bedrijventerrein Hoogeind kent diverse prestigieuze vestigingen, onder meer van de farmaceuticagigant Amgen, het districentrum van Scholle Europe, meubelfabrikant Lensvelt, het Beneluxkantoor van Alfa Laval en de van oorsprong al Bredase producent van huishoudelijke apparatuur Princess. Het bedrijventerein is vooral gericht op groothandelsactiviteiten, distributie en lichte industrie.

Het plangebied is nauwelijks bebouwd. Aanwezige gebouwen zijn de twee woningen in het zuiden van het plangebied en een gebouwtje ten behoeve van de afvalberging aan de noordwest zijde.

De twee genoemde woningen, Dorstseweg 43 en 45, ontsluiten op deze weg.

In het plangebied is aan de zuidzijde - nabij de 2 woningen - een strook bos aanwezig, die deel uitmaakt van de ecologische hoofdstructuur, zoals opgenomen in het streekplan Noord-Brabant (2002). Dit bosgebiedje heeft een omvang van bijna 0,7 hectare.

3. Vigerend beleid

3.1. Rijksbeleid

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

Nota Ruimte (2006)

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en vervangt de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening en het Structuurschema Groene Ruimte. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid.

De Nota Ruimte doet geen specifieke uitspraken over het bestemmingsplangebied Park De Bavelse Berg. Wel kan worden gesteld dat het bestemmingsplan aansluit bij de gedachte van versterking van het economisch draagvlak.

Nota Mobiliteit (2006)

De Nota Mobiliteit geeft de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia. Centraal staat dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken. De Nota Mobiliteit geeft aan op welke wijze het rijk dit wil doen. In de Uitvoeringsagenda van de Nota Mobiliteit staat beschreven hoe uitvoering wordt gegeven van het in de Nota Mobiliteit geschetste beleid.
De Nota Mobiliteit is een uitwerking van de Nota Ruimte.

Het onderhavige bestemmingsplangebied heeft een prima ontsluiting via de A27. Ook voor het openbaar vervoer zijn voldoende kansen aanwezig.

Startprogramma Duurzaam Veilig (1997)

Met het uitvoeren van het "Startprogramma Duurzaam Veilig" is in 1997 een begin gemaakt met de implementatie van duurzaam veilig. Het opstellen van categoriseringsplannen door wegbeheerders is één van de concrete maatregelen in de eerste fase van dit startprogramma. Hierdoor wordt een functioneel gebruik van de weg mogelijk. De tweede fase van het startprogramma loopt vanaf het jaar 2004 en omvat de integrale uitvoering van duurzaam veilig, herinrichting van wegen conform de categoriseringsplannen en het ontwikkelen van een nieuwe financieringssystematiek. In deze fase wordt nadrukkelijker dan voorheen gestreefd naar het wegnemen van de oorzaken van de verkeersonveiligheid. Er wordt een integrale benadering voorgestaan waarbij functie, vorm en gebruik van de weg op elkaar zijn afgestemd en daarnaast voldoende aandacht is voor zowel infrastructurele maatregelen als maatregelen op het gebied van gedragsbeïnvloeding en handhaving.

Voor het onderhavige bestemmingsplangebied betekent dit dat de verschillende verkeersvoorzieningen dienen te worden ingericht conform de eraan toegekende verkeerskundige functie.

Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4), 2001

In het Nationaal milieubeleidsplan (NMP) 4 wordt gestreefd naar verminderde uitstoot van CO2 en NOx 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 uiteen gezet 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 is onder andere het volgende opgenomen: voor 2010 is de ambitie dat de akoestische situatie niet is verslechterd ten opzichte van 2000 (stand still).
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).

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.

Nationaal Bestuursakkoord Water

Het Nationaal bestuursakkoord water heeft tot doel om in 2015 het watersysteem op orde te hebben. Voor veiligheid en wateroverlast zijn taakstellende afspraken gemaakt. Voor watertekorten, verdroging, verzilting, water(bodem)kwaliteit, sanering van waterbodems en ecologie zijn procesafspraken gemaakt. Een belangrijk principe is de trits van vasthouden, bergen, afvoeren.
Dit betekent, dat waterproblemen niet afgewenteld moeten worden op anderen, maar dat gezocht moet worden naar oplossingen ter plaatse.

Voor het gebied van Park De Bavelse Berg betekent dit uitgangspunt vooral vasthouden en bergen en dan afvoeren van water.

Natura 2000

Onder de Natura 2000 netwerk vallen alle Vogel- en Habitatrichtlijn gebieden. De belangrijkste internationale verplichtingen op het gebied van de natuurbescherming zijn neergelegd in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Deze richtlijnen zijn gericht op instandhouding van soorten en hun leefgebieden. Hierop is de vorming van een Europees ecologisch netwerk Natura 2000 gebaseerd.
De soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. De gebiedsbescherming wordt geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 die op 1 oktober 2005 in werking is getreden. Voor Natura 2000 zijn in juli 2006 instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor Nederland. Deze zijn nog niet officieel vastgesteld.

In het bestemmingsplangebied en direct daaraan aansluitend liggen geen gebieden die door Nederland zijn aangemeld en door de Europese Commissie op de communautaire lijst van Habitatrichtlijngebieden zijn gezet. In de buurt ligt wel het Ulvenhoutse Bosch, maar dit valt niet binnen het invloedsgebied van de ontwikkelingen voor Park De Bavelse Berg.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet (2002) voorziet in de bescherming van in het wild voorkomende inheemse plant- en diersoorten. Deze wet vervangt sinds april 2002 o.a. de Vogelwet, de Jachtwet en een gedeelte van de Natuurbeschermingswet. In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen, hetgeen inhoudt dat een ieder handelingen achterwege moet laten waarvan redelijkerwijs vermoed kan worden dat deze schade toebrengen aan in het wild levende soorten.

In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk een ontheffing te krijgen van de hiervoor genoemde verboden. Sinds begin 2005 is een nieuw vrijstellingenbesluit (AMvB) van de Flora- en faunawet in werking. Bij het beoordelen van aanvragen voor zo'n ontheffing wordt in het nieuwe vrijstellingenbesluit onderscheid gemaakt in verschillende categorieën van soorten.

Voor de soorten genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn aangevuld met een aantal overige bedreigde en zeldzame soorten (bijlage 1 AMvB vrijstellingenbesluit) kan alleen ontheffing worden verleend, wanneer:

1. Voor de ingreep geen andere bevredigende oplossing bestaat, en
2. Sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en voor het milieu gunstige effecten en;
3. Geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten.

Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk van de Minister van LNV vrijstelling te krijgen voor ruimtelijke ontwikkelingen. In februari 2005 is hiertoe een AMvB25 in werking getreden. Hierin worden de door de Flora- en faunawet beschermde soorten in verschillende categorieën onderverdeeld. Afhankelijk van de categorie waarin een bepaalde soort valt is een ontheffing noodzakelijk of kan een vrijstelling gelden.

Het voorgaande houdt in dat bij ingrepen met effecten op beschermde soorten, maatregelen zijn vereist die een gunstige staat van instandhouding van de betrokken soorten waarborgt en waarbij zoveel mogelijk wordt voorkomen dat er negatieve effecten optreden op beschermde soorten. Voor de beschermde soorten moet er dus altijd voor gezorgd worden dat zij hun leefgebieden behouden of nieuwe leefgebieden krijgen.

Voor het onderhavige bestemmingsplangebied betekent een en ander dat een ontheffing moet worden aangevraagd wanneer er rode lijst soorten voorkomen, die mogelijk schade zullen ondervinden van het project.

Verdrag van Valetta/Malta (1992)

Dit Europese Verdrag heeft tot doel het archeologische erfgoed te beschermen als bron van het Europese gemeenschappelijke geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie.

Hiertoe worden als bestanddelen van het archeologische erfgoed beschouwd alle overblijfselen, voorwerpen en andere sporen van de mens uit het verleden:

1. Waarvan het behoud en de bestudering bijdragen tot het reconstrueren van de bestaansgeschiedenis van de mensheid en haar relatie tot de natuurlijke omgeving.
2. Ten aanzien waarvan opgravingen of ontdekkingen en andere methoden van onderzoek betreffende de mensheid en haar omgeving de voornaamste bronnen van informatie zijn.

Tot het archeologische erfgoed behoren bouwwerken, gebouwen, complexen, aangelegde terreinen, roerende zaken, monumenten van andere aard, alsmede hun context, ongeacht of zij op het land of onder water zijn gelegen.

Het verdrag van Valetta schrijft voor dat bij plannen voor ruimtelijke ontwikkelingen het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen moet worden. Dit verdrag is vertaald in het Streekplan en in de cultuurhistorische en archeologische waardenkaarten. Tevens is het verdrag opgenomen in de Monumentenwet.

Voor het bestemmingsplangebied betekent dit dat de waarden in beeld moeten worden gebracht en, voor zover deze aanwezig zijn, via in het bestemmingsplan op te nemen regels moeten worden beschermd.

3.2. Provinciaal beleid

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

Brabant In Balans, streekplan Noord-Brabant (2002)

Op 22 februari 2002 is onder de noemer "Brabant in Balans" het Streekplan Noord-Brabant 2002 vastgesteld. Hoofddoel van het provinciaal ruimtelijk beleid is om de ruimte zorgvuldiger te gebruiken. Met het ruimtelijk beleid wordt geprobeerd een bijdrage te leveren aan de balans tussen het economische, het ecologische en het sociaal-culturele kapitaal van Brabant.
Om zorgvuldiger ruimtegebruik te bewerkstellingen worden in het streekplan vijf leidende principes voor het provinciaal ruimtelijk beleid gehanteerd:

1. Meer aandacht voor de onderste lagen.
2. Zuinig ruimtegebruik.
3. Concentratie van verstedelijking.
4. Zonering van het buitengebied.
5. Grensoverschrijdend denken en handelen.

Het streekplan heeft een globaal karakter. Voor de landelijke en stedelijke regio's die in het streekplan zijn aangegeven, zijn uitwerkingsplannen opgesteld waarin concreet de nieuwe woon- en werklocaties zijn aangegeven.

In de natuurgebiedsplannen van de provincie Noord-Brabant is de EHS status (bestaande natuur) toegekend aan de noordwestelijke rand van de afvalberging, en het landgoed van de Hemalaër. Dit gebied is niet als bestaande natuur opgenomen in de streekplankaart (GHS).

Het gebied aan de noordwestelijke rand van de afvalberging heeft in de huidige situatie geen bijzondere natuurwaarden. Tot 1995 was er ook een bos- en natuurgebiedje aanwezig op de voormalige stortplaats (noordwestelijke gedeelte). Dat bosgebied is terecht niet meer opgenomen op de analoge streekplankaart (Brabant in balans, 2002), maar is wel aangeduid in de (meer gedetailleerde) provinciale bestanden (RLG atlas, 2005). Sinds 1995 is er geen beplanting meer. Ten behoeve van de aanleg van een bovenafdichting, op basis van een Wm-vergunning en het nazorgplan voor de voormalige stortplaats, is de beplanting verwijderd. Het gebied bestaat op dit moment uit gras en verharding. Er bestaan op dit moment geen (a)biotische kenmerken die de aanwijzing van EHS op deze plek nog ondersteunen. Bovendien bestaan er geen concrete plannen voor natuurontwikkeling.

Structuurvisie Ruimtelijke ordening

Eind mei 2008 stellen Provinciale Staten van Noord-Brabant de Interimstructuurvisie Ruimtelijke Ordening vast. Deze Interimstructuurvisie beschrijft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. Ook benoemt ze op hoofdlijnen hoe het beleid wordt uitgevoerd. De uitwerking van het beleid is opgenomen in de Paraplunota ruimtelijke ordening.
De provincie Noord-Brabant heeft de interimstructuurvisie opgesteld in het kader van de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening. Die nieuwe wet, die naar verwachting op 1 juli 2008 in gaat, kent andere planfiguren dan de huidige wet. Met de interimstructuurvisie zorgt de provincie er voor dat eerder opgestelde beleidskaders ook hun functie kunnen vervullen onder de nieuwe wet.

De Interimstructuurvisie bestaat uit de onderstaande 3 delen:

a. ***A > Visie, belangen en beleid***
Deel A bevat de visie op het provinciaal ruimtelijk beleid, geeft een overzicht met provinciale belangen en benoemt de hoofdlijnen van beleid. Het bestaande Streekplan 2002 vormt de basis. Beleidsinhoudelijke wijzigingen ten opzichte van het huidige streekplan vloeien voort uit nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming.

b. ***B > Sturing en uitvoering***
Deel B is helemaal nieuw ten opzichte van het Streekplan 2002. Het beschrijft de sturingsfilosofie van de Provincie. Daarnaast geeft het in een uitvoeringsagenda de inzet van instrumenten aan, zoals het provinciale inpassingsplan, de provinciale verordening, het indienen van zienswijzen tegen een ontwerp-bestemmingsplan en de aanwijzingsbevoegdheid.
.

c. ***C > Ontwikkelingsprojecten West-Brabant***
Deel C beschrijft de concrete ontwikkelprojecten **Logistiek Park Moerdijk** en **Agro-Foodcluster (AFC)** West-Brabant en geeft het een onderbouwing van de locatiekeuze.

Paraplunota ruimtelijke ordening

Eind mei 2008 stellen Provinciale Staten van Noord-Brabant dtevens de Paraplunota vast. In de Paraplunota staat de uitwerking van het provinciaal ruimtelijk beleid uit de Interimstructuurvisie. Deze nota vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en dus voor de inzet van de instrumenten uit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (nWro).

De Paraplunota bestaat uit de volgende **3** delen:

a. ***Algemene beleidslijnen Ruimtelijke Ordening***
Dit beleid is overgenomen uit hoofdstuk 3 van het Streekplan 2002 en is een uitwerking van het beleid uit de Interimstructuurvisie. Er zijn wijzigingen ten opzichte van het streekplan omdat er nieuwe wetgeving en besluitvorming van provincie en rijk is.

b. ***Uitwerking beleidslijnen Ruimtelijke Ordening***
Gedeputeerde Staten bevestigen in dit deel dat de bestaande beleidsnota's ook onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening uitgangspunt van hun beleid en handelen blijven.

c. ***Toelichting op de Paraplunota***
Dit deel beschrijft de doelstelling en werking van de Paraplunota. De nota is een beleidsregel conform de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

De volgende nota's en beleidsregels maken deel uit van de Paraplunota

1. Uitwerkingsplannen voor de stedelijke en landelijke regio's (2004/2005)
2. Reconstructieplannen (2005)
3. Gebiedsplannen West-Brabant (2005)
4. Beleidsbrief Rood-met-groen-koppeling (2006)
5. Beleidsdocumenten Aardkundig waardevolle gebiedenkaart
6. Noord-Brabant (2004)
7. Beleidsnota Ecologische bouwstenen (2006)
8. Beleidsregel Natuurcompensatie (2005)
9. Beleidsnotitie Rood voor groen; nieuwe landgoederen in Brabant (2004)
10. Beleidsnota Cultuurhistorische waardenkaart (2005)
11. Beleidsbrief De bevolkings- en woningbehoefteprognose
12. Noord-Brabant – actualisering 2005 (2005)
13. Beleidsbrief Handleiding Ruimtelijke Plannen. Bedrijventerreinen, kantoren,
14. detailhandel en voorzieningen (2004)
15. Beleidsregel Ruimte voor ruimte 2006 (2005)
16. Beleidsnota Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte (2006)
17. Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling (2004)
18. Beleidsnota Glastuinbouw (2006)
19. Beleidsnota Teeltondersteunende voorzieningen (2007)

Beleidsbrief Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen.

De beleidsbrief geeft een handleiding hoe het provinciaal beleid moet worden vertaald in ruimtelijke plannen. Daartoe bevat de brief twee soorten criteria: toetsende en adviserende. Ingevolge het in deze nota neergelegde provinciaal beleid zijn categorie 1 en 2 bedrijven in principe niet gewenst op bedrijventerreinen. Dit geldt ook voor bedrijfswoningen, zelfstandige kantooractiviteiten en voorzieningen (incl. detailhandel), voor zover niet gerelateerd aan het bedrijventerrein. Ook wordt in de brief ingestoken op een intensiever gebruik van de ruimte. Ten aanzien van zelfstandige kantoren wordtt aangegeven dat deze moeten passen bij de aard, schaal en functie van de kern en dat deze functie moet leiden tot een versterking van de ruimtelijke structuur van die kern. De omvangrijkere kantoren dienen te worden ondergebracht in de stedelijke centra of aan de stadsranden, op multimodaal ontsloten knooppunten. Van belang zijn een goede bereikbaarheid voor bezoekers, een goede bereikbaarheid voor hulpdiensten en een verkeersveilige verkeersafwikkeling.

Het ligt in de lijn der verwachtingen dat in mei 2008 een nieuw provinciaal beleidsregime wordt vastgesteld. Dit zal overigens grotendeels voortborduren op de beleidsbrief.

Gelet op het karakter en de ligging van het bedrijventerrein is voor het onderhavige plan in zoverre afgeweken van dit beleid dat categorie 2 bedrijven wel worden toegelaten. De reden hiervoor is erin gelegen dat het plangebied een variëteit aan functies kent die elkaar niet behoren te belemmeren, maar bij voorkeur juist versterken. Met het oog daarop zal het bedrijventerrein een hoogwaardige en milieuvriendelijke uitstraling moeten krijgen, meer refererend aan een zogenoemd werklandschap. Het bedrijventerrein vormt immers mede de entree tot het toekomstige recreatiegebied. Dit betekent dat hier geen zware bedrijven gewenst zijn. Gekozen is om bedrijven toe te staan in de minder zware categorieën 2, 3.1 en 3.2.
Daarnaast wordt het bedrijventerrein, gezien de specifieke ligging en de kwaliteit van de locatie, als een zeer geschikte locatie beschouwd voor de vestiging van zelfstandige kantoren. De ontsluiting is uitermate geschikt en daarmee ook de bereikbaarheid.

Uitwerkingsplan voor de stedelijke regio Breda-Tilburg (2005)

Het uitwerkingsplan voor de stedelijke regio Breda-Tilburg wordt langs een drietal bouwstenen opgebouwd: het programma wonen, het programma werken en het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld. Voor wat betreft het werken is de opgave het toevoegen van 180 ha bedrijventerrein voor de periode tot 2015 (bij de doorkijk tot 2020 komt hier nog 300 ha bij, dus in totaal 480 ha) voor de stadsregio.
Het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld is samengesteld op basis van de lagenbenadering. Via een confrontatie van de beide programma's met het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld, worden de nieuwe locaties voor "wonen" en "werken" bepaald. Aan de oostzijde van Breda is een gebied voor landschapsontwikkeling aangeduid.

Ruimtelijke Regiovisie Breda-Tilburg (1999)

De regiovisie, die is opgesteld in opdracht van Gedeputeerde Staten, richt zich op de periode tot 2030. Enkele strategische elementen daarin zijn:

1. Groen netwerk: een schakel met bosaanleg tussen de bosgebieden ten zuidoosten van Breda en de bosgebieden ten noordoosten van Breda, en een schakel met bosaanleg vanuit het stedelijk gebied van Breda in oostelijke richting.
2. Een ecologische noord-zuid verbinding ten oosten van Breda.
3. Water netwerk: ontwikkeling van de beeklopen van de Gilzewouwerbeek en de Goorloop/Molenleij.
4. Cultuur netwerk: zoeklocaties voor bedrijventerrein nabij de aansluiting van de A58 bij Bavel, de aansluiting van de zuidelijke rondweg op de A27 en langs de Tilburgseweg.

Het deel bedrijventerrein dat in het onderhavige bestemmingsplan is opgenomen sluit aan bij de regiovisie.

Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (1998)

Het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan "Mobiel blijven!" (PVVP) van de provincie Noord-Brabant is in 1998 opgesteld op basis van het SVV II. Het beleid geeft een doorkijk naar 2010. De hoofddoelstelling is het verbeteren van de bereikbaarheid en de leefbaarheid. Met behulp van het Provinciaal Verkeer- en Vervoermodel is de toekomstige mobiliteitsproblematiek in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat bij ongewijzigd beleid de automobiliteit enorm blijft groeien. Dit leidt tot congestie op het hoofdwegennet en in de stedelijke centra van Noord-Brabant. Er dienen forse inspanningen te worden geleverd om de voorziene groei in de automobiliteit te beperken. Het goed functioneren van het wegennet is, naast de kwaliteit van het hoofdwegennet, sterk afhankelijk van de kwaliteit van het onderliggend wegennet. De vormgeving en de inrichting van dit net zal op deze functies en de inrichtingsprincipes van "Duurzaam Veilig" afgestemd moeten worden.

Kookboek Cultuurhistorie, Cultuurhistorische waardenkaart (2005)

De provincie heeft de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang aangegeven op de (provinciale) Cultuurhistorische waardenkaart. Deze is door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet met deze waarden rekening worden gehouden. Dit geldt in het bijzonder voor de historisch-landschappelijke vlakken met hoge en zeer hoge waarde. In beginsel zijn in deze vlakken alleen ruimtelijke ingrepen toelaatbaar die gericht zijn op de voortzetting of het herstel van de historische functie en die leiden tot behoud of versterking van cultuurhistorische (landschaps)waarden.

Binnen het bestemmingsplangebied zijn geen cultuurhistorische (landschaps)waarden meer aanwezig.

Archeologische Monumentenkaart en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (2000)

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met (bekende) archeologische waarden, zoals aangegeven op de Archeologische Monumentenkaart, en de te verwachten archeologische waarden, zoals aangegeven op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen.

Gezien dit uitgangspunt moeten in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of een middelhoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

Hergebruikplan afvalberging Bavel (2007)

In het kader van de Provinciale Milieuverordening (PMV) is het verplicht een hergebruikplan voor de afvalberging op te stellen. In verband met mogelijke gevaren van verzakking en doorprikken 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 afschuif- en zettingsrisico's tot aanzienlijke effecten zouden kunnen leiden. Hieruit zijn maatregelen en een uit te voeren "haalbaarheidsstudie bouwen op het stort" beschreven. De condities voor de bebouwing en daar aan gerelateerd gebruik zijn gedeeltelijk al vastgelegd in het hergebruikplan en zullen verder uit de haalbaarheidsstudie volgen.

3.3. Gemeentelijk beleid

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

Structuurvisie Breda (2007)

Op 20 december 2007 is de Structuurvisie 2020 "Breda in Evenwicht:" door de gemeenteraad vastgesteld. Deze structuurvisie is mede gebaseerd op het uitwerkingsplan van het streekplan voor de stedelijke regio Breda-Tilburg en diverse gemeentelijke beleidsnota's. De structuurvisie vormt het algemene beleids- en toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen op de lange termijn (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. Tevens wordt prioriteit gegeven aan de complementaire vrijetijdscentra van de Binnenstad, de Bavelse Berg en het NAC-stadion. Tevens wordt aangegeven dat bij de Bavelse Berg 10 hectare bruto bedrijventerrein zal worden gerealiseerd. Voorts wordt gesteld dat het landschap in Breda-Oost wordt ontwikkeld in de vorm van beekdalen met waterretentie, 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.

Discussienota Landgoed Breda (1999)

In de Discussienota Landgoed Breda wordt een visie gegeven op de wijze waarop de gemeente om wil gaan met de ontwikkelingen in het buitengebied. De voorgestelde koers voor het gebied Breda-Oost luidt als volgt: Vooruitlopend op stedelijke ontwikkeling realiseren van een landschappelijk raamwerk met ruimte voor intensieve recreatie en stadsrandfuncties. Van belang voor Park De Bavelse Berg zijn de volgende punten in de uitwerking:

1. In het gebied liggen goede mogelijkheden voor het realiseren van een 100-ha bos, gecombineerd met een buitenevenemententerrein.
2. Het gebied leent zich bij uitstek om te zoeken naar nieuwe vormen van publiekprivate samenwerking om een gelijktijdige ontwikkeling van rode en groene functies te realiseren.

Gemeentelijk beleid ten aanzien van bedrijventerreinen

Bedrijventerreinen zijn belangrijk voor de economie van Breda. De bedrijven die op de diverse Bredase terreinen zijn gevestigd, zijn thans goed voor meer dan 30.000 banen, eenderde van de totale werkgelegenheid, in Breda.

Breda heeft de ambitie tot 2020 door te groeien naar een stad met 185.000 inwoners en 110.000 banen; vooral in de speerpuntsectoren: Groothandel/Logistiek, Kennisindustrie en Hospitality. (Economische Impulsnota 2006-2010). Om deze ambities waar te kunnen maken en daarmee de lokale en regionale economie te stimuleren, is voldoende ruimte voor economische activiteiten noodzakelijk. Bedrijventerreinen (werklocaties) spelen daarin een belangrijke rol. De ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijventerreinen in Breda zijn echter beperkt en in toenemende mate onderwerp van discussie.

Breda wil ook in de toekomst een voldoende en gevarieerd aanbod aan bedrijventerreinen beschikbaar hebben, waarbij tegelijkertijd overaanbod moet worden voorkomen. Dit uitgangspunt is uitgewerkt in een (concept) bedrijventerreinenbeleid, dat medio 2008 definitief zal worden vastgesteld door de Raad. Het Bredase bedrijventerreinenbeleid bestaat uit een vijftal visielijnen. Breda wil:

- bedrijvigheid op bedrijventerreinen accommoderen;
- schuifruimte bieden voor haar transformatieprocessen;
- ruimte bieden aan de groei van gevestigde bedrijven en aan nieuwe markten en ondernemingen;
- bedrijventerreinen herstructureren en nieuwe terreinen ontwikkelen;
- toekomstbestendige en duurzame terreinen ontwikkelen.

Om deze visie te kunnen verwerkelijken zijn zes strategielijnen ontwikkeld:

- bedrijventerreinen worden in samenhang ontwikkeld;
- er wordt fors ingezet op de revitalisering en herstructurering van bestaande terreinen;
- er wordt gezorgd voor onderscheidende vestigingsmilieus; op maat en vraaggericht;
- er wordt ingezet op marktconforme maatregelen voor zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik;
- er wordt ingezet op een goede landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit;
- er wordt ingezet op regionale samenwerking en afstemming met lokale partners en belanghebbenden.

In de (concept) bedrijventerreinennota is een analyse gemaakt van het beschikbare aanbod aan bedrijventerreinen in Breda en de ontwikkeling van de vraag tot 2020.

De conclusie is dat de omvang van het actuele aanbod in Breda uitermate krap is. Daar staat een vraag tegenover van minimaal 180-200 hectare netto terreinen tot 2020. Circa een kwart van de vraag zal door herstructurering en revitalisering worden geaccommodeerd op bestaande bedrijventerreinen. Blijft een planningsopgave over van 140-160 hectare netto, die gerealiseerd moeten worden op nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen.

De ontwikkelingen op en rond de Bavelse Berg passen uitstekend in en vormen een uitwerking van de Bredase visie op de verbreding en daarmee versterking van de lokale en regionale economische structuur. De opgenomen ruimte voor bedrijvigheid vormt een onlosmakelijk onderdeel van de Bredase planningsopgave voor bedrijventerreinen tot 2020. De hiermee samenhangende realisering van werkgelegenheid levert een vitale bijdrage aan de Bredase arbeidsmarktdoelstellingen tot 2020.

Waterplan Breda

In het waterplan Breda wordt als streefbeeld genoemd: het herstellen van de van nature natte delen in de bovenloop van de Molenleij. De Gilzewouwerbeek wordt in het streefbeeld benut voor waterberging en natuur. Om de kwaliteit van het water in de Gilzewouwerbeek te verbeteren wordt in het waterplan verder voorgesteld om verhard oppervlak af te koppelen.

Verkeersplan Breda (2003)

Het verkeers- en vervoerbeleid van de gemeente Breda is verwoordt in het Verkeersplan Breda (2003). Het verkeersplan is opgebouwd uit drie stappen. In stap 1 is de huidige situatie geïnventariseerd en zijn per gebied in de stad uitgangspunten geformuleerd. In stap 2 zijn diverse oplossingsrichtingen onderzocht en met elkaar vergeleken aan de hand van een aantal criteria. In stap 3 zijn de doelen geconcretiseerd en is het beleid vertaald naar mogelijke projecten. De gemeente Breda heeft tot doel de groeiende mobiliteitsbehoefte te faciliteren. Het verkeer- en vervoersbeleid is een belangrijke voorwaarde voor duurzame ontwikkeling van de stad Breda door rekening te houden met de economische en ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Vooral de ambities zoals het Zuidelijke Vervoers Knooppunt (Via Breda) en de grotere vinexlocaties Nieuw-Wolfslaar en Teteringen, maken een toekomstvisie op de verkeersafhandeling binnen de gemeente noodzakelijk, waarbij een evenwicht gevonden moet worden tussen bereikbaarheid, leefbaarheid, bedrijvigheid en de beleving van de openbare ruimte. Naast uitgangspunten en oplossingen voor nieuwe situaties geeft het verkeersplan richting aan verdere uitwerking van bestaande programma’s op het gebied van parkeren, beheer en onderhoud en het verkeer en vervoersprogramma voor verkeersmanagement en veiligheid.

Voor het gemotoriseerde verkeer geeft het Verkeersplan een zogenaamde categorie-indeling van het wegennet. Hierbij is de functie van de wegen benoemd. Zogenaamde stadsontsluitingswegen zorgen voor de afwikkeling van stedelijk autoverkeer, ofwel het verkeer tussen stadsdelen en het verkeer tussen stroomwegen (autosnelwegen) en stadsdelen. Wijkontsluitingswegen brengen het verkeer van de stadsontsluitingswegen naar de wijken. Tot slot zijn er de erftoegangswegen, die dienen ter ontsluiting van woningen, voorzieningen en bedrijven.

De gemeente streeft in 2010 naar een afname van het aantal doden met 25% en het aantal ziekenhuisgewonden met 30% ten opzichte van 1998. Deze doelstelling is onder andere verwoordt in het vigerende Verkeersveiligheidsplan Breda (juni 2002).

Retailbeleid

Naar aanleiding van een advies van BRO Adviseurs naar de haalbaarheid en effecten van nieuwe retailinitiatieven Breda heeft de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van 20 december 2007 besloten om op de Bavelse Berg medewerking te verlenen aan een detailhandelsontwikkeling tot een maximum van 25.500 m2 bvo. Het beoogde winkelaanbod richt zich op een drietal thema's: sport, wellness en interactivity. Geadviseerd wordt een thematisch onderdeel op het gebied van (outdoor) sport tot een maximum van 20.000 m^2 bvo. Zo kan een eerste volwaardig sportthemacentrum ontstaan in Nederland.

ErfgoedVisie Breda 2008-2015 (2008)

In deze nota wordt uiteengezet hoe de gemeente Breda haar taak als beheerder van het erfgoed in de periode 2008-2015 zal gaan vormgeven. Cultureel erfgoed wordt omschreven als de materiële, immateriële, zichtbare en onzichtbare overblijfselen van de maatschappelijke ontwikeling die waardevol worden bevonden voor het gemeentelijke geheugen en de identiteit.
Het Bredase erfgoed vormt de basis van de Bredase identiteit. Het doel is dan ook om die bestaande identiteit te versterken en voorwaarden te creëren om die identiteit uit te bouwen nu en in de toekomst. Daarmee is erfgoed tevens de basis van de ruimtelijke ontwikkeling en wordt duidelijk dat erfgoedonderdelen niet langer op zichzelf staan, maar onderdeel zijn van een groter geheel.

In het bestemmingsplan worden de belangen van het erfgoed onderkend. Er zijn regels opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden. Hiernaar wordt op dit moment verder onderzoek verricht. Dit wordt uiteindelijk via het selectiebeleid geregeld.

4. Inventarisatie en analyse

In dit hoofdstuk wordt een overzicht geboden van de bestaande situatie van het bestemmingsplangebied.

4.1. Bodem, grondwater, cultuurhistorie en archeologie

Bodem

De ondiepe bodemopbouw in het plangebied, behoudens ter plaatse van de berg, bestaat voornamelijk uit leemarm en zwak fijn zand. Er is sprake van een dekzandgebied waarbinnen, als gevolg van locale hoogteverschillen een verscheidenheid is ontstaan in het landgebruik. Op met name de hogere gronden hebben zich podzolen ontwikkeld. In de beekdalen wordt de bodem getypeerd als beekeerdgronden. In het gebied zijn nadrukkelijk hoogteverschillen aanwezig.
De diepere bodemopbouw varieert sterk, zo blijkt uit gegevens van de bodemopbouw rondom de afvalberging. Op sommige plaatsen zijn ondiep (tot circa 15 meter beneden maaiveld) leempaketten met een wisselende dikte aanwezig, terwijl op andere plaatsen tot 15 meter beneden maaiveld zand wordt aangetroffen.
Het plangebied is in het verleden voornamelijk in agrarisch gebruik geweest. Grootschalige bedrijven waren hier niet gevestigd. Er worden daarom in het algemeen geen bodemverontreinigingen verwacht, behalve rondom de voormalige afvalberging. Verder kunnen in het plangebied oude wegverhardingen voorkomen die mogelijk tot enige mate van bodemverontreiniging geleid kunnen hebben.

Grondwater

Voor wat betreft het grondwater is er op de meeste plaatsen sprake van een intermediair gebied met een grondwatertrap van VI (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand van 40 tot 80 centimeter beneden maaiveld) en een Gemiddeld Laagste Grondwaterstand van meer dan 120 centimeter beneden maaiveld.
Rondom de afvalberging liggen zones met een grondwatertrap II (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand van minder dan 40 centimeter en een Gemiddeld Laagste Grondwaterstand van 80 tot 120 centimeter. De grondwaterstroming is lokaal naar de beken en sloten. De regionale grondwaterstroming is noordwestelijk gericht.
Op een afstand van circa 5 tot 6 kilometer ten noordoosten van de afvalberging bevindt zich een geologische breuklijn in de ondergrond, de Gilze-Rijen storing. Door deze breuklijn ontstaan verschillen in de grondwaterstroming ter weerszijden van de breuk. Het freatisch grondwater (= de bovenste watervoerende laag) stroomt in noordwestelijke richtingg met een verhang van circa 0,65 m/km.
De volgende geohydrologische eenheden kunnen worden onderscheiden:

1. Freatisch watervoerend pakket.
2. Eerste scheidende laag.
3. Ondiep watervoerend pakket.
4. Tweede scheidende laag.
5. Middeldiep watervoerend pakket.
6. Derde scheidende laag.
7. Diep watervoerend pakket.
8. Slecht doorlatende basis.

Het freatisch watervoerend pakket in de omgeving van de afvalberging heeft een dikte variërend van 9 tot 19 m en is opgebouwd uit zeer fijn tot matig fijn leemarm zand (Formatie van Twente) met dunne leemlagen. De doorlaatfactor ter plaatse van de afvalberging wordt geschat op 5 à 10 m/dag.
De eerste scheidende laag wordt gevormd door kleiige afzettingen van de Formatie van Kedichem. In de omgeving van de afvalberging varieert de dikte van deze laag sterk, met een minimale dikte van 1 m en een maximale dikte van 29 m. Op basis van de resultaten van een

uitgevoerde pompproef ter plaatse van pompstation Dorst, wordt voor de weerstand ter plaatse van de afvalberging geschat op circa 250 dagen.
Binnen de Formatie van Kedichem en Tegelen wordt een veelal aaneengesloten watervoerend pakket aangetroffen met een dikte variërend van 5 tot 35 m. Het doorlaatvermogen ter plaatse van de afvalberging wordt op basis van de resultaten van een uitgevoerde pompproef ter plaatse van pompstation Dorst geschat op circa 300 tot 350 m^2/dag.
De tweede scheidende laag wordt gevormd door de kleiige afzettingen van de Formatie van Tegelen. Deze laag heeft een dikte variërend van 10 à 20 m met een weerstand ter plaatse van de afvalberging van circa 270 dagen.
Het middeldiep watervoerend pakket heeft een dikte van circa 30 m en wordt gevormd door het zandige onderste gedeelte van de Formatie van Tegelen en fijne tot matig grove schelphoudende zanden van de Formatie van Maassluis. Het doorlaatvermogen van het gehele watervoerend pakket bedraagt 500 tot 800 m^2/dag.
De derde scheidende laag wordt gevormd door een 10 meter dik pakket kleien en zandige kleien (Formatie van Oosterhout). Voor deze laag is ter plaatse van de afvalberging een weerstand afgeleid van 2.500 dagen.
Het diepe watervoerend pakket wordt gevormd door een dik pakket zandhoudende schelpgruisbanken en matig grove zanden (Formatie van Oosterhout en Breda). Het doorlaatvermogen van dit pakket bedraagt 1.500 tot 2.000 m^2/dag.
De slecht doorlatende basis wordt gevormd door de overwegend fijne glauconietrijke, slibhoudende zanden en kleiafzettingen van de Formatie van Breda. De top van deze afzettingen wordt aangetroffen op een diepte van circa 250 à 300 m +NAP [

Ten noorden van het plangebied bevindt zich de grondwaterwinning Dorst. Het grondwaterbeschermingsgebied en de boringsvrije zone rondom dit gebied strekken zich uit ten zuiden van de spoorlijn en vallen dus niet binnen het plangebied.

De kwel in het dal van de Gilzewouwerbeek is mogelijk kalkrijk. In het algemeen is de landbouw van grote invloed op de kwaliteit van het ondiep grondwater; het ondiepe grondwater bevat verhoogde concentraties stikstof en fosfaat. Op basis van de jaarlijkse monitoring (2 x per jaar) van het grondwater is de kwaliteit bekend. Bij toetsing aan de streef- en interventiewaarden zijn in 2005, evenals in voorgaande jaren, overschrijdingen boven de tussen- en interventiewaarde aan arseen aangetroffen. Over het algemeen kan worden gesteld dat de kwaliteit van het grondwater in vergelijking met voorgaande jaren niet wezenlijk is gewijzigd. In het beheersplan van de afvalberging zijn de signaal- en actiewaarden bepaald en wat de maatregelen zijn om verdere verspreiding tegen te gaan. Het dieper grondwater is mogelijk meer natuurlijk van kwaliteit.

Het aanbrengen van de bovenafdichting op de afvalberging heeft een positieve invloed op de kwaliteit van het grondwater en daarmee ook van het oppervlaktewater. Door de bovenafdichting neemt de hoeveelheid percolaatwater niet toe bij regenval, waardoor ook de beïnvloeding van het grond- en oppervlaktewater vermindert. Op basis van de jaarlijkse monitoring (2 x per jaar) van het grondwater en het oppervlaktewater is de kwaliteit bekend. Over het algemeen kan worden gesteld dat de kwaliteit van het grondwater in vergelijking met voorgaande jaren niet wezenlijk is gewijzigd.

Cultuurhistorie

In de omgeving van het plangebied lagen al in 1299 drie kleine gehuchten: Ter Voort, Dorst en Baarschot, alle waarschijnlijk terug te herleiden tot één of enkele boerderijen, de zogenoemde hoeve-akkergehuchten. De grotere, oudste ontginningen (deels van voor 1500) lagen rond Tervoort en Dorst. Uit het cultuurhistorisch onderzoek blijkt dat op deze plekken het wegenpatroon, de woonkernen en de perceelsbegrenzingen van het gebied nog grotendeels hun middeleeuwse inrichting behouden hebben. Een uitzondering hierop vormt vanzelfsprekend de voormalige afvalberging en voor grote delen van het agrarisch gebied ten zuiden van het plangebied; hier zijn oude patronen verloren gegaan.

De oude cultuurhistorisch waardevolle linten die het gebied dooraderen, zijn belangrijke landschappelijke dragers. De Dorstseweg wordt in de Cultuurhistorische Waardenkaart

aangeduid als een lijnelement met redelijk hoge historisch geografische waarden. De Dorstseweg ligt deels over een middeleeuwse voorde, deels is het een middeleeuwse verbindingsweg. Andere wegen met cultuurhistorische waarde zijn Langs Langdonk/Kluis, de Beemdenweg naar Berseldonk en de Akkerweg Ter voort. De Wouwerbeekseweg wordt aangeduid als een lijnelement met zeer hoge waarden. Langs de Dorstseweg bevinden zich een viertal Monumenten Inventarisatie Objecten.

Op de rand van het plangebied ligt eveneens één van de twee mogelijke locaties van de eerste kapel van Bavel, daterend uit de tweede helft van de dertiende eeuw, in gebruik tot 1484.

Archeologie

Uitgangspunt zijn de archeologische verwachtingen en waarden van het plangebied zoals die zijn opgenomen in de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1: Archeologie (versie 1 januari 2008). Op deze kaart heeft het gebied deels een lage, deels een hoge en deels een middelhoge verwachting voor archeologische waarden. Uit het plangebied en in de onmiddellijke omgeving van het plangebied zijn geen archeologische vindplaatsen bekend. De enige uitzondering is de vindplaats van één gepolijste vuurstenen neolithisch werktuig bij Lijndonk. Uit grootschalig archeologisch onderzoek ten westen van Breda (projecten Breda-West en HSL/A16) blijkt dat met name de hoge delen van het dekzandgebied vanaf de Bronstijd tot en met de Middeleeuwen intensief bewoond zijn geweest. Ter plaatse van de dekzandruggen is de archeologische verwachting hoog. Ter plaatse van de lagere zandgronden en de beekdalen is de archeologische verwachting middelhoog.

Aan de zuidelijke voet van de afvalberging liggen zones met een middelhoge archeologische verwachting. Of hier echter archeologische waarden in de bodem aanwezig zijn is niet zeker. Grote delen van het plangebied zijn namelijk in de 20^{e} eeuw grootschalig ontgrond. De locaties waar zandafgravingen hebben plaats gevonden hebben geen enkele archeologische verwachting meer. Op locaties waar afgravingen hebben plaats gevonden, zouden eventueel nog archeologische vondsten kunnen worden gedaan, maar de bijbehorende bewoningssporen zullen vrijwel zeker verdwenen zijn. In hoeverre de aanleg van de afvalberging en de huidige bebouwing en infrastructuur de bewoningssporen heeft aangetast is niet bekend. Hoge en middelhoge verwachtingen moeten worden getoetst in een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven. Op basis van een selectiebesluit kunnen de verwachtingen worden aangepast.

4.2. Geomorfologie en landschap

Geomorfologie

De geomorfologie van het plangebied wordt momenteel gekenmerkt door de dominante aanwezigheid van de afvalberging. Historisch gezien vormt een dekzandlandschap, dat deels doorsneden wordt door het beekdal van de Gilzewouwerbeek en de Molenleij het geomorfologische karakter. Het plangebied ligt deels in een beekdal en de overgang via lager gelegen zandgronden naar dekzanden. Het dekzand bestaat deels uit zandvlakten, zandwelvingen en zandruggen met daartussen verschillende moerassige laagten. Traditioneel werden de hoogste gronden, de dekzandruggen, als bouwland, en de laagste delen als grasland in gebruik genomen. Als bemesting gebruikte men de organische mest uit de potstallen, vermengd met heideplaggen of bosstrooisel. Door deze mest honderden jaren lang op de akkers op te brengen ontstonden zogenaamde enkeerdgronden, gronden met een sterk humeuze bovenlaag, die ook nu nog de betere landbouwgronden in het gebied zijn. Bovendien werden op deze manier de al aanwezige hoogteverschillen nog verder versterkt. De lagere delen die grenzen aan de beekloop worden gekenmerkt door strokenverkavelingen met perceelsrandbegroeiingen.

Landschap

Rondom het plangebied bestaat het landschap uit een onregelmatig patroon van vrij grillige hoge ruggen die rond de centrale laagte van het dal van de Gilzewouwerbeek en de Goorloop liggen. Ten oosten van de Gilzewouwerbeek ligt de brede dekzandrug van Lijndonk; dit is een uitgestrekte hoogte met het gehucht Lijndonk als centrum. Ten noorden van Dorst ligt een andere brede dekzandrug waar vroeger grote heidegebieden voorkwamen en dat nu het aaneengesloten bosgebied vormt van Boswachterij Dorst.
Het plangebied ligt in het beekdal van de Gilzewouwerbeek en de Goorloop. Het landschap rondom het plangebied heeft in de loop der tijden een belangrijke gedaantewisseling ondergaan. Het kleinschalige, mozaïekachtige landschap is onder andere door de intensivering van de landbouw en door ruilverkaveling in korte tijd veranderd in een grovere verdeling in functionele functies. De aanleg van de afvalberging, de Bavelse Berg, is hierin een duidelijk voorbeeld van een sterke verandering van het landschap. Naast de voormalige afvalberging valt het plangebied nu te typeren als een overwegend open agrarisch landschap met afwisselend gras- en akkerpercelen, dat aan de noordzijde begrensd wordt door een groot aaneengesloten bosgebied; boswachterij Dorst. In het open agrarische gebied is op enkele plaatsen beplanting bewaard gebleven. Dit uit zich in solitaire bomen en bomenrijen in en langs percelen en langs de wegen aan de zuidzijde van het plangebied. De wegen met hun laanbeplanting vormen een belangrijke landschappelijke drager van het gebied.

Met zijn 23 meter hoogte (ten opzichte van de omgeving) en forse grootte is de afvalberging Bavelse Berg vanuit vele standpunten in het landschap zichtbaar, en vormt daarmee een in het oog springend massief element. Ook de grote bouwvolumes op het bedrijventerrein Hoogeind, ten noorwesten en westen van de afvalberging, zijn visueel-ruimtelijk nadrukkelijk aanwezig in het studiegebied. Er is sprake van een overgangszone tussen het stedelijke en landelijke gebied, waarbij deze overgangszone geen stedenbouwkundige én landschappelijke afronding kent. De maat en schaal van deze bouweenheden is vele malen groter dan de oorspronkelijke boerderijbebouwing. Door de openheid van het landschap zijn deze bebouwingseenheden duidelijk waarneeembaar.

4.3. Groenstructuur / natuur en waterstructuur

Groenstructuur / natuur

Op enige afstand ten noorden en ten zuiden van het plangebied liggen grote aaneengesloten bosgebieden; ‘Boswachterij Dorst’ en ‘Boswachterij Chaam’. Beide bossen maken onderdeel uit van ecologische hoofdstructuur (EHS). In het gebied tussen deze grote bosgebieden liggen verspreid enkele kleine loofbosjes. Deze bosjes functioneren als stapstenen in het open agrarische gebied. Veel vogels en zoogdieren die foerageren in het agrarisch gebied hebben hun verblijfplaats in deze bosjes. Enkele percelen aan de noordwestkant van de voormalige afvalberging zijn in het natuurgebiedsplan aangewezen als multifunctioneel bos.
Het Ulvenhoutse Bosch is het meest nabije Natura 2000-gebied op circa 3 kilometer ten zuidenwesten van het plangebied. Het ligt tussen de Mark en de Bavelsche Leij ten zuiden van Breda. Het Ulvenhoutse Bosch kwalificeert zich voor sub-atlantische en midden-Europese wintereikenbossen of eiken-haagbeukenbossen behorend tot het Carpinion betuli. Dit habitattype wordt aangetroffen op bodems met sterke wisselingen in de vochttoestand gedurende het jaar: ’s winters treden hoge grondwaterstanden op, terwijl ’s zomers uitdroging plaatsvindt. Het betreft veelal slecht doorlatende klei- of leembodems die al dan niet zijn afgedekt door een laag lemig zand. Daarnaast is het Ulvenhoutse Bosch aangemeld voor Alluviale bossen met Zwarte els en Es. Dit habitattype omvat een breed scala aan bostypen die groeien op afzettingen van rivieren en beken. Veel van deze bostypen zijn gevoelig voor verdroging en vaak ook gebonden aan plaatsen met kwel. In de huidige situatie is er sprake van verdroging: het grondwaterpeil is voor meer dan 50% van het gebied (oppervlakte natuur) te laag (Provincie Noord-Brabant, 2004).

Tot 1995 was er ook een bos- en natuurgebiedje aanwezig op de voormalige stortplaats (noordwestelijke gedeelte). Dat bosgebied is terecht niet meer opgenomen op de analoge streekplankaart (Brabant in balans, 2002), maar is wel aangeduid in de (meer gedetailleerde) provinciale bestanden (RLG atlas, 2005). Sinds 1995 is er geen beplanting meer. Ten behoeve van de aanleg van een bovenafdichting, op basis van een Wm-vergunning en het nazorgplan voor de voormalige stortplaats, is de beplanting verwijderd.
De voormalige afvalberging is nu begroeid met grasland, dat wordt begraasd. Het overige deel is in agrarisch gebruik. Het gebied heeft een open karakter; de groene structuur wordt hoofdzakelijk bepaald door weg- en erfbeplanting.
De natuurwaarden bevinden zich in de verspreid liggende bosjes, de erfbeplanting van de (lint)bebouwing, de voormalige zandwinput ten noorden van Bavel en de door het studiegebied stromende beken Gilzewouwerbeek en de Molenleij. In het voorjaar van 2005 is een inventarisatie uitgevoerd naar flora en fauna in het plangebied

Flora
Uit de inventarisatiegegevens van 2005 blijkt dat het gebied een zeer lage waarde heeft voor flora. In een houtwal bij De Hemelaër (Dorstseweg 45) is de Brede wespenorchis aangetroffen. Deze soort is beschermd volgens de Flora- en faunawet.

Broedvogels
In het gebied komen diverse weidevogels voor (Provincie Noord Brabant, 1992 en inventarisatie 2005) zoals Kieviet, Veldleeuwerik, Graspieper en Scholekster. Daarnaast zijn in het gebied vogels aanwezig die veelal op de grens van opgaande begroeiing en agrarisch gebied voorkomen zoals Grasmus, Spotvogel, Grote lijster, Groenling, Grauwe vliegenvanger, Kneu, Tortelduif en Holenduif. Rond sloten met riet komt de Kleine karekiet voor en ten noorden van de waterplas tussen de A27 en de Dorstseweg (Kluishoeve) is de Zwarte roodstaart waargenomen. Bijzonder zijn de waarnemingen van de rode lijst soorten Patrijs en Steenuil. In de omgeving van Park De Bavelse Berg zijn in 2003 Roodborsttapuit, IJsvogel (bijlage I Vogelrichtlijn) en Oeverzwaluw aangetroffen. Van de eerste is aangetoond dat er een broedpaar aanwezig was. In 2005 zijn deze drie soorten echter niet (meer) waargenomen. Ook algemene soorten komen in het plangebied voor zoals merel, wilde eend, huismus, spreeuw en mezen. Deze vogels broeden mogelijk ter plaatse.

Zoogdieren
Er zijn geen beschermde zoogdierensoorten (met uitzondering van vleermuizen) in het plangebied waargenomen. Wel zijn er algemeen voorkomende soorten waargenomen zoals konijn, haas en egel.

Vleermuizen
Langs de randen van het gebied is een drietal vleermuissoorten waargenomen: Ruige dwergvleermuis, Gewone dwergvleermuis, en Laatvlieger. Alle drie de soorten zijn beschermd volgens de Habitatrichtlijn, en daarmee de Flora- en faunawet (respectievelijk bijlage IV en lijst 3). De waarnemingen hebben betrekking op passerende dieren; en vonden plaats bij laan- en erfbeplantingen. Het plangebied zelf is vanwege de openheid slechts beperkt geschikt voor vleermuizen. Er zijn geen kolonieplaatsen aangetroffen.

Amfibieën en reptielen
Het gebied is niet rijk aan amfibieën. Een oorzaak hiervan is het grotendeels ontbreken van geschikte voortplantingswateren en de marginale kwaliteit van zomer- en winterbiotoop als gevolg van de sterke invloed van landbouwactiviteiten zoals vermesting en verdroging.
De wateren in het plangebied (met uitzondering van de waterplas bij de Kluishoeve) zijn steekproefsgewijs onderzocht op amfibieën. Er zijn alleen algemeen voorkomende soorten aangetroffen: Gewone pad, Bruine kikker, Middelste groene kikker en Kleine watersalamander. In het gebied zijn nauwelijks geschikte voortplantingslocaties: de kleinere sloten staan snel droog en in de bredere watergangen is predatie op larven door aanwezige vissen. De waarnemingen concentreren zich rond de Molenleij, met name het deel ten zuiden van de voormalige afvalberging. Hier zijn veel waterplanten aanwezig. De overige delen van en de Gilzewouwerbeek zijn in het plangebied te kaal of beschoeid en zijn hiermee niet geschikt voor amfibieën.

Vissen
De Gilzewouwerbeek is bemonsterd op het voorkomen van vissen. Omdat een groot deel van de beek nog weinig waterplanten en organisch materiaal bevat zijn deze beperkt geschikt voor vissen. Aangetroffen zijn Snoek, Tiendoornige stekelbaars en Baars. In een vistrap is Bermpje aangetroffen. Alleen Bermpje is beschermd krachtens de Flora en Faunawet.

Vlinders en Libellen
Er zijn geen bijzondere of beschermde soorten ongewervelden in het plangebied of de omgeving waargenomen. Dit heeft te maken met het ontbreken van geschikte biotopen, zoals bloemrijke bermen, oevervegetaties en ruigtes.

Waterstructuur

De Gilzewouwerbeek ontspringt in de omgeving van Gilze en komt uit in de Molenleij aan de zuidzijde van het plangebied. De Molenleij, ontspringt oostelijk van het plangebied en stroomt door het plangebied in westelijke richting. De Molenleij komt uit in de Singel in Breda Centrum. De afwatering van het gebied rond de afvalberging wordt verzorgd door de Molenleij, die langs de zuidkant van de locatie stroomt, de Dorstse Leij, langs de westkant van de locatie, en de Noordelijke sloot langs de noordzijde van de locatie. De beken Molenleij en Dorstse Leij hebben een drainerende werking op de freatische grondwaterstand. De afwatering langs de oostkant vindt plaats via perceelsloten. De functie van de beken in het gebied is het afwateren van het achterliggende agrarische gebied. Buiten de aanwezige watergangen, is nabij het plangebied, op korte afstand van de kern Bavel, een plas gelegen die is ontstaan door zandwinning voor de A27/A58.

Door allerlei ingrepen, waaronder een ruilverkaveling, maar ook de ontginningen in de 19e eeuw is van het natuurlijke karakter van de Gilzewouwerbeek weinig over. De voeding van de beek is voornamelijk lokale kwel. De Molenleij is een in belangrijke mate gegraven waterloop ten behoeve van de waterhuishouding (afvoer en aanvoer); onder andere de lage kommen bij de kern Molenschot worden door deze waterloop ontwaterd.
In het kader van de Regionale WaterSysteem Rapportage (RWSR) is de chemische kwaliteit van het oppervlaktewater gemonitoord. Uit de gegevens van 2000 tot 2006 blijkt dat de Molenleij en Gilzerwouwerbeek in klasse 1 vallen (1 = het best, 5 = het slechtst). Wel zijn de gehalten aan nikkel (en in mindere mate stikstof en zink) slechter beoordeeld: respectievelijk klassen 3, 4 en 5.
Zowel de Gilzewouwerbeek als de Molenleij worden getypeerd als ‘permanente langzaam stromende bovenloop op zand’ en zijn ‘sterk veranderd’ (Ministerie van V&W, 2004). De beken zijn getypeerd als overig water in het provinciaal waterhuishoudingplan (Provincie Noord-Brabant, 2002). De kern Bavel kent een gemengd rioolstelsel. De overstorten van dit stelsel zijn deels gelegen in het watersysteem van de Gilzewouwerbeek en beïnvloeden ook de kwaliteit van de Molenleij.
De kwaliteit van het oppervlaktewater in de Dorstse Leij en de noordelijke sloot wordt negatief beïnvloed door opkwellend verontreinigd grondwater. Het grondwater is verontreinigd met percolaatwater uit de afvalberging. Evenwijdig aan de waterlopen is een beheersdrain aangelegd in 1997. Zo wordt voorkomen dat in het verleden met percolaat verontreinigd grondwater alsnog in het oppervlaktewater terecht komt.
Het aanbrengen van de bovenafdichting op de afvalberging heeft een positieve invloed op de kwaliteit van het grondwater en daarmee ook van het oppervlaktewater. Door de bovenafdichting neemt de hoeveelheid percolaatwater niet toe bij regenval, waardoor ook de beïnvloeding van het grond- en oppervlaktewater vermindert. Op basis van de jaarlijkse monitoring (2 x per jaar) van het grondwater en het oppervlaktewater is de kwaliteit bekend. Over het algemeen kan worden gesteld dat de kwaliteit van het oppervlaktewater in vergelijking met voorgaande jaren niet wezenlijk is gewijzigd.

Overigens kan worden opgemerkt dat de zuidwestelijke hoek van het plangebied is aangewezen als voorlopig reserveringsgebied 2016.

4.4. Functionele structuur

Het plangebied grenst aan de noord- en oostzijde aan het bedrijventerrein Hoogeind. Aan de west- en zuidzijde is sprake van buitengebied met de bijbehorende functies in de zin van agrarische bedrijven en burgerwoningen.

In het gebied zelf zijn de voormalige afvalberg aanwezig en een tweetal woningen aan de zuidkant. Verder ligt ten noorden van deze woningen strook bos. Voor het overige zijn de gronden vooral in agrarisch grondgebruik.

4.5. Verkeer

Infrastructuur
De belangrijkste ontsluiting is de A27 die aan de westzijde langs het gebied loopt in noordzuid richting. Via knooppunt 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 met name de aansluiting 15 (Breda) op de A27 van belang. Ook de aansluiting 16 (Breda-Noord) kan vanuit het plangebied gebruikt worden. Aansluiting 15 ontsluit het bedrijventerrein Hoogeind. Aansluiting 16 sluit aan op de Tilburgseweg (N282) naar Dorst en Gilze-Rijen. Het plangebied sluit ook aan bij de hoofdwegenstructuur van Breda, via de Zuidelijke Rondweg (nabij afrit 15) en de Noordelijke Rondweg (nabij afrit 16).
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
Zoals hiervoor beschreven is de ontsluiting van het plangebied afhankelijk van de A27 en de Tilburgseweg (N282). In de huidige situatie hebben deze wegen geen bereikbaarheids- of afwikkelingsprobleem.

Fietsverkeer
Langs de Tilburgseweg loopt een hoofdfietsroute [bron Verkeersplan Breda 2001]. Daarnaast loopt er over Bedrijventerrein Hoogeind nog een verbindende fietsroute. Deze maakt een fietsverbinding tussen de N282 en de Zuidelijke rondweg mogelijk.

Openbaar Vervoer
Op de Tilburgseweg, via Hoogeind naar de Zuidelijke Rondweg loopt een verbindende busroute. Het betreft een streeklijn met een halfuurfrequentie gedurende de spits en een uurfrequentie gedurende de rest van de dag. Voor 2020 is er ook een transferpunt langs de A27 bij de aansluiting met de Zuidelijke Rondweg gepland [bron: verkeersplan Breda 2001].
In het structuurplan “Bavel, Beek en Berg” is een voorstadhalte opgenomen aan de spoorlijn Breda-Tilburg, ten westen van Dorst. In een voorstudie naar de draagkrachtsvereisten van stationslocaties door de stichting "Transumo" is geconstateerd dat een voorstation bij Dorst evenwel niet haalbaar is qua investeringen.

Verkeersveiligheid
Verkeersongevallen komen verspreid door het plangebied voor. Er is geen sprake van blackspots (6 slachtoffers of meer in 3 jaar tijd op hetzelfde kruispunt). Wel vinden rond de aansluitingen van de autosnelweg meer verkeersongevallen plaats. Dit heeft alles te maken met de verkeersdrukte en de verkeerslichten (meer kopstaart ongevallen). Daarnaast vinden ook ongevallen op de A27 plaats.

4.6. Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels aanwezig. Wel loop er een gasleiding onder de A27 door. Het betreft een hogedruk aardgastransporteiding met een diameter van 12 inch en een druk van 40 bar. Dat wil zeggen dat de leiding een bebouwingsafstand van 4 meter voor incidentele bebouwing en bijzondere objecten catergorie II en een bebouwingafstand van 14 meter voor een woonwijk of flatgebouw en bijzondere objecten categorie I kent en een toetsingsafstand van 30 meter heeft. Binnen de bebouwingsafstand mogen de bijbehorende categorieën per definitie niet worden ontwikkeld. In het gebied buiten de bebouwingsafstand en binnen de toetslingsafstand mogen in principe ook geen objecten worden ontwikkeld, tenzi het bevoegd gezag beslist dat planologische, technische of economische belangen daartoe noodzaken. Ontwikkelingen binnen het plangebied zijn overigens op een afstand van meer dan 100 meter uit de leiding voorzien.

5. Doelstellingen van het bestemmingsplan

5.1. Inleiding

Hoofdaanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan vormt de realisering van het gebied Park De Bavelse Berg, zoals dat is neergelegd in het structuurplan Breda-Oost "Bavel, Beek en Berg".
Op de Bavelse Berg wordt een gecombineerde ontwikkeling van werk- en vrije tijdsvoorzieningen in een groene setting voorgestaan. Aan de voet van de berg zal een voor Nederland uniek grootschalig evenementencomplex worden gerealiseerd met aanverwante commerciële voorzieningen en parkeerterrein. Daaromheen zal een robuust landschapspark worden aangelegd rond aanwezige beekstructuren. In dit landschapspark heeft de gemeente het voornemen om een ontwikkelingslocatie voor moderne bedrijfsvestiging in te passen.

Het bestemmingsplan heeft ten doel een actuele juridische regeling te bieden om de ambities uit het structuurplan te kunnen realiseren. In het bestemmingsplan worden daarvoor de juridische kaders aangedragen.

Meer specifiek worden met het bestemmingsplan de volgende doelen nagestreefd:

1. het realiseren van een evenementencomplex;
2. het realiseren van voorzieningen op het vlak van vrijetijdsbesteding, wellness, detailhandel, horeca en werklocaties;
3. het realiseren van een landschapspark;
4. het realiseren van een helihaven;
5. het realiseren van een hoogwaardige bedrijvenlocatie;
6. het beschermen van de natuurwaarden binnen het plangebied;
7. het voorzien van een goede ontsluiting van het plangebied en voldoende parkeergelegenheid;
8. het verantwoord inpassen van de bestaande woonlocaties;
9. het bieden van een goede afstemming met de huidige milieuwetgeving (zoneringsprincipe);
10. het bewerkstelligen van een goede waterhuishouding door middel van voldoende retentiemogelijkheden en infiltratie in het gebied zelf;
11. het bieden van randvoorwaarden die erop toezien dat de afdeklaag en het draagvermogen van de berg niet worden aangetast respectievelijk overbelast.

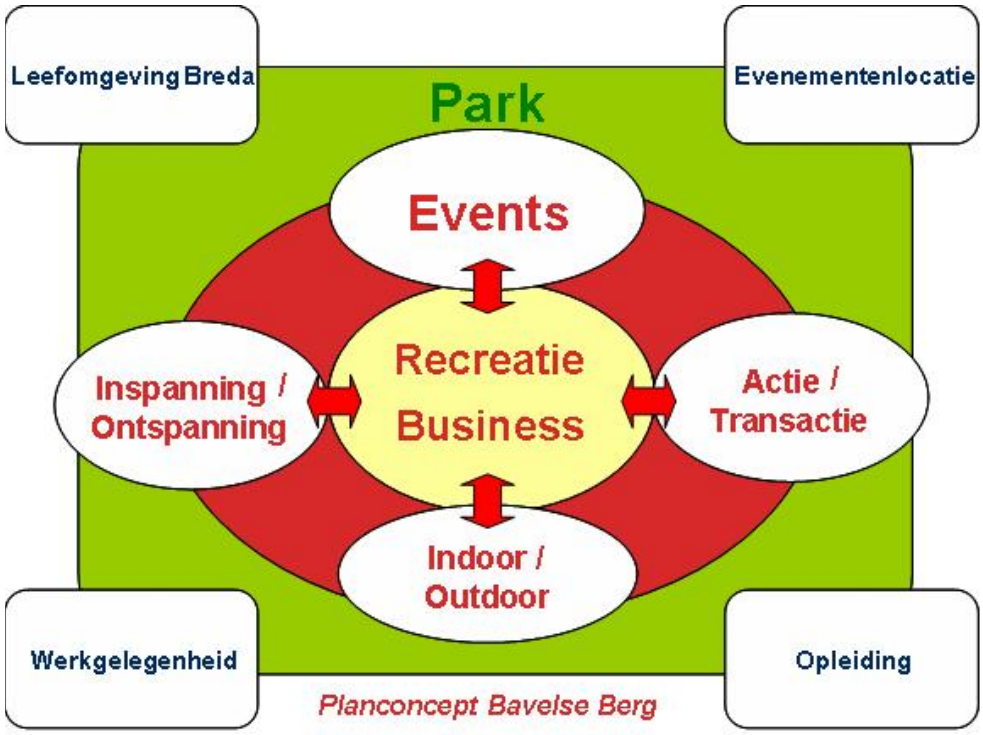
Deze onderdelen komen nader aan de orde bij de bespreking van de voorgenomen activiteiten in de volgende paragraaf.

De voorgenomen plannen sluiten overigens aan bij de wensen van de gemeente Breda om de positie van de stad als evenementenstad te versterken. De stad wenst immers een bovenregionale functie te vervullen voor evenementen. Momenteel beschikt Breda niet over een accommodatie die haar ambities ondersteund. De realisering van een evenementenhal biedt tevens een oplossing voor het verdwijnen van Het Turfschip als de enige grote overdekte evenementenaccommodatie van Breda.

5.2. Het plan

5.2.1. De berg en omgeving

Het accent in Park De Bavelse Berg ligt op 'inspannen en beleven'. Dit thema voert als een rode draad door het planconcept, zowel in ruimtelijke als markttechnische zin: vrijetijdsbesteding en detailhandel in een hoogwaardige, aantrekkelijke openbare ruimte. Zakelijke activiteiten zoals ontwerp, productie, verkoop, of dienstverlening zijn gerelateerd aan recreatieve goederen of activiteiten. Recreatieve voorzieningen binnen en buiten dragen bij aan de aantrekkingskracht van de locatie en daarmee aan het economisch succes. Deze innovatieve koppeling van vrijetijdsgerelateerde functies aan detailhandel leidt tot een toevoeging van een onderscheidende kwaliteit ten opzichte van het bestaande vrije tijd en winkelaanbod van de stad. 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 de Bavelse Berg sterk en uniek. Een 'dagje Bavelse Berg' zal zo een begrip worden in de regio, maar zeker ook daarbuiten.



Voorkeursalternatief uit MER

De ambitie is om een unieke positie in de regio in te nemen met verschillende sterke trekkers, zodat de attractiewaarde nu en in de toekomst gewaarborgd is. Het gaat daarbij om aanbieders die weten in te spelen op de steeds veranderende vraag van consumenten als het gaat om vrijetijdsbesteding en die bezoekers een grote variëteit aan vrijetijdsactiviteiten aanbieden, waarbij sportiviteit, (inter-)activiteit, beleving en ontspanning bepalend zijn.

Op basis van de ambitie is een drietal overkoepelende thema's gekozen die de pijlers vormen voor het totale aanbod aan functies dat straks te vinden zal zijn in Park De Bavelse Berg:

Thema Interactivity
Hierbij moet gedacht worden aan plezier en vermaak door actief bezig te zijn met gezin, vrienden of collega's. Via daarvan afgeleide subthema's als Music & Culture, Dance, Multi-media en Play & Game zal vrijwel elke gebruikersgroep iets van zijn gading vinden.

Thema Sport
Hieronder wordt alles vervat wat met sportiviteit en actief bezig zijn te maken heeft. Het kijken naar of het meeleven met sportieve inspanningen van anderen wordt hier als ontspannende activiteit ook onder begrepen. Binnen dit thema wordt een onderscheid gemaakt naar indoor en outdoor activiteiten.

Thema Wellness
Binnen dit thema vallen activiteiten die met de verzorging van de binnen- en buitenkant van het menselijk lichaam te maken hebben. Het ondergaan, beleven en ontspannen zijn hierbij de belangrijkste aspecten. Het thema wordt opgesplitst in functies die meer de "health" lijn volgen en functies die meer op "beauty" zijn gericht.

Het ruimtelijk-functionele concept dat ten grondslag ligt aan Park De Bavelse Berg is gebaseerd op zeven hoofdgroepen:

1. Evenementencomplex
2. Leisure / vrijetijdsbesteding
3. Retail / detailhandel
4. Horeca
5. Werklocaties
6. Park
7. Bereikbaarheid en parkeren .

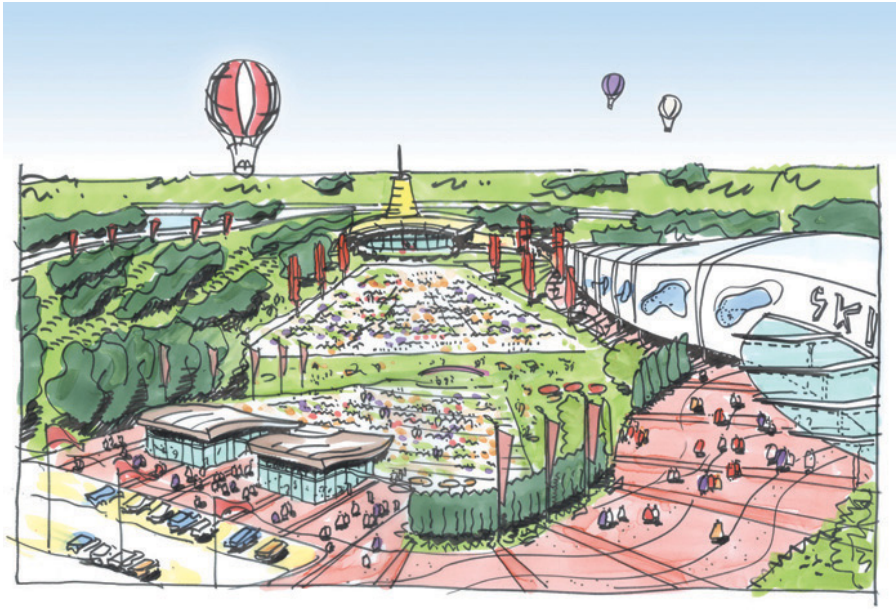
Deze zeven hoofdgroepen worden in de subparagrafen 5.2.2 tot en met 5.2.8 beschreven.

Helihaven

Naast de hierboven genoemde hoofdgroepen wordt ook nog ingezet op de vestiging van een helihaven binnen het gebied van Park De Bavelse Berg.
In Europa is bijna geen infrastructuur aanwezig voor effectief vervoer van personen per helikopter. De bestaande luchthavens zijn veelal niet geschikt, omdat ze niet ingericht zijn voor helikopterlandingen. Het coalitieakkoord van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant geeft aan dat het opzetten van nieuwe helihavens van belang is.
Doelstelling van de beoogde exploitant van de helihaven is een fijnmazig netwerk van helikopterhavens (Netports) realiseren in de directe nabijheid of op de grote industrie- en kantorenparken in West -Europa. Daarom wenst de beoogde exploitant een helihaven te ontwikkelen in Park De Bavelse Berg.
Binnen het gebied is in het oostelijk deel een locatie voorzien voor de realisering van de helihaven. Bij het bepalen van de locatie is rekening gehouden met enerzijds de vliegzones en anderzijds het zoveel mogelijk voorkomen van overlast.

5.2.2. Evenementencomplex

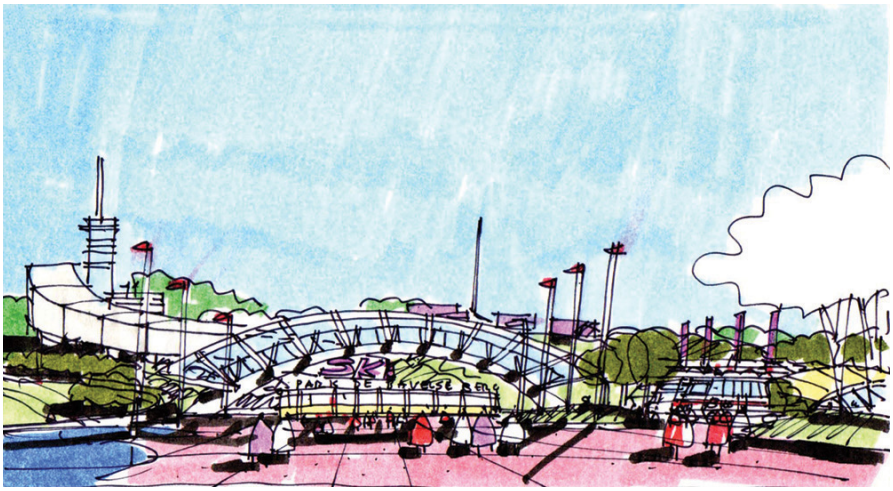
Dit is de belangrijkste publiekstrekker vanwege het grote aantal binnen- en buitenevenementen dat zal worden georganiseerd. Door de variatie in de programmering en de mate waarin telkens andere doelgroepen worden aangesproken zullen vele mensen van de Bredase regio - maar ook van heinde en verre - hun weg weten te vinden.
Het concept van het evenementencomplex bestaat onder meer uit in- en outdoorevents, een musichall, businessmeetings en ondersteunende facitiliteiten, zoals horeca.
In de musichall, maar ook in combinatie met het buitenterrein kunnen (middel)grote pop- en andere muziekconcerten georganiseerd worden. De programmering zal dusdanig zijn dat gedurende het jaar een brede doelgroep wordt aangesproken.
De businessevenementen zullen als doelgroep individuele bedrijven en brancheorganisaties hebben. Als voorbeeld kan worden gedacht aan grootschalige publieks- en vakbeurzen, bedrijfsfeesten, congressen en andere (zakelijke) bijeenkomsten. Maar ook op het gebied van sport en cultuur kan het evenementencomplex een prima onderdak bieden aan tal van evenementen en activiteiten. De combinatie tussen een binnen- en buitenruimte is uniek in Nederland en biedt hiermee nieuwe mogelijkheden voor bijzondere gebeurtenissen.



Het evenementencomplex biedt ook plaats aan evenementen die door en voor lokale en regionale verenigingen en stichtingen worden georganiseerd. Het complex biedt voor deze organisaties het podium dat vooralsnog ontbrak. Men kan hier denken aan uitvoeringen van harmonieën, culturele manifestaties, carnavalsevenementen, het Jazz Festival mogelijk uitbreiden naar "South Sea Jazz Festival", exposities van beeldende kunstenaars, Ballon Fiësta en andere bijeenkomsten van lokale verenigingen. Ook (inter)nationale en regionale sportevenementen (waaronder diverse kampioenschappen), zelfstandig en/of in samenwerking met Bredase organisaties zoals Breda Hippique, veldrijden, mountainbike en veldlopen zullen georganiseerd kunnen worden.

5.2.3. Leisure / vrijetijdsbesteding

De hoofdgroep leisure omvat een breed scala aan vrijetijdsactiviteiten, waarbij de nadruk ligt op sportiviteit, (inter-)activiteit, beleving en ontspanning. Het betreft een breed en uniek aanbod van sport- en leisure voorzieningen om op actieve en wellicht adrenaline verhogende wijze de vrije tijd door te brengen. Functies, die zich op welke wijze dan ook richten op de (actieve) vrijetijdsbesteding van consumenten, zijn onder deze groep te scharen. Het gaat daarbij om een combinatie van binnen en buiten. Hierbij valt zowel te denken aan leisurefuncties die in een gebouw worden ondergebracht, zoals een indoor skihal, een wellnesscenter, een gamecenter, maar zeker ook aan faciliteiten in de buitenlucht, zoals een driving range voor de golfsport, een bike track of half pipes voor skateboarders.



5.2.4. Retail / detailhandel

Retail is een sector die continue in ontwikkeling is en vraagt om een detailhandelsbeleid dat hierin meegaat. Belangrijk bij het volgen van retailontwikkelingen is het beoordelen van nieuwe initiatieven op de toegevoegde waarde voor de bestaande detailhandelsstructuur. Indien de toegevoegde waarde kan worden aangetoond, kan het beleid (lokaal, provinciaal) worden aangepast.

Ook in de toekomst wil Breda het streven naar het handhaven van een evenwicht in de detailhandelsstructuur voortzetten, waarbij de Detailhandelsnota uitgaat van een drietal koopmotieven: funshoppen (m.n. binnenstad), runshoppen (buurt- en wijkwinkelcentra) en doelgericht, laagfrequent kopen (perifere locaties). De dynamiek in de detailhandelsmarkt is groot, waardoor naast de in 2002 bekende retailinitiatieven, zich inmiddels nieuwe ontwikkelingen hebben aangediend, al of niet als onderdeel van een totale gebiedsontwikkeling.

Gezien het grote aantal detailhandelsmeters dat hiermee is gemoeid heeft de gemeenteraad begin 2007 gevraagd om aan de hand van een distributieplanologisch onderzoek (DPO) de effecten van deze nieuwe initiatieven voor elkaar, alsook voor de bestaande detailhandelsstructuur in beeld te brengen.
De gemeente heeft daarbij de ambitie om in 2020 te zijn gegroeid naar een omvang van 185.000 inwoners.

Met het raadsvoorstel DPO heeft de gemeenteraad op 20 december 2007 besloten in te stemmen met de conclusie uit het rapport dat, op basis van de berekende marktruimte en de daarvoor in de (plannen voor) de bestaande structuur aanwezige ruimte, er op korte termijn (tot 2015) geen behoefte is aan reguliere winkelcentra en/of grootschalige detailhandel op perifere locaties zoals de Bavelse Berg.

Daarom dient deze lokatie wat betreft detailhandel zich te onderscheiden van het detailhandelsaanbod in de bestaande structuur en een duidelijk herkenbaar eigen profiel te hebben.

Voor de gebiedsontwikkeling Bavelse Berg wordt ingestemd met detailhandelsontwikkelingen met de thema's (outdoor) sport, wellness en interactivity onder voorwaarden dat:

- De detailhandel, tot een maximum van 25.500 m2 bvo onderdeel is van het totale concept park Bavelse Berg.
- Wat betreft het thematische onderdeel (outdoor) sport het gaat om een detailhandelsontwikkeling tot een maximum van 20.000 m2 bvo. Zo kan een eerste volwaardig sportthemacentrum ontstaan in Nederland.
- Wat betreft de detailhandel bij de thema's wellness en interactivity, het gaat om detailhandel als ondergeschikte functie bij de hoofdactiviteit (zijnde geen detailhandel) tot een maximum van 5.000 m2 bvo.
- Aanvullend aanbod (kleinschalige gemakswinkels en horeca passend in de doelstelling “een dagje uit”) toestaan tot een maximum van 500 m2 bvo.

Verder geldt dat voor de gebiedsontwikkelingen Park De Bavelse Berg aangaande de detailhandel de voorwaarde wordt gesteld dat de omvang en branchering publiek-en privaatrechtelijk kunnen worden geborgd (bestemmingsplan, privaatrechtelijke overeenkomsten met initiatiefnemers). De gemeente zal met de initiatiefnemers voor het in ontwerp ter visie leggen van het bestemmingsplan een privaatrechtelijke overeenkomst sluiten, waarin de handhaving van de branchering en formule zullen worden geborgd.

5.2.5. Horeca

Uit de totale opzet blijkt dat het concept van de Bavelse Berg nadrukkelijk gericht is op het actief bezig zijn en dingen beleven. Ter complementering van het dagje uit zullen er voldoende keuzemogelijkheden worden geboden om de inwendige mens te voorzien. Naast deze meer ondersteunende rol, zal de meeste horeca ook zelfstandig klanten aan zich weten te binden. Een deel van de horecaondernemers zal aansluiten bij één of meer van de thema's die op Park De Bavelse Berg te vinden zijn, of zich richten op een specifieke doelgroep.

5.2.6. Werklocaties

De Berg is een combinatie van een werklocatie en recreatiegebied. De werklocaties kunnen plaats bieden aan bedrijven die hun bestaansrecht ontlenen aan zaken die thematisch met het concept van Park De Bavelse Berg verbonden zijn. Door de locatie op de Bavelse Berg 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.

5.2.7. Park

De openbare ruimte is zeer bepalend voor het welslagen van het initiatief. Zij staat immers garant voor de unieke context waarbinnen Park De Bavelse Berg zich kan presenteren. De rol van het groen en het weliswaar door mensenhanden gecreëerde reliëf zijn essentieel voor het functioneren van de diverse publieksfuncties en het concept als geheel. Groen en water vormen een structurerend element en kunnen tegelijk gebruikt worden voor recreatie, sport, spel en evenementen.

5.2.8. Bereikbaarheid en parkeren

Het parkeren is een randvoorwaarde die van levensbelang is voor de haalbaarbaarheid en het voortbestaan van de voorgestane activiteiten. Door het aanbieden van voldoende capaciteit in de vorm van parkeerlocaties op en rond de Berg ontstaat een bronpunt vanwaar het bezoek aan de diverse onderdelen van de Bavelse Berg kan starten. Ook het bieden van voldoende overloopcapaciteit voor het evenementencomplex is van belang, waarbij er sprake is van een goede inpassing van het parkeren in de groene setting van het gebied. Om Park De Bavelse Berg toegankelijk te maken voor de brede doelgroep die voor ogen staat is uiteraard ook de bereikbaarheid met andere vervoersmiddelen dan de auto (fiets, openbaar vervoer) van groot belang. Ook daarin wordt voorzien.

5.2.9. Het bedrijventerrein

Het nieuw toe te voegen bedrijventerrein ligt in het zuidwesten van het plangebied, direct grenzend aan de A27. Het betreft een zichtlocatie. Dit geprojecteerde bedrijventerrein sluit tevens aan op het bestaande bedrijventerrein Hoogeind.

Het nieuwe bedrijventerrein is in strijd met het Structuurplan Breda-Oost. De gemeente wenst echter in afwijking van het Structuurplan het bedrijventerrein op deze locatie toe te staan. Daarvoor is een aantal redenen aanwezig dat in paragraaf 3.3 onder het kopje "Gemeentelijk beleid ten aanzien van bedrijventerreinen" uiteen gezet is. Aanvullende daarop kan nog worden aangegeven dat in het huidige bestemmingsplan Hoogeind III nog circa 12,5 ha beschikbaar met de bestemming bedrijventerrein (milieucategorie 1 t/m 3). Deze ruimte wordt in het nieuwe plan ingenomen door het evenemententerrein en de evenementenhal. Dit verlies aan harde voorraad uitgeefbaar bedrijventerrein wordt gedeeltelijk gecompenseerd met circa 20.000 m2 bedrijfsvloeroppervlak (bvo) (= 2 ha) aan werklocaties op de Bavelse Berg en een bedrijventerrein van masimaal 6 ha in de zuidwesthoek van het plangebied.

Een analyse van de beschikbare locaties (waaronder de 12,5 ha van Hoogeind III), de kwaliteit, grootte en locatie van de uitgeefbare kavels (zeer versnipperd) tegenover de vraag van (nieuwe) bedrijven naar kavels geeft de volgende conclusies:

a. De gemeente Breda heeft dringend behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen. Tot 2020 gaat het hierbij om 180 tot 200 ha netto, waarvan een kwart moet worden gerealiseerd op de bestaande bedrijventerreinen. Voor Bavel-zuid wordt voorzien in een locatie met een oppervlakte van 90 ha bruto (55 ha netto). Het gebied Breda-west/Prinsenbeek betreft een zoeklocatie met een onvang van 40 ha netto, uit te geven vanaf 2015.
b. Het niet realiseren van deze benodigde behoefte aan bedrijventerrein zet een rem op de economische groei van de regio.
c. Op de korte termijn is er nog nauwelijks voorraad. Deze is bovendien erg versnipperd (kleine percelen).
d. De locatie, gelegen aan een op- en afrit van de snelweg A27 en op een strategische plek binnen de stadsregio, zal naar verwachting gewild zijn voor vestiging van een bedrijf. Het gebied is bovendien aangemerkt als een stedelijk knooppunt. Deze locatie leent zich in bijzondere mate om een hoogwaardige werkplek te realiseren.
e. Deze locatie, waar de stad en het landschap elkaar raken, kan manifest gemaakt worden door een ontwikkeling voor te staan die als een sculptuur in het landschap ligt. De inpassing in het landschap en de presentatievorm passen in de visie voor de nieuwe ontwikkelingen langs de A27.
   Zoals al onder d aangehaald is de situering van het bedrijventerrein op deze locatie een logische beslissing. Er moeten de nodige investeringen in de infrastructuur gedaan worden. Het is wenselijk dat hiervan ook op andere manieren profijt worden verkregen. Het lokaliseren van een hoogwaardige zichtlocatie langs de belangrijke regionale transportassen is een optimale invulling hiervoor.

5.3. Parkmanagement

Grontmij is als eigenaar van de afvalberging verantwoordelijk voor de eeuwigdurende nazorg. Het waarborgen van deze maatschappelijke verantwoordelijkheid vormt een van de belangrijkste uitgangspunten bij de herontwikkeling van de afvalberging. Ook na de herontwikkeling van Park De Bavelse Berg dient de nazorg gewaarborgd te blijven. In de visie van Grontmij kan dit optimaal geschieden door die taak te integreren in een beheerorganisatie voor het gebied: Parkmanagement Park De Bavelse Berg.
Met het oog op instandhouding en ontwikkeling van de vastgoedwaarde zorgt het parkmanagement voor behoud en versterking van het concept van het park. Bovendien is het beheer gericht op behoud van de kwaliteit van het park. Diensten als bijvoorbeeld beheer en onderhoud van de buitenruimte, beveiliging, mogelijk collectieve energievoorzieningen, promotie & PR en conceptontwikkeling kunnen onderdeel uit gaan maken van dit parkmanagement.

6. Gevolgen van de planontwikkeling

6.1. Algemeen

Breda wil een stad zijn waarin mensen graag wonen, werken en recreëren. Leefbaarheid en duurzaamheid zijn hiervoor sleutelbegrippen. Een gezond en veilig woonmilieu is hierbij van groot belang. Daarnaast hebben bedrijven ruimte nodig om zich te ontwikkelen en dient er voldoende groen te zijn voor natuurontwikkeling en recreatie. Om dit te kunnen bereiken moet bij ruimtelijke ontwikkelingen integraal naar het te ontwikkelen gebied te worden gekeken en zullen alle, soms tegenstrijdige, belangen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd moeten worden.

Voor het ontwikkelen en in stand houden van een leefbaar en duurzaam Breda dient bij ruimtelijke planvorming rekening gehouden te worden met de milieuhygiënische aspecten die door het plangebied en of de omgeving hiervan worden opgelegd. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat worden ontwikkeld.

Het bestemmingsplangebied “De Bavelse Berg” is momenteel voornamelijk in agrarische gebruik. Een gedeelte betreft een voormalige stortplaats. Een deel van het agrarisch gebied is al bestemd als bedrijventerrein.

In verband met de nieuwe ontwikkelingen is door Arcadis een Milieueffectrapportage (MER) uigevoerd (rapportnummer: 110501/CE8/009/201244, maart 2008). In dit rapport zijn de milieueffecten van deze ontwikkelingen in beeld gebracht.
Hieronder worden de diverse milieuaspecten die van belang zijn voor dit bestemmingsplan nader toegelicht. De resultaten van de MER-rapportage zijn hier, voor zover relevant, in verwerkt.

6.2. Bodem

Het plangebied is grotendeels altijd in agrarisch gebruik geweest. Grootschalige bedrijfsactiviteiten hebben hier niet plaats gevonden. Naar verwachting zullen er binnen het plangebied dan ook geen verontreinigingen aanwezig zijn die eventuele nieuwe ontwikkelingen frustreren. Wel kunnen plaatselijk verontreinigingen aanwezig zijn ten gevolge van activiteiten in het verleden. Hierbij kan gedacht worden aan kleinschalige bedrijfsactiviteiten, maar ook aan huisbrandolietanks.

De bodemonderzoeken die binnen het plangebied zijn uitgevoerd, bevestigen het beeld zoals hierboven geschetst. In de meeste gevallen zijn, behoudens enkele licht verhoogde gehaltes, geen verontreinigingen in de grond aangetroffen. Wel worden in het grondwater licht tot sterk verhoogde concentraties zware metalen in het grondwater aangetroffen zonder dat hiervoor een aanwijsbare oorzaak is. Dergelijke concentraties worden ook elders in en rond Breda in het grondwater aangetroffen en kunnen derhalve als normaal beschouwd worden.

Voordat in het gebied gebouwd gaat worden zal, ten behoeve van de bouwvergunning, een bodemonderzoek moeten worden verricht om te kijken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de toekomstige functie. Naar verwachting zal de bodemkwaliteit voldoen aan de normen.

Op een deel van de locatie is een stortplaats aanwezig. Op deze stortplaats ligt een bovenafdichting van circa 1 meter dik. Hiermee zijn er geen risico's meer aanwezig bij het toekomstig gebruik van de stortplaats onder de voorwaarde dat de afdeklaag intact blijft. Een en ander wordt geregeld in het hergebruiksplan.

Onder de stortplaats is een vuilpluim aanwezig. Deze strekt zich in noordwestelijke richting uit. Zolang er geen grondwater wordt onttrokken leidt dit niet tot risico's.

6.3. Archeologie

In het gebied zijn op de Beleidsadveiskaart Breda's Erfgoed archeologische onderzoeksgebieden met hoge, middelhoge en lage archeologische verwachting aangegeven. De gronden met hoge en middelhoge waarden hebben een arcering gekregen op de plankaart en zijn beschermd door middel van de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie WR-A" waarin een aanlegvergunningstelsel is opgenomen. Verdere ontwikkelingen voor deze gronden dienen vergezeld te gaan van onderzoek. Hierop is in paragraaf 4.1 reeds ingegaan. Het plan zal dus niet leiden tot een niet aanvaardbare aantasting van de archeologische waarden.

In het gebied met middelhoge en hoge verwachtingswaarde zijn het evenementencomplex en het bedrijventerrein ingepland.

6.4. Landschap en geomorfologie

De combinatie van evenementencomplex met bedrijventerrein en ontwikkeling van De Berg zorgt voor de nodige visuele effecten. Dit kan ondervangen worden door enerzijds inpassing in de omgeving via de realisatie van de parkachtige omgeving rondom de ontsluitingsweg en anderzijds door het realiseren van een hoge beeldkwaliteit en architectuur van de gebouwen. Hiermee kan de stedenbouwkundige en landschappelijke afronding naar de omgeving worden gecreëerd, die momenteel nog niet aanwezig is. Het voorrliggende bestemmingsplan biedt de randvoorwaarden om dit te bereiken.

6.5. Geluid

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen of bij nieuwe geluidproducerende bestemmingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht worden.

In dit bestemmingsplan worden geen geluidgevoelige bestemmingen toegevoegd. Er worden wel nieuwe activiteiten toegevoegd die tot geluidoverlast kunnen leiden. Ook wordt er een nieuwe weg aangelegd die geluidoverlast kan veroorzaken.

De belangrijkste geluidproducerende activiteiten zijn: het evenementencomplex en de helihaven. Om de invloed van deze activiteiten in beeld te brengen is door Arcadis een akoestisch onderzoek verricht (rapportnummer: 110501/CE8/005/201244, 21 februari 2008). Uit het rapport blijkt dat deze activiteiten inpasbaar zijn in de omgeving mits de evenementenhal voldoende geïsoleerd is. Het aantal evenementen met muziek op het buitenterrein dient beperkt te blijven tot 12 dagen per jaar.

Om de invloed van de helihaven te bepalen is gebruik gemaakt van een onderzoek dat is uitgevoerd door Peutz (Rapportnr ML 468-24, 11 februari 2008). Uit dit onderzoek blijkt dat geluidsnormen op de dichtstbijzijnde woning niet worden overschreden, mits er gebruik wordt gemaakt van relatief stille helikopters en het aantal vluchten beperkt blijft tot 40 vliegbewegingen (=20 x landen en stijgen). Dit zal geregeld worden via de milieuvergunning.

Om de invloed van de nieuwe weg op de omgeving te bepalen is door de afdeling Leefomgeving van de gemeente Breda een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Gilzewouwerbeek, maart 2008). Uit dit onderzoek blijkt dat de 48 dB contour op maximaal 48 meter uit de as van nieuwe ontsluitingsweg ligt. De dichtstbijzijnde geluidgevoelige functie (woning) ligt op een grotere afstand. De nieuwe weg leidt derhalve niet tot een overschrijding van de norm.

In de toekomst, als de weg doorgetrokken wordt naar de nieuwe wijk Lijndonk-Tervoort, zal de geluidbelasting toenemen. Naar verwachting zal de norm dan wel overschreden worden en moeten er maatregelen genomen worden om de geluidbelasting te beperken. Dit zal te zijner tijd worden onderzocht.

De voorgenomen ontwikkelingen zullen eveneens leiden tot een toename van het verkeer op de diverse wegen in de omgeving. Uit het eerder genoemde akoestisch onderzoek van Arcadis blijkt dat de akoestische situatie ten gevolge van de diverse wegen niet of slechts in zeer beperkte mate zal toenemen ten opzicht van de autonome situatie.

6.6. Luchtkwaliteit en geurhinder

6.6.1. Luchtkwaliteit

In het kader van de MER is door Arcadis een onderzoek verricht naar de invloed van de plannen op de luchtkwaliteit (rapportnummer: 110501/CE8/005/201244, 21 februari 2008).

Uit dit onderzoek blijkt dat in 2010 de norm voor NO_2 (jaargemiddelde) wordt overschreden, zowel in de autonome situatie als in de situatie met planontwikkeling. De invloed van de nieuwe ontwikkelingen is daarin dermate gering dat deze binnen de wettelijke normen valt ("niet in betekenende mate"). Verder vinden er in 2010 geen overschrijdingen van de normen plaats.

In 2020 worden geen overschrijding van de normen voorzien. Geconcludeerd kan worden dat de plannen passen binnen de wettelijke kaders.

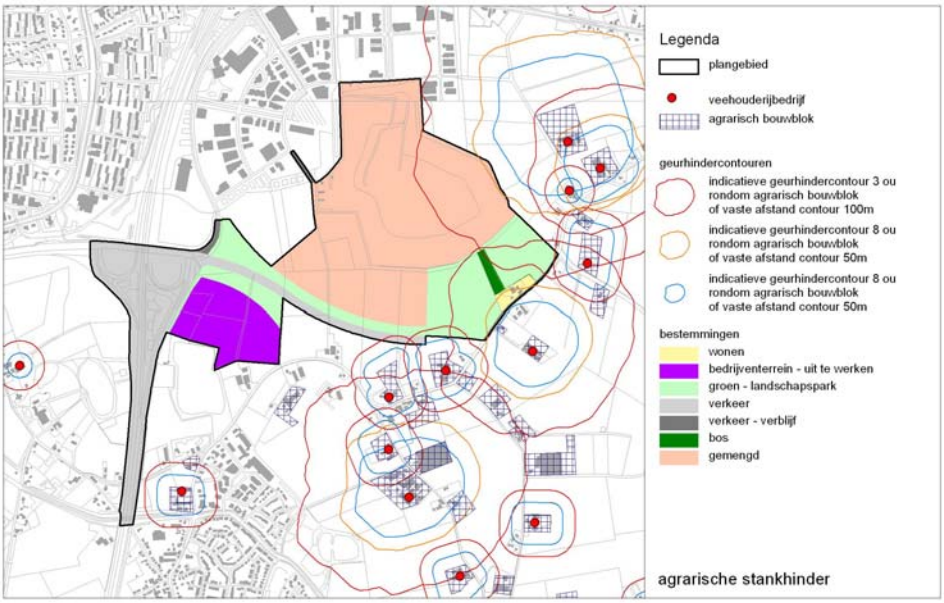
Rond het plangebied ligt een aantal veehouderijen. Ten gevolge van deze bedrijven kan stankoverlast ontstaan. Bij nieuwe ontwikkelingen in de buurt van dergelijke bedrijven, dient getoetst te worden of dit leidt tot een toename van stankoverlast.

6.6.2. Geurhinder

In de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) zijn normen opgenomen waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten worden getoetst. De geurbelasting wordt uitgedrukt in aantallen "Europese odour units" per kubieke meters (ou/ m^3). De geurbelasting is onder andere afhankelijk van het aantal dieren, de aard van de stal en de afstand tot een bedrijf.

Rond een bedrijf kunnen zogenaamde "geurbelastingscontouren" worden bepaald. Deze contouren geven de geurbelasting op een bepaalde plaats rond een bedrijf weer. Op basis van deze contouren kan beoordeeld worden of de ontwikkeling van een "geurgevoelig object" ter plaatse is toegestaan. Geurgevoelige objecten zijn gebouwen waar mensen wonen of regelmatig verblijven. De bestemming "Gemengd" die met dit bestemmingsplan aan het gebied wordt toegevoegd, biedt mogelijkheden aan functies die onder de noemer geurgevoelig object vallen.

Bij de toetsing wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden en tussen bebouwde kom en niet bebouwde kom. Het plangebied ligt in een concentratiegebied. Dit betekent dat de norm 3 ou/ m^3 is voor de bebouwde kom en 8 ou/ m^3 voor buiten de bebouwde kom. Een gemeente kan binnen een bepaalde bandbreedte afwijken van dit generieke kader, mits hiervoor een verordening is opgesteld. Deze verordening dient onderbouwd te zijn met een gebiedsvisie. Op dit moment is er nog geen verordening voor de gemeente Breda vastgesteld, de gemeente is wel bezig met het opstellen ervan. De nieuwe bestemming gemengde doeleinden komt binnen de bebouwde kom te liggen.



De huidige geurbelastingscontouren in Breda zijn door Arcadis door middel van een “Quick scan Wet geurhinder en veehouderij” in beeld gebracht (september 2007); zie het kaartje hierboven. Uit dit onderzoek blijkt dat de 3 ou/ m^3 contour van een aantal bedrijven over het plangebied ligt, waaronder ook over de bestemming “Gemengd”. Dit betekent dat de ontwikkelingen binnen deze contour vooralsnog niet plaats kunnen vinden. Deze kunnen pas doorgang vinden, indien:

- de geurbelastingscontour kan worden verkleind of komt te vervallen;
- de gemeenteraad een andere waarde vaststelt in de kader van een verordening waarbij er geen sprake meer is van overlap (3 ou/ m^3).

In de planregels is een regeling opgenomen die erop toeziet dat zich geen nieuwe geurgevoelige objecten kunnen vestigen binnen de geurbelastingscontouren. Via vrijstelling kan hiervan worden afgeweken indien de feitelijke situatie dat toelaat.

6.7. Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen).

Het externe risico wordt uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen. De normen in deze besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden (PR) en richtwaarden (GR). Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaats vinden binnen het invloedsgebied van een bedrijf of een transportverbinding met gevaarlijke stoffen, dient de invloed van de ontwikkeling op de externe veiligheidsrisico's te worden bepaald. De resultaten van dit onderzoek moeten worden getoetst aan bovengenoemde normen. De ontwikkelingen zijn niet toegestaan indien deze leiden tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken. Indien een nieuwe ontwikkeling plaats vindt binnen het invloedsgebied dient gemotiveerd te worden waarom deze ontwikkeling acceptabel is.

Transport

Langs het plangebied loopt de snelweg A27. Over deze snelweg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Ook de wegen op het bedrijventerrein Hoogeind zijn wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ten behoeve van de MER is de invloed van de ontwikkelingen op de externe veiligheid bepaald. Uit dit onderzoek blijkt dat de normen voor externe veiligheid zowel in de huidige situatie als de situatie na planontwikkeling niet worden overschreden.

Buisleidingen

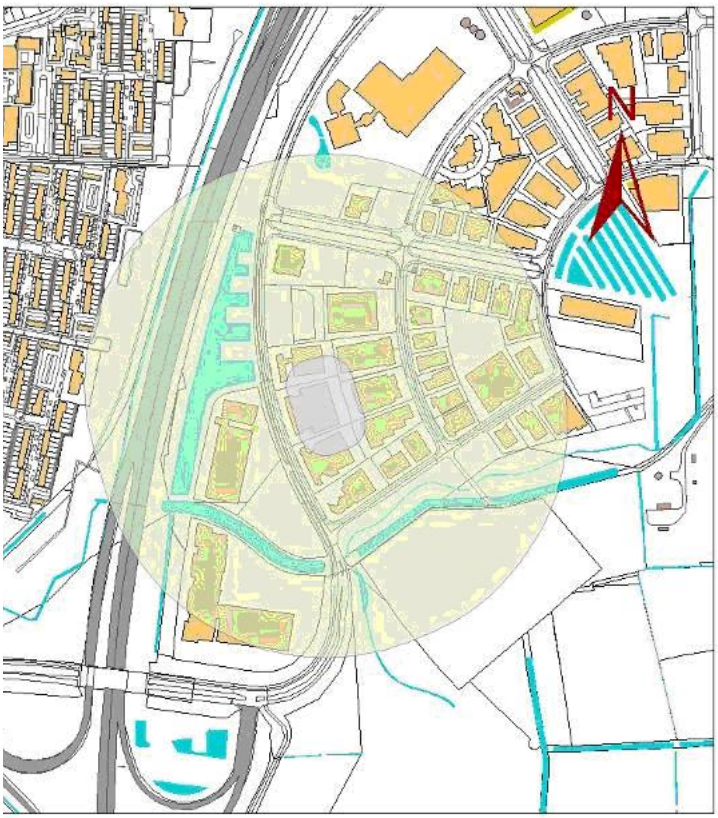
Langs en door het plangebied ligt een ondergrondse gasleiding (zie plankaart). In onderstaande tabel staan de gegevens die de gasunie over de leiding heeft opgegeven.

Leidingnummer	Z-528-01	Aanleghoogte (dekking)	1,50
Diameter	12	Staalsoort	Grade B
Wanddikte (mm)	7,14	Kerfslagwaarde (joule)	nb
Ontwerp druk (in baro)	40		

Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de gasleiding. Voor deze buisleiding geldt dat kwetsbare objecten (gebouwen waar mensen verblijven) op minimaal 14 m afstand van de buisleiding moeten worden geplaatst. Bij nieuwe ontwikkelingen binnen 30 meter (toetsingsafstand) dient overlegd te worden met de leidingbeheerder. Binnen deze afstand zijn geen nieuwe (beperkt) kwetsbare ontwikkelingen voorzien.

Bedrijven

Het plangebied ligt voor een klein deel binnen het invloedsgebied van het bedrijf De Rooij Coatings, gelegen aan het Minervum. Het betreft is een opslag voor verven en lakken. Het bedrijf kent een $PR10^{-6}$ contour van 35 meter en een invloedsgebied van 300 meter. Op de volgende afbeelding is de $PR10^{-6}$ contour van het plaatsgebonden risico en het invloedsgebied van het groepsrisico weergegeven. Binnen het invloedsgebied zijn geen nieuwe (beperkt) kwetsbare ontwikkelingen voorzien.



Verder zijn er geen invloedsgebieden van bedrijven die over het plangebied liggen.

Verantwoording

Een deel van de ontwikkelingen is gepland binnen het invloedsgebied (200 meter) van het vervoer over de wegen. Daarom dient de nieuwe ontwikkeling gemotiveerd te worden. Omdat het groepsrisico ruim onder de norm blijft en de toekomstige gebruikers voldoende zelfredzaam zijn, worden de nieuwe ontwikkelingen vanuit het oogpunt van externe veiligheid acceptabel geacht. Omdat de invloed van de gemeente op de rijksweg beperkt is, is het nemen van bronmaatregelen voor de gemeente niet mogelijk.

6.8. Ecologie, flora- en faunatoets

Nieuwe ontwikkelingen kunnen invloed hebben op de natuur, zowel positief als negatief. De invloed van nieuwe ontwikkelingen dient zo goed mogelijk te worden beschreven. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebieden en soorten.

6.8.1. Gebieden

Het Rijk heeft een ecologische hoofdstructuur (EHS) vastgesteld. Aansluitend heeft de provincie de Groene hoofdstructuur (GHS) vastgesteld waarin de EHS is opgenomen. De doelstelling van de EHS en de GHS is het behoud, het herstel en de ontwikkeling van nationaal en internationaal belangrijke ecosystemen. Dit dient onder andere te gebeuren door middel van de ruimtelijke veiligstelling van deze structuren in bestemmingsplannen.

Binnen het bestemmingsplan liggen twee percelen die onderdeel uitmaken van de GHS, namelijk het bosgebied Hermelaër alsmede het voormalig bosgebied ten noordwesten van de afvalberging.

Door de nieuwe ontwikkelingen wordt het bosgebied Hermelaër doorsneden door de ontsluitingsweg van het oostelijke parkeerterrein. Om dit te compenseren wordt het bosgebied uitgebreid met bijna 1,5 maal het oppervlak aan bos dat verloren gaat. Hierdoor zal de ecologische waarde van het bos in stand blijven.

Door de bouw van het evenementencomplex zal de verstoring op het EHS gebied de Hermelaër toenemen door recreatie, geluid en licht. Met name het parkeerterrein en de pop- en culturele evenementen die buiten op het terrein plaatsvinden zullen leiden tot geluid en lichtverstoring. Ook lichtverstoring door reclame en skybeamers is een reëel risico.

Tevens zullen de helihaven en de verkeersaantrekkende werking verstorende factoren zijn. Deze verstoringen worden gecompenseerd met de uitbreiding van het bosgebied. Deze uitbreiding is groter dan vereist om het verloren oppervlak te compenseren.

Daarnaast treedt verlies op van het EHS-gebied in het noordwesten. Omdat hier feitelijk geen bos meer aanwezig is, heeft dit ruimtebeslag geen consequenties.

Met de nieuwe ontwikkelingen worden nieuwe groenstructuren in het plangebied gerealiseerd. Hiermee wordt de ecologische structuur in zijn totaliteit verbeterd.

6.8.2. Soorten

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. Het doel van deze wet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. Een van de uitvloeisels van deze regelgeving is dat de effecten van nieuwe plannen op de planten- en diersoorten die in een gebied aanwezig zijn beoordeeld dienen te worden. Indien de nieuwe plannen een negatieve invloed hebben op de aanwezige beschermde soorten, dient ontheffing aangevraagd te worden. Of deze ontheffing verleend wordt is afhankelijk van het in gevaar komen van het duurzaam voortbestaan van de soorten en het al dan niet nemen van compenserende maatregelen.

Om de effecten van de nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan in beeld te krijgen is door Arcadis een inventarisatie en natuurtoets uitgevoerd in Breda-oost (rapportnummer: 110502/ZF6/1U2/201130, 31 mei 2006).

In het gebied zijn diverse planten, amfibieën, vissen, broedvogels, vleermuizen, overige zoogdieren en libellen en dagvlinders aangetroffen. Over het algemeen zijn het geen soorten die een bijzondere status hebben. Uitzonderingen hierop zijn:

Gewone vogelmelk en Wilde marjolein, beschermde plantensoorten;

- een aantal broedvogels die zijn opgenomen op de rode lijst, namelijk Graspieper, Groene specht, Patrijs en Spotvogel;
- diverse vleermuizen.

Door de nieuwe ontwikkelingen ontstaan voor de meeste soortgroepen nieuwe habitats, waarvan de kwaliteit nu echter nog niet beoordeeld kan worden. Er is echter ook sprake van verlies aan habitats voor meer zeldzame broedvogels en verstoring door verkeer, recreatie, geluid, licht en de helihaven. Met name de activiteiten in de avonduren werken sterk verstorend door geluid en lichthinder. Al met al wordt verwacht dat de gevolgen van de ingrepen licht positief zijn wat betreft de invloed op soorten.

Voor alle planten en dieren geldt dat er een zorgplicht is. Dat wil zeggen dat het leefgebied van alle planten en dieren zoveel als mogelijk in stand moet worden gehouden. Voor een aantal soorten geldt dat indien het leefgebied wordt aangetast een ontheffing dient te worden aangevraagd. Omdat de plannen nog niet zijn uitgewerkt, kan op dit moment nog niet beoordeeld worden of een ontheffing moet worden aangevraagd. Bij de concrete uitwerking van de plannen moet de initiatiefnemer nagaan in hoeverre een ontheffing aangevraagd dient te worden.

6.9. Duurzaam bouwen

Algemeen

Er bestaan verschillende definities van duurzaam bouwen. Alle definities bouwen voort op de definitie van een duurzame ontwikkeling: "onder duurzame ontwikkeling wordt een ontwikkeling verstaan die voorziet in de behoefte van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien."

Duurzaam bouwen is meer dan het toepassen of vermijden van bepaalde materialen. Ook de locatiekeuze, verkaveling, inrichting van de waterhuishouding, flexibel en levensloopbestendig bouwen, energievoorziening, veiligheid en gezondheid zijn aandachtspunten die onder deze noemer thuis horen. In de nota “Kwaliteit wonen” zijn de eisen die gemeente Breda aan al deze aspecten stelt opgenomen. Als leidraad voor duurzaam bouwen maakt de Gemeente Breda gebruik van het Nationaal pakket Duurzaam Bouwen. Uitgangspunt is dat gebouwen en omgevingen gerealiseerd worden, die zowel nu als in de toekomst voldoen aan de wensen en eisen van de gebruikers.

De doelstelling in de Milieuvisie luidt:
In 2015 wordt er duurzaam, gedifferentieerd, gezond en veilig gebouwd en gewoond. Gezondheid en veiligheid zijn uitgangspunten bij alle bouwplannen en bij het wonen in bestaande woningen. Een daartoe ontwikkelde integrale visie op natuur, milieu, bouwen en wonen is de inhoudelijke basis.

Een aantal milieu-aspecten die van belang zijn voor een duurzame ontwikkeling zoals water, lucht en geluid, zijn elders in dit stuk verwoord. Deze aspecten hebben vaak ruimtelijke consequenties.

In het vervolg van deze paragraaf worden een aantal duurzaamheidaspecten beschreven waarvan de ruimtelijke werking beperkt is, maar die wel van belang zijn voor een duurzame ontwikkeling, namelijk materiaalgebruiK en energie.

Materiaalgebruik

Bij het (ver)bouwen van gebouwen wordt het milieu op verschillende wijzen belast. Hierbij dient zowel naar de bouwfase als naar het gebruik en het onderhoud van de woning gekeken te worden. De milieubelasting kan worden verminderd door bijvoorbeeld verantwoord materiaalgebruik, energie- en waterbesparing en afvalpreventie.

Uitgangspunt bij nieuwbouw (of renovatie) is dat er zoveel mogelijk gebruik gemaakt wordt van duurzame bouwmaterialen. Duurzame bouwmaterialen zijn in principe bouwmaterialen die het milieu niet belasten en geen aanslag doen op uitputbare bronnen. Het uitgangspunt dient de volgende drie-stappen-strategie te zijn:

- Voorkom onnodig gebruik van grondstoffen.
- Gebruik eindeloze bronnen zoals hout, vlas, cellulose, leem, e.d.
- Gebruik eindige bronnen effectief.

Omdat het afkoppelen van regenwater een doelstelling van het beleid is moeten enkel niet uitloogbare materialen worden toegepast.

In het onderhavige plan ligt de focus vooralsnog op de flexibiliteit van gebruik van gebouwen. De keuze voor duurzame bouwmaterialen is in dit stadium van de planvorming nog niet aan de orde. In het kader van de duurzaamheidsambities en het hoge kwaliteitsniveau voor deze locatie zullen op termijn de mogelijkheden daarvoor worden onderzoek.

Energie

Een duurzame ontwikkeling stelt eisen aan het energiegebruik en de energiebronnen van de locatie.

In de milieuvisie is de volgende doelstelling opgenomen:
In 2015 is Breda een eind op weg een energieneutrale stad te worden. Dit is een stad waarin de energievraag drastisch is afgenomen. De energie die nog nodig is, komt uit energiebronnen die niet opraken, zoals zon, wind water, biomassa en aardwarmte.

Hoewel dit streefbeeld op dit moment nog niet haalbaar is, kunnen er maatregelen genomen worden om de energiehuishouding zo duurzaam mogelijk te maken. De voorkeurvolgorde voor maatregelen is:

1. beperken energieverbruik;
2. toepassen duurzame energiebronnen;
3. efficiënt gebruik van fossiele brandstoffen.

Getracht moet worden om bij nieuwe ontwikkelingen het streefbeeld zo dicht mogelijk te benaderen.

In het kader van een duurzame ontwikkeling zullen bij de verdere concretisering van de plannen de mogelijkheden van duurzame energievoorzieningen worden onderzocht. Voorbeelden van duurzame energievoorzieningen zijn warmtekrachtkoppeling, warmte- en koudeopslag in de bodem maar ook bijvoorbeeld zonne-energie. Op dit moment is bij de berg reeds sprake van een duurzame energieopwekking doordat het stortgas van de afvalberging wordt omgezet in elektriciteit en aan het elektriciteitsnet wordt geleverd. Deze duurzame energieopwekking blijft voortbestaan tot het moment waarop de stortgasproductie door de berg te beperkt is voor omzetting.

6.10. Waterparagraaf

De belangrijkste invloed van de nieuwe ontwikkelingen op de waterhuishouding is de toename van het verharde oppervlak waardoor het regenwater niet meer in de bodem kan infiltreren. Daarnaast zal er door de toename van de bebouwing meer afvalwater ontstaan dat via de riolering moet worden afgevoerd.

Bij nieuwe ontwikkelingen is het uitgangspunt dat deze zoveel als mogelijk waterneutraal worden uitgevoerd. Dit betekent dat de invloed op het watersysteem zo beperkt mogelijk moet

zijn. Eventuele negatieve effecten dienen gecompenseerd te worden. Om dit te bereiken wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- er dient een gescheiden rioolstelsel aangelegd te worden, waarbij het vuilwater apart van het schone regenwater wordt afgevoerd;
- Het vuilwater wordt aangesloten op de riolering van Breda;
- de toename van het verharde oppervlak mag niet leiden tot een versnelde afvoer van het regenwater. Daarom dienen retentievoorzieningen te worden aangelegd om het regenwater tijdelijk te kunnen bergen, waarna het geleidelijk kan worden afgevoerd. Hierbij heeft het de voorkeur om het regenwater te infiltreren. Indien dit niet mogelijk is, dient een bergingsvoorziening te worden aangelegd, bijvoorbeeld een waterpartij;
- In het grootste deel van het plangebied dient een retentievoorziening van 650 m^3 per hectare verhard oppervlak te worden gerealiseerd. Hiermee wordt voorkomen dat bij een bui die eens per honderd jaar voorkomt (T=100) wateroverlast ontstaat. De retentievoorziening dient in het plangebied te worden aangelegd en via een knijpconstructie en/of stuwconstructie te worden aangesloten op de beken, waarbij niet meer mag worden afgevoerd dan 1,67 l/s/ha;
- Er dient zoveel mogelijk gebruik gemaakte te worden van niet uitlogende bouwmaterialen om te voorkomen dat het regenwater verontreinigd raakt.

Bovengenoemde uitgangspunten zullen worden meegenomen in de verdere planuitwerking. Hieronder wordt een korte toelichting gegeven op de verschillende ontwikkelingen.

Bestemming bedrijventerrein (uit te werken)

Op de bestemming “bedrijventerrein” bedraagt de toename van het verhard oppervlak maximaal 6 ha. Uitgaande van een bergingscapaciteit van 650 m^3 per hectare verhard oppervlakte betekent dit dat er een retentievoorziening moet worden aangelegd met een omvang van 3900 m^3. In het gebied is een waterstijging mogelijk van 0,3 meter. Dit heeft tot gevolg dat de waterpartij een oppervlak moet hebben van circa 1,3 ha. Deze kan gerealiseerd worden in de groene zone rondom deze bestemming.

Bestemming gemengd

In het gebied De Bavelse Berg wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de principes van het duurzaam stedelijk waterbeheer. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde functies en de ligging/ beperkingen van de voormalige stort.

Door de bovenafdichting van de stort, wordt voorkomen dat het hemelwater in contact komt met de stort.

Het voornemen is om het overtollig water op te vangen dan wel te infiltreren op de stort (in een dergelijk geval gat het enkel om retentie) of in de beekzone rond de Molenleij. Dit zal zo veel mogelijk landschappelijk worden ingepast als voorgesteld in het groenblauwe raamwerk. Mogelijk zal een deel van de bergingscapaciteit binnen de bestemming gemengde doeleinden worden gerealiseerd.

Uitwerking

Het hemelwatersysteem dient in de nadere planvorming verder te worden uitgewerkt. Locaties en groottes van waterhuishoudkundige voorzieningen dienen in overleg met gemeente Breda en waterschap Brabantse Delta bepaald te worden. Als vanzelfsprekend dienen de waterhuishoudkundige voorzieningen uitgewerkt te worden conform de randvoorwaarden van waterschap Brabantse Delta en gemeente Breda, zoals hierboven genoemd.

6.11. Bedrijven: zonering

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden met geur, stof, geluid en gevaar. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Bedrijven en gevoelige bestemmingen moeten daarom ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

Nieuwe bedrijven

De nieuwe bedrijven op het bedrijventerrein mogen niet leiden tot overlast bij de woningen buiten het bedrijventerrein. Omdat de afstand tussen de rand van het bedrijventerrein tot aan de dichtstbijzijnde woningen beperkt is, zijn er beperkingen aan het type bedrijf dat zich op het bedrijven terrein kunnen vestigen. In de uitgave “Bedrijven en milieuzonering” uitgegeven door de VNG is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld.

Categorie 1	grootste afstanden 0 en 10 meter
Categorie 2	grootste afstand 30 meter
Categorie 3	grootste afstanden: 50 (categorie 3.1) en 100 meter (categorie 3.2)
Categorie 4	grootste afstanden: 200 (categorie 4.1) en 300 meter (categorie 4.2)
Categorie 5	grootste afstanden 500: (categorie 5.1), 700 (categorie 5.2) en 1000 meter (categorie 5.3)

De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning. Gezien de afstanden tot de woningen kunnen op het grootste deel van het bedrijventerrein alleen bedrijven tot categorie 3 mogelijk. De afstand van de dichtstbijzijnde woning tot het bedrijventerrein bedraagt minimaal 150 meter. In het bestemmingsplan worden bedrijven in maximaal categorie 3.2 toegestaan alsmede bedrijven die daarmee naar aard en invloed vergelijkbaar zijn. De afstand tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is daarmee voldoende

7. Beschrijving van het bestemmingsplan

7.1. Hoofdopzet

Het plan betreft een mengvormmodel. Voor een aantal bestemmingen geldt dat er sprake is van een globaal eindplan. Deze bestemmingen omvatten bouw- en gebruiksregels die een directe bouwtitel bieden. De reden om te kiezen voor een globaal eindplan is met name gelegen in de flexibilteit die een dergelijke regeling biedt om tot een optimale invulling van de bestemming te komen.
Daarnaast is er een nader uit te werken bestemming bedrijventerrein opgenomen. Deze bestemming dient eerst te worden uitgewerkt voordat sprake is van een directe bouwtitel.
Op de plankaart zijn de bestemmingen en aanduidingen ingetekend. Daarbij moet worden opgemerkt dat op de plankaart tevens de invliegfunnel is ingetekend van het vliegveld Gilze-Rijen. Hiervoor geldt dat de maximale bouwhoogte in de zuidoosthoek van het bestemmingsplangebied niet meer mag bedragen dan 85 meter en op de afvalberging niet meer dan 115 meter. Aangezien de ingevolge dit bestemmingsplan maximale bouwhoogte aanzienlijk lager is, zijn er geen specifieke regels opgenomen met betrekking tot de invliegfunnel.

Het plan sluit aan op de nieuwe "RO-standaarden en -regels 2008". Deze RO-standaarden en -regels 2008 bestaan uit een aantal documenten die voor de verschillende ruimtelijke planfiguren de kaders voorschrijven. Daarbij staat voorop de digitale uitwisselbaarheid van de ruimtelijke plannen. Voor het opstellen van een bestemmingsplan zijn van belang de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP 2008, de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Plannen STRP 2008, de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen PRBP 2008 en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening IMRO 2008.
Met het in werking treden van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (naar verwachting 1 juli 2008) wordt de verplichting opgelegd om alle ruimtelijke plannen te maken, beschikbaar te stellen en te gebruiken op basis van de RO-standaarden en -regels 2008. Het ministerie van VROM heeft besloten tot een overgangstermijn voor deze verplichting van 1 juli 2008 tot 1 juli 2009. Een periode waarin digitale en analoge plannen naast elkaar gebruikt mogen worden.

7.2. De afzonderlijke bestemmingen

De diverse functies binnen het plangebied hebben een op die functie toegesneden bestemming gekregen. De volgende bestemmingen zijn in het plan opgenomen.

Bos BO

In deze bestemming is het bestaande bosgebiedje aan de zuidzijde van het plangebied geregeld. De bestemming is gericht op het instandhouden van het bos en de aanwezige natuurwaarden. Tevens is water en recreatief medegebruik binnen deze bestemming toegelaten. Enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan aan de bestemming mogen hier gebouwd worden.
Binnen deze bestemming wordt ook de mogelijkheid geboden om een verbindingsweg aan te leggen met een profielbreedte van maximaal 7 meter alsmede een waterdoorsteek met een breedte van 8 meter. De weg is nodig om de in het oosten van het plangebied gelegen gronden met de bestemming Groen - Landschapspark G-L bereikbaar te maken voor overloopparkeren. De waterdoorsteek is wenselijk om een aaneensluitende waterverbinding door het gebied aan te leggen. Omdat hierdoor een beperkt deel van het bos verloren zal gaan (maximaal circa 308 m^2 ten behoeve van weg en maximaal circa 352 m^2 ten behoeve van de waterdoorsteek) is ervoor gekozen om direct in boscompensatie te voorzien. Hiertoe is de bestemming Bos met een strook van 5 meter verbreed, waardoor deze bestemming is vergroot met een oppervlakte van circa 915 m^3 (van 6530 m^2 naar 7445 m^2). Het maximale verlies wordt daarmee ruim gecompenseerd.

Om de waarden binnen deze bestemming te beschermen is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. De aanleg van de eerdergenoemde weg en de waterdoorsteek zijn uitgesloten van het aanlegvergunningstelsel.

Gemengd GD

In deze bestemming zijn de ontwikkelingen voor het feitelijke Park De Bavelse Berg geregeld. Toegestaan zijn allerhande vormen van recreatieve, toeristische en bedrijfsmatige activiteiten, zoals evenemententerrein, evenementencomplex, skihal, sportvoorzieningen, horeca en dienstverlening en kinderopvang. De toegestane detailhandel is gericht op de segmenten vrijetijdsbesteding en wellness. In artikel 1 (Begrippen) van de planregels zijn de termen vrijetijdsbesteding en wellness gedefinieerd. Onder vrijettijdsbesteding wordt begrepen "alle economisch en sociaal-maatschappelijk geörienteerde 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, recreatief winkelen & (multi)media, natuur- & waterrecreatie, beurzen & evenementen, horeca & verblijf. Wellness wordt gedefinieerd als "een concept 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". Hieruit blijkt dat onder meer gedacht moet worden aan detailhandel in de vorm van bijvoorbeeld sport- en spelartikelen, gezondheidsartikelen en kunstgaleries. Het gaat over het algemeen om kleinschaliger detailhandel. Winkeltjes die spannend zijn om te bezoeken. Supermarkten, detailhandelsbedrijven in volumineuze artikelen (zoals keukens, meubels, auto's, bouwmarkten en witgoed) vallen niet binnen de voorgestane branchering.
Ook andere functies zijn toegestaan, zoals een helihaven, watervoorzieningen, verkeersvoorzieningen, parkeervoorzieningen, parklandschap en groenvoorzieningen. Ten aanzien van bedrijven is bepaald dat deze zijn toegestaan op het gebied van vrijetijdsbesteding en wellness. Het gaat om bedrijven die passend worden geacht binnen het totale concept en die dus aansluiten bij het karakter van de bestemming. In de voorschriften is een aantal voorwaarden opgenomen ten aanzien van de toe te laten bedrijven. Getracht is op deze wijze voldoende geobjectiveerd te krijgen welke bedrijvigheid is toegestaan zonder daarvoor een staat van bedrijfsactiviteiten toe te voegen.

Er is gekozen voor een ruime bestemming zonder nadere fasering op uitdrukkelijk verzoek van de ontwikkelaar van het terrein. De voornaamste reden is dat de leisuremarkt een bijzonder dynamische markt is. Er moet dan ook meteen kunnen worden ingesprongen op ontwikkelingen die zich aanbieden in deze markt. Het toevoegen van extra procedures door middel van vrijstelling (ontheffing geheten in de nieuwe Wro) of wijziging leidt tot barrières die in de weg kunnen staan van een succesvolle realisering van de bestemming. De gemeente heeft dit onderkend en daarmee de ruime bestemming toegekend.
Wat betreft detailhandel bestaat er oveigens geen enkele behoefte om te faseren. Wel kan worden opgemerkt dat sowieso het evenementengebouw als eerste zal worden gerealiseerd. Overigens kan nog worden opgemerkt dat de de gemeente met initiatiefnemers voor het in ontwerp ter visie leggen van het bestemmingsplan een privaatrechtelijke overeenkomst zal sluiten, waarin de handhaving van de voornoemde branchering en formule zullen worden geborgd.

In de beschrijving in hoofdlijnen is nader uiteen gezet op welke wijze met diverse functies wordt omgegegaan en zijn nadere randvoorwaarden gegeven. In de bouwregels zijn vervolgens de andere situeringseisen en maatvoeringen uitgewerkt.

In totaal mag binnen het gebied een bruto vloeroppervlak aan gebouwen van 110.000 m^2 worden gerealiseerd.Hiervan mag ten behoeve van detailhandel niet meer dan 25.500 m^2 worden aangewend en ten behoeve van bedrijven niet meer dan 20.000 m^2. De bruto oppervlakte van de skihal mag maximaal 10.000 m^2 bedragen. De bruto oppervlakte van het evenementengebouw dient ten minste 8.000 m^2 te bedragen. Voor de overige gebouwen geldt een maximale oppervlakte van 5.000 m^2 per gebouw.

Als extra voorwaarde is nog opgenomen dat de de gezamenlijk oppervlakte van de functies kantoren (niet zelfstandig), bedrijven en dienstverlening de gezamenlijke oppervlakte van de functies evenementen, sportaccommodaties, detailhandel, horeca en recreatie niet mag overschrijden.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart ingetekende bouwvlak worden opgericht. Voor een aantal functies zijn nog nadere plaatsbepalingen opgenomen met het oog op de aard en/of omvang van de functie. Het betreft hier de skihal, de evenementenhal en de helihaven.
Voor de gebouwen zijn maximale bouwhoogten voorgeschreven. Hierbij is een onderscheid gemaakt naar gebouwen. Voor de skihal en de evenementenhal geldt een maximale bouwhoogte van 30 meter en voor de overige gebouwen van 15 meter.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen de hele bestemming worden geplaatst. Hierbij kan gedacht worden aan vlaggen- en lichtmasten (maximaal 20 meter hoog), reclamezuilen (maximaal 2 stuks en niet hoger dan 35 meter per zuil), terreinafscheidingen (maximaal 3 meter), speel-/klimtoestellen (maximaal 10 meter). Voor de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale hoogte van 3 meter. Via vrijstelling kunnen hogere windschermen en vrijstaande overkappingen tot een hoogte van 6 meter worden gebouwd.

Voor tijdelijke tribunes is opgenomen dat deze uitsluitend gedurende de periode van mei tot en met september aanwezig mogen zijn. Deze tribunes kunnen zowel gebouwen als bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn. Er is een totale oppervlaktemaat opgenomen van 2.500 m^2 en de bouwhoogte mag niet meer dan 12 meter bedragen.

Het parkeren voor de bestemming Gemengd GD mag zowel binnen deze bestemming als binnen de bestemming Groen - Landschapspark G-L plaatshebben. Ook de noodzakelijke waterberging mag in deze beide bestemmingen worden gerealiseerd.

Door middel van nadere eisen kan de situering van bouwwerken en voorzieningen (zoals de helihaven) worden gestuurd.

De gemeente heeft tevens de mogelijkheid nadere eisen te stellen aan de aanvrager van een bouwvergunning met het oog op de funderingsvereisten van gebouwen op de berg. Geodelft voert momenteel in opdracht van Grontmij een funderingspilot uit om deze funderingsvereisten voor gebouwen te bepalen. Deze pilot wordt uitgevoerd ter vervanging van het gebruikelijke sonderingsonderzoek, dat niet mogelijk is gelet op de aanwezige ondergrond.

In de voorschriften is voor de de berg geen aanlegvergunningstelsel opgenomen omdat de bescherming afdoende is ondervangen in het gebruiksplan dat voor het gebied van toepassing is.

Groen - Landschapspark G-L

Deze bestemming ziet toe op groenvoorzieningen binnen het plangebied. Tevens is op een deel van de gronden de beek Molenleij gelegen. Als bijzonderheden binnen deze bestemming gelden dat de gronden mogen worden gebruikt ten behoeve van:

1. kamperen gelieerd aan de evenementen die binnen de bestemming Gemengd GD worden georganiseerd;
2. tijdelijke tribunes ten behoeve van de bestemming Gemengd GD;
3. parkeren, mede ten behoeve van de bestemming Gemengd GD;
4. retentie, mede ten behoeve van de bestemming Gemengd GD.

De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn beperkt tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde en tijdelijke tribunes. Voor de tribunes geldt dat deze gedurende een periode van maximaal 3 aaneengesloten weken aanwezig mogen zijn, dit maximaal viermaal per kalenderjaar. De hoogte bedraagt maximaal 8 meter en de oppervlakte ten hoogste 1.500 m^2.

Voor het parkeren is sprake van een nadere differentiatie. Op de gronden die gelegen zijn ten oosten van de bestemming Bos BO is uitsluitend onverhard parkeren toegestaan. Op de gronden ten westen van de bestemming Bos BO is zowel onverhard als halfverhard parkeren geoorloofd. Voor het groen rondom het bedrijventerrein en langs de hoofdontsluitingsweg geldt dat parkeren niet is toegestaan.

Aan de situering en maatvoering van de bouwwerken kunnen nadere eisen worden gesteld.

Verkeer V

Binnen deze bestemming zijn de A27 en de hoofdontsluitingsweg van het plangebied opgenomen. De bestemming is gericht op een duurzame en optimale afwikkeling van het verkeer.
De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn beperkt tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Er kunnen nadere eisen worden gesteld aan deze bouwwerken.

Wonen W

Binnen deze bestemming zijn 2 bestaande woningen gelegen. Behalve de woonfunctie, is tevens een aan-huis-gebonden beroep toegestaan.
De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart ingetekende bouwvlak worden opgericht. De inhoud van woningen mag niet meer bedragen dan 650 m^3. De goot- en bouwhoogte bedragen maximaal 4,5 meter en 9 meter. De diepte van het hoofdgebouw mag niet meer zijn dan 15 meter.
Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen geldt dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3,20 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5,50 meter. Voor bijgebouwen geldt bovendien dat deze een gezamenlijke oppervlakte mogen hebben van maximaal 75 m^2 per bouwperceel.
Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het wonen geldt een hoogte van 3 meter, met dien verstande dat erfafscheidingen vóór de voorgevel 1 meter hoog mogen zijn en achter de voorgevel 2 meter.
Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen van de toegestane bebouwing.

Bedrijventerrein - uit te werken BT-U

Binnen deze uit te werken bestemming is een nieuw aan te leggen bedrijventerrein opgenomen. Gestreefd wordt naar een een hoogwaardige zichtlocatie. In de beschrijving in hoofdlijnen is hier dan ook de nodige aandacht aan besteed. Zo wordt aangegeven dat bij de inrichting van het terrein de nodige aandacht moet worden besteed aan de representativiteit naar de omgeving. De gemeente zal daartoe tevens de Welstandsnota aanpassen waarbij het gebied het karakter hoog(waardig) zal krijgen. Dit is expliciet in de beschrijving in hoofdlijnen opgenomen. Bovendien moet het terrein duurzaam worden ingericht. Omdat de kwaliteit mede wordt bepaald door een samenhang in de ontwikkeling is eveneens opgenomen dat de terreininrichting moet plaatshebben via een integrale aanpak.
In bijlage 1 behorende bij de planregels is een staat van inrichtingen en bedrijven opgenomen die toeziet op de bedrijvigheid die zich hier mag vestigen. Het gaat daarbij om bedrijven uit de categorieën 2 t/m 3.2. De lijst is ontleend aan de VNG Brochure Bedrijven en milieuzonering (2007). Geluidzoneringsplichtige bedrijven en BEVI-inrichtingen worden niet toegelaten.
Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om park+ride voorzieningen aan te leggen.
Parkeren dient geheel op eigen terrein te worden ondergebracht.
Het ontsluiten van het gebied mag uitsluitend aan de noordzijde plaatsvinden. Op de plankaart is een aanduiding aangegeven binnen welk gebied dat mag gebeuren. Dit is overigens binnen de bestemming Groen - Landschapspark G-L.

Gebouwen mogen niet hoger zijn dan 18 meter en niet lager dan 10 meter. Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 80%. Voorts geldt voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde dat deze niet hoger mogen zijn dan 3 meter, met uitzondering van reclameborden/-masten die 12 meter hoog mogen zijn.

Er is een vrijstellingregeling opgenomen om bedrijven in een hogere milieucategorie toe te staan, mits de milieuhinder niet meer belast wordt. Tevens kan het bebouwingspercentage worden verhoogd tot 90% wanneer dit stedenbouwkundig aanvaardbaar is en het benodigde aantal parkeervoorzieningen niet in de knel komt. Bovendien kan via vrijstelling de bouwhoogte worden verhoogd tot 50 meter.

Leiding - Gas L-G

In het plangebied is één leiding aanwezig. Deze doorsnijdt de A27. Door middel van deze dubbelbestemming zijn de randvoorwaarden vastgelegd waaronder eventueel gebouwd mag worden in de nabijheid van deze leiding.

Waarde - Archeologie WR-A

Uitgangspunt zijn de archeologische verwachtingen en waarden van het plangebied zoals die zijn opgenomen in de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1: Archeologie (versie 1 januari 2008). Op deze kaart heeft het gebied deels een lage, deels een hoge en deels een middelhoge verwachting voor archeologische waarden. Alleen gebieden met een waarde anders dan laag zijn vanuit vigerende wetgeving en beleid onderzoeksplichtig. De gemeente Breda streeft naar een behoud in situ van haar archeologische waarden en resten. Op basis van de terreinafbakening in het voorliggend bestemmingsplan wordt alleen in een zone met een middelhoge archeologische verwachting bodemingrepen voorzien. Voor de overige delen bestaat geen onderzoeksverplichting of worden geen bodemingrepen voorzien.

Op basis van de Nota Erfgoed in context 2008-2015 geldt dat voor de op de bestemmingsplankaart aangemerkte gebieden (WR-A) momenteel een dubbelbestemming ligt. Voor deze gebieden zijn bodemingrepen dieper dan 0,3 meter -maaiveld niet toegestaan zonder een archeologisch vooronderzoek. Dit vooronderzoek dient te worden uitgevoerd door een bedrijf of instelling dat is gecertificeerd voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek onder de vigerende wetgeving. Het onderzoek geschied op basis van een door het Bevoegd Gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

Het resultaat van het archeologisch vooronderzoek is een rapport dat in definitieve versie door het bevoegd gezag is getoetst en is goedgekeurd. In het rapport is een selectieadvies opgenomen hoe dient te worden omgegegaan met eventueel aangetroffen archeologische waarden en/of vindplaats(en). Dit selectieadvies wordt overgenomen of aangepast door het bevoegd gezag en omgezet in een selectiebesluit. Door middel van dit selectiebesluit kan de dubbelbestemming worden opgeheven of kan worden overgegaan tot een behoud van de archeologische waarde en/of vindplaats. Het behoud kan in situ danwel ex situ worden aanbevolen.

De beleidsadvieskaart en toetsing

De verwachtingswaarden voor het gebied zijn gebaseerd op wetenschappelijke verworven kennis, ervaring en gangbare onderzoeksmodellen. De verwachtingenkaart van de gemeente Breda is geactualiseerd tot en met december 2007. De op het kaartbeeld aangegeven verwachting dient voorafgaand aan bodemingrepen te worden getoetst. Dit geldt enkel voor die gebieden die een andere dan lage verwachtingswaarde hebben. De toetsing dient conform het beleid van de gemeente Breda plaats te vinden door middel van gravend onderzoek. Hieraan voldoen de protocollen uit de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, versie 3.1 voor 'het inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven' en die van 'de opgraving'. Andere protocollen zijn niet van toepassing om tot een goede toetsing van de waardering over te gaan. Slechts in specifieke gevallen wordt door het bevoegd gezag gekozen om ook het protocol 'archeologische begeleiding', conform protocol 'opgraving' toe te laten, maar dit uitsluitend in uitzonderlijke situaties. De te volgen onderzoeksstrategie wordt uitgewerkt in een Programma van Eisen, dat uiteindelijk dient te worden goedgekeurd door het bevoegd gezag.
Totdat de verwachtingswaarde van een gebied met een andere dan lage verwachtingswaarde, geldt dat bodemingrepen in een (plan)gebied dieper reikend dan 0,3 meter onder het huidige maaiveld niet zijn toegestaan. Dit is geregeld middels een aanlegvergunning.

Operationalisatie
Er zijn diverse stappen te doorlopen:

1. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek vindt plaats conform het door het bevoegd gezag goedgekeurde Programma van Eisen.
2. De resultaten van het uitgevoerde onderzoek leiden tot een selectiebesluit. Onderdeel van het selectiebesluit is een waardering van een eventueel aan te treffen vindplaats. Er doen zich twee mogelijkheden voor:

a. Indien blijkt dat het gaat om een behoudenswaardige vindplaats kan het zijn dat de gemeente Breda als bevoegd gezag besluit tot een behoud *in situ* van deze vindplaats. Dit kan geregeld worden door middel van een dubbelbestemming.
b. Indien blijkt dat er geen sprake is van een behoudenswaardige archeologische vindplaats, wordt het terrein vrijgegeven middels een negatief selectiebesluit. Hierin worden de voorwaarden geformuleerd op basis waarvan een ontwikkeling mogelijk is, of wordt de verwachtingswaarde bijgesteld naar laag.

Wettelijk kader
Uitgangspunt van dit alles is de Monumentenwet 2007 en het daarop gebaseerde vigerende beleid van de gemeente Breda, zoals verwoord in de ErfgoedVisie Breda 2008-2015 'Erfgoed in context'. Ten aanzien van het bouwen en ontwikkelen in gebieden met een andere dan een lage verwachtingswaarde en het uitvoeren van werken en werkzaamheden zijn dan zodanige voorschriften opgenomen dat eventuele verstoring kan worden voorkomen dan wel archeologische waarden in beeld kunnen worden gebracht.

Stand van zaken archeologisch onderzoek

In februari 2008 is het archeologisch onderzoek opgestart. De resultaten van dit onderzoek zijn naar verwachting in de zomer van 2008 beschikbaar en zullen in het ontwerp bestemmingsplan worden opgenomen en, voor zover relevant, worden vertaald naar de planregels.

8. Economische uitvoerbaarheid

Dit hoofdstuk zal vóór de vaststelling van het bestemmingsplan worden ingevuld.

9. Inspraak en vooroverleg

Nadat de inspraak en het wettelijk vooroverleg in het kader van artikel 10 Bro hebben plaatsgevonden zal dit hoofdstuk worden ingevuld.

Planregels

Artikel 1. Begrippen

1. het plan:

het bestemmingsplan Park De Bavelse Berg van de gemeente Breda;

2. de plankaart:

de plankaart van het bestemmingsplan Park De Bavelse Berg, bestaande uit de kaart met nummer 227299;

3. aanbouw:

een gebouw dat is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, en door zijn constructie ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar daar wel onderdeel van uit kan uitmaken;

4. aan-huis-gebonden beroep:

een dienstverlenend beroep, niet zijnde prostitutie, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is en waarbij degene die de activiteiten uitoefent tevens de (hoofd)bewoner is;

5. bebouwing:

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

6. bebouwingspercentage:

een in de voorschriften of op de plankaart aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

7. bedrijfsgebouw:

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

8. bedrijfswoning/dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

9. bestemmingsgrens:

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

10. bestemmingsvlak:

een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

11. bouwen:

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

12. bouwlaag:

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

13. bouwgrens:

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;

14. bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

15. bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

16. bouwvlak:

een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;

17. bouwwerk:

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

18. bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en dienstbaar is aan het hoofdgebouw;

19. cultuur:

uitingen van kunst, wetenschap en folklore;

20. detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verkoop of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

21. dienstverlening:

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

22. extensief recreatief medegebruik:

vorm van recreatie waarvoor geen specifieke inrichting van het gebied noodzakelijk is, maar waarvoor kan worden volstaan met de voorzieningen die reeds ten behoeve van de hoofdfunctie aanwezig zijn en ondergeschikte voorzieningen zoals paden, bewegwijzeringsbordjes, picknickbanken en draaihekjes;

23. gebouw:

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

24. halfverhard:

een verharding bestaande uit kiezel, grind, schelpen en/ of gemalen baksteen alsmede vergelijkbare losse materialen - niet zijnde asbesthoudend materiaal - of grotendeels open materialen zoals grastegels;

25. helihaven:

een locatie die permanent is ingericht ten behoeve van het landen, opstijgen en geplaatst houden van helikopters;

26. hergebruiksplan

het Hergebruikplan afvalberging Bavel (2007);

27. hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmeting als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

28. horecabedrijf:

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

29. kantoor:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;

30. kinderopvang:

het bedrijfsmatig tegen vergoeding bieden van verzorging, onderdak en begeleiding aan minderjarigen door anderen dan de eigen ouders, pleeg- of stiefouders;

onderscheid kan worden gemaakt in:

I. kinderdagopvang: opvang overdag, zonder de mogelijkheid tot overnachting;
II. 24-uurs kinderopvang: opvang zowel overdag als 's avonds en/of 's nachts;

31. maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie met daaraan ondergeschikt horeca ten dienste van deze voorzieningen;

32. onverhard:

een toplaag bestaande uit hoofdzakelijk zand, klei, veen en andere natuurlijke bodemmaterialen;

33. park+ride:

een locatie in de directe nabijheid van een opstapplaats voor openbaar vervoer, waar men het privé vervoermiddel kan stallen/parkeren, om daarna de reis voort te zetten per openbaar vervoer;

34. peil:

voor een gebouw binnen de aanduiding "berg" op de plankaart: de bovenzijde van de begane grondvloer;

voor een gebouw buiten de aanduiding "berg" op de plankaart: het aangrenzende afgewerkte terrein;

voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde: het aangrenzende afgewerkte terrein;

voor een bouwwerk dat in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

35. productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

36. uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw en dat in constructief en/of architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

37. verhard:

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

38. vrijetijdsbesteding:

alle economisch en sociaal-maatschappelijk geörienteerde 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, recreatief winkelen & (multi)media, natuur- & waterrecreatie, beurzen & evenementen, horeca & verblijf;

39. wellness:

een concept 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;

40. woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2. Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2. de goothoogte van een bouwwerk:

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

3. de (bouw)hoogte van een bouwwerk:

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

4. diepte van een hoofdgebouw:

de diepte van een gebouw, gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken;

5. de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

bij het meten van de inhoud van woningen worden bijgebouwen buiten beschouwing gelaten.

6. de oppervlakte van een bouwwerk:

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

7. ondergeschikte bouwdelen:

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Artikel 3. Bos BO

3.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Bos BO aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. duurzame instandhouding van het bos en de groeiplaats van het bos;
b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de aan de bossen eigen zijnde natuur- en landschapswaarden met daarop afgestemd bosbouw;
c. paden;
d. één verbindingsweg met een maximale profielbreedte van 7 meter en lopend van west naar oost;
e. water en waterretentie;
f. extensief recreatief medegebruik.

3.2. Bouwregels

3.2.1. Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de als zodanig bestemde gronden mag niet worden gebouwd met uitzondering van terreinafscheidingen, tot een hoogte van maximaal 1,50 meter en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van het bosbeheer alsmede in de vorm van voorzieningen ten behoeve van het extensief recreatief gebruik tot een hoogte van 2 meter.

3.3. Aanlegvergunning

3.3.1. Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) binnen de voor Bos BO bestemde gronden de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

a. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen;
b. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, alle dieper dan 0,50 meter;
c. het vellen of rooien van houtgewas als bos, houtsingels, boomgroepen alsmede het verwijderen van landschapselementen als poelen, moerasjes en ruigten;
d. het beplanten van gronden met opgaand houtgewas ten behoeve van de boomteelt;
e. het graven, dempen , dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van vaarten, waterlopen, sloten en greppels;
f. het beïnvloeden van de waterhuishouding door de aanleg van een werk voor bemaling, onderbemaling of drainage.

3.3.2. Criteria voor aanlegvergunning

Een vergunning als bedoeld onder 3.3.1 is slechts toelaatbaar, indien door die andere werken en/of werkzaamheden de natuur- en landschappelijke waarden op deze gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, de versterking en/of het herstel van die waarden niet in onevenredige mate worden verkleind en indien een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft, dat een aanlegvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

3.3.3. Uitzonderingen verbod

Lid 3.3.1 is niet van toepassing op:

a. werken en/of werkzaamheden van geringe omvang en uit planologisch oogpunt van ondergeschikt belang gericht op en noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden of de instandhouding van het gebied, waaronder begrepen de normale beheerswerkzaamheden door natuurbeherende instantie;
b. de aanleg van de verbindingsweg met een maximale profielbreedte van 7 meter;
c. een verbindende waterloop met een breedte van 8 meter.

Artikel 4. Gemengd GD

4.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Gemengd GD aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. vrijetijdsbesteding;
b. detailhandel in het kader van vrijetijdsbesteding en wellness;
c. kantoren, niet zijnde zelfstandige kantoren;
d. bedrijven in het kader van vrijetijdsbesteding en wellness;
e. dienstverlening;
f. horeca;
g. kinderopvang;
h. helihaven;
i. parklandschap;
j. nutsvoorzieningen;
k. water, waterretentie alsmede infiltratie en afvoer van water;

met daaraan ondergeschikt:

l. wegen en paden;
m. groenvoorzieningen;
n. parkeervoorzieningen;
o. kamperen gelieerd aan meerdaagse evenementen;

met de daarbij behorende:

p. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2. Beschrijving in hoofdlijnen

a. De gezamenlijke bruto vloeroppervlakte ten behoeve van kantoren, bedrijven en dienstverlening mag niet meer bedragen dan de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van de voorzieningen ten behoeve van de evenementen, sportaccommodaties, detailhandel, horeca en recreatie.
b. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "locatie skihal" dan wel binnen een afstand van 100 meter ter weerszijden van deze aanduiding is een skihal toegestaan.
c. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "locatie evenementengebouw " dan wel binnen een afstand van 100 meter vanuit deze aanduiding is een evenementengebouw toegestaan;
d. De skihal en de evenementenhal mogen gekoppeld worden. Binnen / onder deze gebouwen kunnen ook detailhandels- en horecafuncties alsmede andere vrijetijdsbestedingsfuncties een plek krijgen.
e. Voor toegestane bedrijven gelden de volgende uitgangspunten:
    1. de bedrijven dienen werkzaam te zijn in de branches vrijetijdsbesteding en/of wellness;
    2. de bedrijven dienen qua aard, omvang en gevolgen voor het milieu aan te sluiten op de bedrijven zoals deze genoemd worden in de categorieén 1, 2, 3.1 en 3.2. van de VNG uitgave "Bedrijven en mllieuzonering" (2007);
    3. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
    4. bedrijven welke vallen onder artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (geluidzoneringsplichtige bedrijven) zijn niet toegestaan;
    5. risicovolle bedrijven als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen zijn niet toegestaan;
f. De retentiemogelijkheden die benodigd zijn om volledig te kunnen te voorzien in de de noodzakelijke wateropvang als gevolg van de nieuwe inrichting van deze bestemming en de bestemming Groen - Landschapspark G-L dienen binnen deze bestemming en de bestemming Groen - Landschapspark G-L te worden aangelegd.

g. De benodigde parkeervoorzieningen voor deze bestemming dienen volledig binnen deze bestemming en de bestemming Groen - Landschapspark G-L te worden aangelegd.
h. De helihaven is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "locatie helihaven" op de plankaart.
i. Het aantal reclamezuilen mag niet meer bedragen dan twee.
j. Tijdelijke tribunes zijn uitsluitend gedurende de periode april t/m september toegestaan.
k. Bij het oprichten van bouwwerken en overige voorzieningen op de berg alsmede bij de nadere inrichting dienen de voorwaarden gekoppeld aan de berg als voormalige afvalberging met de daarbij behorende nazorgvoorzieningen, zoals opgenomen in het hergebruiksplan, in acht te worden genomen.
l. Kamperen is slechts toegestaan voorzover dit plaatsheeft in het kader van meerdaagse evenementen.
m. Bij de inrichting van het terrein dient rekening te worden gehouden met de ligging van het evenemententerrein als zichtlocatie nabij de A27; dit dient tot uiting te komen in de de presentatie van het terrein naar de omgeving. Om de kwaliteit van deze locatie te verzekeren zal de gemeente, alvorens dit bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, de welstandsnota voor deze gronden aanpassen waarbij zal worden uitgegaan van de kwalificatie hoog(waardig).

4.3. Bouwregels

4.3.1. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart ingetekende bouwvlak worden opgericht;
b. het gezamenlijk bruto vloeroppervlak van gebouwen binnen deze bestemming mag niet meer bedragen dan 110.000 m^2;
c. het gezamenlijk bruto vloeroppervlak van de in lid 4.1 genoemde detailhandel mag niet meer bedragen dan 25.500 m^2;
d. het gezamenlijk bruto vloeroppervlak van de in lid 4.1 genoemde bedrijven mag niet meer bedragen dan 20.000 m^2;
e. het bruto vloeroppervlak van de evenementengebouw mag niet minder bedragen dan 8.000 m^2;
f. de bouwhoogte van het evenementengebouw mag niet meer bedragen dan 30 meter;
g. het oppervlak van de skihal mag niet meer bedragen dan 10.000 m^2;
h. de bouwhoogte van de skihal mag niet meer bedragen dan 30 meter. De lengte van de skihal mag niet meer bedragen dan 500 meter;
i. het bruto vloeroppervlak van de overige gebouwen mag niet meer bedragen dan 5.000 m^2 per gebouw;
j. de bouwhoogte van de overige gebouwen mag niet meer bedragen dan 15 meter;
k. er mogen geen bedrijfswoningen worden gebouwd.

4.3.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de hoogte van vlaggen- en lichtmasten mag niet meer bedragen dan 20 meter;
b. de hoogte van reclamezuilen mag niet meer bedragen dan 35 meter;
c. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 3 m;
d. de hoogte van speelvoorzieningen/klimtoestellen mag niet meer bedragen dan 10 meter;
e. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Een en ander met dien verstande dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen wordt gemeten vanaf het direct aansluitende hoogstgelegen maaiveld.

4.3.3. Tijdelijke tribunes

Voor het bouwen van tijdelijke tribunes gelden de volgende regels:

a. de hoogte van tribunes mag niet meer bedragen dan 12 meter;
b. de totale bebouwde oppervlakte van tribunes mag niet meer bedragen dan 2.500 $m^{2.}$

4.4. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. een goede woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de sociale veiligheid, en
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Voorts kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de situering van bebouwing, inrichting en het gebruik van de gronden binnen de aanduiding "berg" op de plankaart alsmede aan de wijze van fundering binnen deze locatie ten behoeve van :

a. de bescherming van de berg als voormalige stortlocatie met de daarbij behorende nazorgvoorzieningen.

Ten slotte kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de situering, inrichting en het gebruik van de helikopterhaven, ten behoeve van :

a. een goede woon- en verblijfssituatie;
b. verkeersveiligheid;
c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.5. Vrijstelling van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de nazorgvoorzieningen van de voormalige afvalberging en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, vrijstelling verlenen voor windschermen en vrijstaande overkappingen tot een hoogte van 6 meter.

Artikel 5. Groen - Landschapspark G-L

5.1. Bestemmingsomschrijving

De op de op plankaart voor Groen - Landschapspark G-L aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. bermen en beplanting;
c. paden en wegen;
d. waterlopen en waterpartijen;
e. recreatief medegebruik;
f. ontsluitingswegen;
g. parkeren;
h. waterretentie alsmede infiltratie en afvoer van water;

met daaraan ondergeschikt:

i. kunstwerken;
j. verhardingen;
k. tijdelijke tribunes;
l. vrijetijdsbesteding;
m. kamperen, uitsluitend gelieerd aan meerdaagse evenementen binnen de bestemming Gemengd GD;

met de daarbij behorende:

n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde

5.2. Beschrijving in hoofdlijnen

a. De benodigde retentiemogelijkheden om volledig in de noodzakelijke wateropvang ten gevolge van de nieuwe inrichting van deze bestemming en de bestemming Gemengd GD te kunnen voorzien dienen volledig binnen deze bestemming en de bestemming Gemengd GD te worden aangelegd.
b. De benodigde parkeervoorzieningen voor de bestemming Gemengd GD dienen volledig binnen de onderhavige bestemming en de bestemming Gemengd GD te worden aangelegd.
c. Ten oosten van de bestemming Bos BO mag parkeren uitsluitend onverhard plaatsvinden; ten westen van de bestemming Bos BO mag parkeren uitsluitend onverhard en halfverhard plaatshebben. Binnen de aanduiding "parkeren niet toegestaan" is parkeren niet toegestaan.
d. Tijdelijke tribunes zijn uitsluitend toegestaan gedurende een aaneengesloten periode van 3 weken, maximaal viermaal per kalenderjaar.
e. Ontsluitingswegen ten behoeve van het verbinden van de aanliggende bestemmingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "locatie verkeersontsluiting" alsmede binnen een afstand van 50 meter ter weerszijden van deze aanduiding; overige wegen zijn toegestaan ten behoeve van het ontsluiten van de parkeerterreinen;
f. Het aantal rijstroken van ontsluitingswegen mag niet meer bedragen dan 3 per weg; de breedte per rijstrook mag niet meer bedragen dan 3,5 meter; de totale profielbreedte mag niet meer bedragen dan 10,5 meter.
g. Binnen de aanduiding "externe veiligheid 10-6 contour" mogen geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen worden gesitueerd.

5.3. Bouwregels

5.3.1. Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, behoudens tijdelijke tribunes.

5.3.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter.

5.3.3. Tijdelijke tribunes

Voor het bouwen van tijdelijke tribunes gelden de volgende bepalingen:

a. de hoogte van tribunes mag niet meer bedragen dan 8 meter;
b. de totale bebouwde oppervlakte van tribunes mag niet meer bedragen dan 1.500 m^2.

5.4. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. een goede woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de sociale veiligheid, en
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 6. Verkeer V

6.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Verkeer V aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, straten en paden;
b. water en waterretentie;

met de daarbij behorende:

c. kunstwerken;
d. groenvoorzieningen;
e. parkeervoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;
g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder mede begrepen reclameborden.

6.2. Bouwregels

6.2.1. Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 3 m bedragen, met uitzondering van lichtmasten, waarvan de hoogte maximaal 12 m mag bedragen.

6.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. een goede woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de sociale veiligheid, en
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 7. Wonen W

7.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Wonen W aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-gebonden beroep;
b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;

met de daarbij behorende:

a. tuinen en erven;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2. Bouwregels

7.2.1. Algemene bepalingen

a. De ten tijde van het van kracht worden van het plan bestaande bebouwing mag, met inachtneming van hetgeen in de volgende leden is gesteld, worden gehandhaafd, hersteld, veranderd, uitgebreid en vervangen;
b. Als de bestaande maatvoering afwijkt van hetgeen in de volgende leden is aangegeven, mag deze afwijkende maatvoering worden gehandhaafd;
c. Het op de plankaart aangegeven bouwvlak mag niet door bebouwing worden overschreden tenzij deze voorschriften het uitdrukkelijk toestaan;
d. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan twee.
e. De inhoud per woning mag maximaal 650 m^3 bedragen; woningen die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan een inhoud hebben van 650 m^3 of meer mogen niet meer worden uitgebreid.

7.2.2. Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
c. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
d. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 9 meter;
e. de verticale diepte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 15 meter;

7.2.3. Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen:

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,20 meter;
b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,50 meter;
c. voor bijgebouwen geldt bovendien dat deze zowel zowel aangebouwd als vrijstaand mogen worden gebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van 75 m2.

7.2.4. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen.
b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 3 meter.

7.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. een goede woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de sociale veiligheid, en
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 8. Bedrijventerrein - uit te werken BT-U

8.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Bedrijventerrein - uit te werken BT-U aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen ten behoeve van bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 2 t/m 3.2.;
b. gebouwen ten behoeve van niet zelfstandige kantoren;
c. park+ride voorzieningen;

met de bijbehorende:

d. verkeersdoeleinden waaronder parkeervoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;
g. water, waterretentie alsmede infiltratie en afvoer van water;
h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2. Beschrijving in hoofdlijnen

a. Bedrijven welke vallen onder artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer zijn niet toegestaan.
b. Risicovolle bedrijven als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen zijn niet toegestaan;
c. De ontsluiting van het gebied mag uitsluitend plaatsvinden aan de noordelijke zijde via een doorsteek door de bestemming Groen - Landschapspark G-L naar de bestemming Verkeer V;
d. Het aantal rijstroken per weg mag niet meer dan 2 bedragen; de breedte per rijstrook mag niet meer bedragen dan 3 meter;
e. Buitenopslag is niet toegestaan;
f. De benodigde parkeervoorzieningen binnen deze bestemming dienen geheel binnen deze bestemming zelf te worden voorzien;
g. Bij de inrichting van het terrein dient rekening te worden gehouden met de ligging van het bedrijventerrein als zichtlocatie langs de A27 en in het landschapspark; dit dient tot uiting te komen in de presentatie van het terrein naar de omgeving. Om de kwaliteit van deze locatie te verzekeren zal de gemeente, bij de uitwerking van de bestemming, de welstandsnota voor deze gronden aanpassen (beeldkwaliteitplan) waarbij zal worden uitgegaan van de kwalificatie hoog(waardig).
h. Bij de inrichting zal tevens worden gestreefd naar een duurzame inrichting van het terrein.
i. In verband met de hoogwaardige en duurzame inrichting van het terrein waarbij de samenhang tussen de verschillende componenten cruciaal is, dient de locatie integraal te worden ontwikkeld.
j. in de uitwerking mag een nadere eisenregeling worden opgenomen met betrekking tot:
   1. de situering en maatvoering van gebouwen en andere bouwwerken;
   2. de inrichting van kavels;
   3. de inrichting van het openbaar gebied;
   4. de profielen van wegen en onsluitingen.

   Een en ander met het oog op een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, de representativiteit, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, zuinig ruimtegebruik en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

8.3. Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in lid 8.1 omschreven bestemming, met inachtneming van de in lid 8.2 beschrijving in hoofdlijnen uit waarbij tevens de volgende regels in acht worden genomen:

8.3.1. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan 80% bedragen;
b. het totaal bruto vloeroppervlak mag voor maximaal 50% uit kantoren bestaan;
c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 10 meter en, voor maximaal 25% van de bebouwing niet meer dan bedragen 18 meter;
d. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

8.3.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met dien verstande dat reclameborden/-masten en lichtmasten 12 m hoog mogen zijn.

8.3.3. Vrijstelling van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor:

a. het vestigen van nieuwe bedrijven met een hogere milieucategorie dan toegestaan binnen de zone met dien verstande dat deze qua aard, omvang en invloed op de omgeving zijn gelijk te stellen met de binnen de zone maximaal toegestane milieucategorie.
b. het bepaalde in lid 8.3.1 lid b ter verhoging van het bebouwingspercentage tot maximaal 90% met dien verstande dat:
   1. dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is of noodzakelijk is in verband met de voorgestane ruimtelijke kwaliteit;
   2. op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid beschikbaar blijft.
c. een maximale bouwhoogte tot 50 meter.

8.4. Bijzondere bepalingen

Zolang en voor zover de in lid 8.3 niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd, mits het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan.

Artikel 9. Leiding - Gas L-G

9.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plan voor Leiding - Gas L-G aangewezen gronden zijn bestemd, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming (basisbestemming), tevens bestemd ter bescherming en veiligstelling van de hogedruk gastransportleiding.

9.2. Bouwregels

9.2.1. Bouwvoorschrift

In afwijking van het bepaalde bij de basisbestemming mag niet worden gebouwd binnen de beschermingszone, anders dan ten behoeve van deze dubbelbestemming.

9.2.2. Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

9.2.3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 8 meter bedragen met uitzondering van hoogspanningsmasten.

9.3. Vrijstelling van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de gasleiding, vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 9.2.1, artikel 9.2.2 en artikel 9.2.3 voor het toestaan van de in de basisbestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 10. Waarde - Archeologie WR-A

10.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plan voor Waarde - Archeologie WR-A aangewezen gronden zijn bestemd, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming (basisbestemming), tevens bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

10.2. Bouwregels

Binnen gebieden met deze bestemming is het niet toegestaan 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 m^2.

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

10.3. Vrijstelling van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 10.2 indien op basis van een ingesteld archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat ter plaatse waar gebouwd gaat worden geen waarden als in deze (dubbel)bestemming aangegeven aanwezig zijn, 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 anders met het bevoegd gezag overeengekomen maatregelen.

10.4. Aanlegvergunning

10.4.1. Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren mits deze een grotere oppervlakte betreffen dan 100 m^2:

a. het rooien van diepwortelende beplanting, waarbij de stobben worden verwijderd;
b. het aanleggen van diepwortelende beplantingen, bos of boomgaard;
c. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen mits dieper dan 0,30 meter wordt ontgraven;
d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatie- of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies;
e. het aanbrengen van constructies die verband houden met bovengrondse leidingen;
f. het graven en verbreden van sloten, vijvers en andere waterlopen;
g. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik van het terrein.

10.4.2. Criteria voor aanlegvergunning

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld onder 10.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover de betreffende gronden zijn vrijgegeven middels een door het bevoegd gezag goedgekeurd selectiebesluit.

10.4.3. Voorwaarden aan vergunning

Aan een vergunning als bedoeld onder 10.4.1 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. Deze voorwaarden kunnen alleen aan de vergunning worden toegevoegd via het processtuk selectiebesluit conform de vigerende KNA en het gemeentelijk beleid.

10.4.4. Uitzonderingen verbod

Het onder 10.4.1 bedoelde verbod is niet van toepassing voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Artikel 11. Algemene regels

11.1. Anti-dubbeltelregel

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

11.2. Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden en
e. de ruimte tussen bouwwerken.

11.3. Geurhinder

11.3.1. Vestigingsverbod

Het is verboden nieuwe geurgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij te vestigen binnen de op de plankaart ingetekende geurbelastingscontouren van nabijgelegen veehouderijen, overeenkomend met de maximale geurbelasting op basis van de:

a. vaste wettelijke waarde uit de Wet geurhinder en veehouderij. Deze contouren zijn op de plankaart indicatief aangegeven; of
b. indien de gemeenteraad een afwijkende waarde heeft vastgesteld, de waarde zoals deze is opgenomen in de gemeentelijke verordening op basis van de Wet geurhinder en veehouderij. In dat geval is de geurbelastingsnorm zoals aangehaald onder a niet van toepassing.

11.3.2. Vrijstelling van het vestigingsverbod

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het verbod zoals genoemd in lid 11.3.1 teneinde nieuwe geurgevoelige objecten, die binnen de bestemming passen, toe te staan, mits uit onderzoek blijkt dat de geurbelatingscontour op basis van de vergunde situatie in omvang kleiner is en uit onderzoek blijkt dat de voorgeschreven maximale geurbelastingsnorm op basis van de vergunde situatie niet wordt overschreden

11.3.3. Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen teneinde de op de plankaart ingetekende geurcontour:

a. te verkleinen indien uit onderzoek blijkt dat de geurbelastingscontour op basis van de vergunde situatie in omvang is afgenomen; de nieuwe geurbelastingscontour wordt vervolgens op basis van de veranderde situatie ingetekend waarbij de normen ingevolge de Wet geurhinder en veehouderij in acht worden genomen, of voor zover van toepassing, de normen zoals vastgelegd in de gemeentelijke verordening op basis van de Wet geurhinder en veevouderij, in acht wordt genomen;
b. te verwijderen indien de de activiteiten binnen de inrichting waarvoor de geurcontour geldt permanent zijn gestaakt.

11.4. Algemene gebruiksregels

11.4.1. Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met het plan.

11.4.2. Strijdig gebruik

Als gebruik in strijd met het plan, zoals bedoeld in artikel 11.4.1, wordt in ieder geval begrepen, het gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting.

11.4.3. Vrijstelling van het gebruiksverbod

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 11.4.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

11.5. Algemene vrijstellingsregels ex artikel 15 WRO

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de nazorgvoorzieningen van de voormalige afvalberging en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, vrijstelling verlenen van:

a. de bij recht in de voorschriften gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
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. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40.00 m.
e. 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 6 m² bedraagt;
2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

11.6. Algemene wijzigingsregels ex artikel 11 WRO

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de nazorgvoorzieningen van de voormalige afvalberging en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

a. de bestemmingen wijzigen in de bestemming nutsdoeleinden ten behoeve van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 50 meter. Hiertoe wordt op de kaart behorende bij het op te stellen wijzigingsplan het nieuwe bestemmingsvlak ingetekend en wordt in de voorschriften een bestemming nutsdoeleinden toegevoegd waarbij in de bestemmingsomschrijving wordt aangegeven dat de gronden zijn bestemd voor één of meer van de voornoemde

bouwwerken, geen gebouwen zijnde en waarbij in de bouwregels de maximaal toegestane bouwhoogte wordt vermeld, die in ieder geval niet meer mag bedragen dan voornoemde 50 meter.

11.7. Algemene procedureregels

Bij de voorbereiding van een besluit tot wijziging of uitwerking van het bestemmingsplan op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening dienen de bepalingen van Afdeling 3.4 van de Algmene wet bestuursrecht (Stb. 1, 1994) in acht te worden genomen.

Artikel 12. Overgangs- en slotregels

12.1. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 3.3.1, 10.4.1 en 11.4.1 is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

12.2. Overgangsrecht

12.2.1. Overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken

Bouwwerken, welke op het tijdstip van de eerste terinzagelegging van dit plan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Woningwet en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

1. gedeeltelijk vernieuwd of veranderd;
2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen twee jaar na het tenietgaan.

12.2.2. Vrijstellingsregel

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 12.2.1, dat de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in lid 12.2.1 toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.

12.2.3. Overgangsrecht ten aanzien van gebruik

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

12.2.4. Uitzonderingen op het overgangsrecht

a. bouwwerken
   Lid 12.2.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen het overgangsrecht van dat plan.
b. Gebruik
   Lid 12.2.3 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2.5. Toezicht

Met het toezicht op de naleving van dit bestemmingsplan zijn belast de door burgemeester en wethouders op grond van artikel 100 van de Woningwet aangewezen ambtenaren.

12.3. Slotregel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

Voorschriften deel uitmakende van het bestemmingsplan Park De Bavelse Berg van de gemeente Breda.

SBI-CODE	nr	OMSCHRIJVING	Grootste afstand	Cat
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL		
171		Bewerken en spinnen van textielvezels	100	3.2
172	0	Weven van textiel:		
172	1	- aantal weefgetouwen < 50	100	3.2
173		Textielveredelingsbedrijven	50	3.1
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	50	3.1
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	50	3.1
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT		
181		Vervaardiging kleding van leer	50	3.1
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	30	2
183		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	3.1
19	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)		
192		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	3.1
193		Schoenenfabrieken	50	3.1
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA		
221		Uitgeverijen (kantoren)	10	1
2221		Drukkerijen van dagbladen	100	3.2
2222		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	100	3.2
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	30	2
2223	A	Grafische afwerking	10	1
2223	B	Binderijen	30	2
2224		Grafische reproduktie en zetten	30	2
2225		Overige grafische aktiviteiten	30	2
223		Reproduktiebedrijven opgenomen media	10	1
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS		
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	30	2
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.		
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	2
32	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.		
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	50	3.1
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	3.1
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN		
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	2
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.		
361	1	Meubelfabrieken	100	3.2
361	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	10	1
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	2
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	2

364		Sportartikelenfabrieken	50	3.1
365		Speelgoedartikelenfabrieken	50	3.1
3661.1		Sociale werkvoorziening	30	2
3661.2		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	50	3.1
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING		
5121	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	50	3.1
5122		Grth in bloemen en planten	30	2
5124		Grth in huiden, vellen en leder	50	3.1
5125, 5131		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	50	3.1
5132, 5133		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	50	3.1
5134		Grth in dranken	30	2
5135		Grth in tabaksprodukten	30	2
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	30	2
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	2
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	30	2
514		Grth in overige consumentenartikelen	30	2
5152.2 /.3		Grth in metalen en -halffabrikaten	100	3.2
5162	0	Grth in machines en apparaten:		
5162	1	- machines voor de bouwnijverheid	100	3.2
5162	2	- overige	50	3.1
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	30	2
60	-	VERVOER OVER LAND		
6022		Taxibedrijven	30	2
6023		Touringcarbedrijven	100	3.2
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	30	2
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER		
6312		Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	50	3.1
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE		
641		Post- en koeriersdiensten	30	2
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN		
711		Personenautoverhuurbedrijven	30	2
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	50	3.1
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	50	3.1
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	30	2
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE		
72	B	Switchhouses	30	2
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK		
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	2
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING		
747		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	3.1
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	30	2

PLANKAART