

Toelichting Hazeldonk, wijzigingsplan Douaneterrein

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot bestemmingsplanwijziging

Het bedrijventerrein Hazeldonk is gelegen ten zuiden van Breda, langs de A16 aan de grens met België. Onderdeel van het bedrijventerrein is het parkeerterrein van het voormalige douane-emplacement, momenteel in gebruik als openbare parkeerplaats voor vrachtwagens. De gemeente Breda heeft in 2006 het terrein aangekocht van het Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf (RVOB) met het oog op herontwikkeling. In 2010 heeft de gemeente een visie op het gebied gemaakt waarbij naar voren is gekomen dat de herontwikkeling tot een beveiligd parkeerterrein voor vrachtwagens een gewenste ontwikkeling is. Daarnaast zal een ecologische verbindingszone aan de zuidzijde van het terrein worden aangelegd en zijn in overleg met de provincie Noord-Brabant en Brabants landschap de contouren van de ecologische verbindingszone vastgesteld. De betreffende gronden zijn kadastraal bekend als Princenhage, sector R nummer 651.

De gemeente verkoopt het terrein aan een particuliere ondernemer voor de ontwikkeling en exploitatie van een beveiligd vrachtwagenparkeerterrein. De bijbehorende faciliteiten voor periodieke rust en ontspanning voor de chauffeurs worden in samenwerking met het naastgelegen vrachtwagenrestaurant gerealiseerd en vallen buiten het plangebied.

Het vergroten van het parkeerterrein en het realiseren van een ecologische verbindingszone is mogelijk door de in het vigerende bestemmingsplan 'Hazeldonk' opgenomen wijzigingsbevoegdheden.



Figuur 1: plangebied

HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

2.1 Bestaande situatie

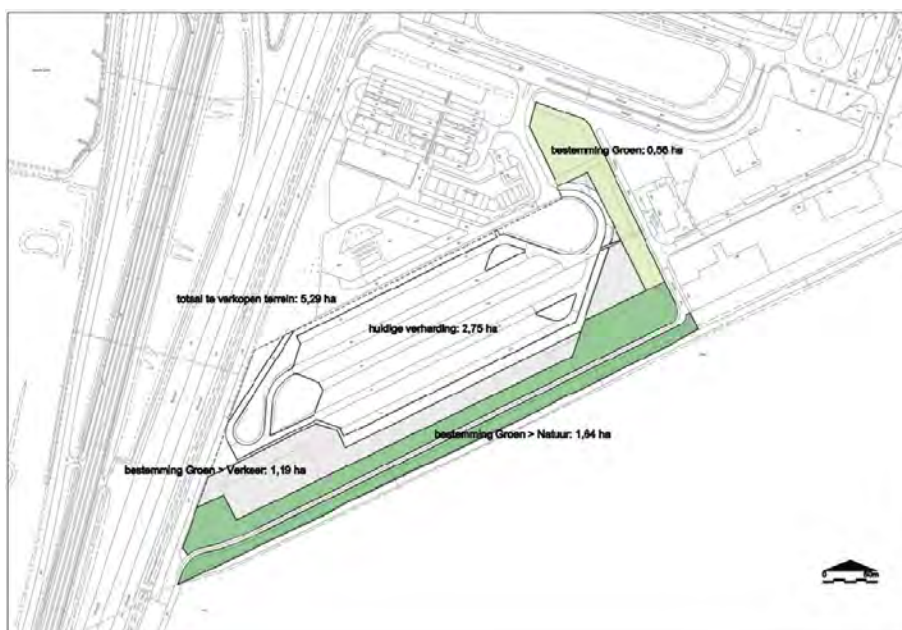
Hazeldonk betreft een solitair gelegen bedrijventerrein buiten het stedelijke gebied. Samen met het bedrijventerrein Meer aan de Belgische kant van de grens aan de westzijde van de A16, vormt het bedrijventerrein Hazeldonk het 'Logistiek Centrum Hazeldonk-Meer'. Het bedrijventerrein heeft een regionale en zelfs landelijke uitstraling en bekendheid. Er zijn voornamelijk bedrijven uit de transport- en logistiekbranche gevestigd. De zuidelijke grens van het bedrijventerrein wordt gevormd door het voormalig douane-emplacement. Dit emplacement is begin jaren '80 gerealiseerd. Met het opengaan van de Europese grenzen heeft het emplacement haar functie verloren maar er bevinden zich nog wel in gebruik zijnde kantoor- en bedrijfsunits. Naast het emplacement ligt het vrachtwagenrestaurant Joost.

De waterloop de Leyloop vormt de fysieke zuid- en oostgrens van het bedrijventerrein en het douane-emplacement.

2.2 Toekomstige situatie

Uit het onderzoek naar de mogelijkheden voor herontwikkeling van het voormalig douaneterrein is naar voren gekomen dat de herontwikkeling tot een beveiligd parkeerterrein een gewenste ontwikkeling is omdat:

- De veiligheid in het gebied verbetert ten opzichte van de huidige situatie (criminaliteit vrachtvervoer);
- Het versterkt de positie van bedrijventerrein Hazeldonk als logistiek knooppunt en de naamsbekendheid voor Breda zal toenemen als één van de locaties van (commercieel) beveiligd parkeren langs de A16 (regionale, landelijke uitstraling);
- Het terrein behoudt een parkeerfunctie, maar het ruimtegebruik wordt geïntensiveerd, hetgeen van belang is voor het aanwezige vrachtwagenrestaurant en het bedrijventerrein Hazeldonk;
- De werkgelegenheid ter plaatse zal toenemen (facilitair personeel, onder meer ten behoeve van horeca en bewaking).



Figuur 2: herontwikkelingsplan

Door de uitbreiding gaat de parkeercapaciteit van 160 parkeerplaatsen naar 230 parkeerplaatsen.

Ten zuiden van het bedrijventerrein en het voormalig douanecomplex, op de Belgische grens, stroomt een waterloop de Leyloop. De gemeente Breda heeft binnen de afspraken van het reconstructieplan De Baronie aangegeven dat zij bereid is een inspanning te leveren om een ecologische verbindingszone langs de Leyloop te realiseren. De realisatie van ecologische verbindingzones langs beken maakt onderdeel uit van de Europese Kaderrichtlijn Water en het beleid van de provincie Noord-Brabant. In overleg met de provincie Noord-Brabant en Brabants landschap zijn de contouren van de ecologische verbindingszone op het voormalig douaneterrein vastgesteld. Deze zullen de bestemming 'Natuur' krijgen in onderhavig wijzigingsplan. Het opstellen van een inrichtingsplan en de uitvoering van de ecologische zone maken momenteel geen onderdeel uit van de herontwikkeling van het terrein.

HOOFDSTUK 3 Vigerend plan

3.1 Geldend bestemmingsplan

Van kracht is het bestemmingsplan 'Hazeldonk' vastgesteld door de gemeenteraad op 21 april 2011 en onherroepelijk geworden op 21 juli 2011.



Figuur 3: Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan Hazeldonk

De gronden binnen het betreffende plangebied hebben in het vigerende bestemmingsplan 'Hazeldonk' de bestemming 'Groen' en 'Verkeer'. In de bestemming 'Groen' mogen uitsluitend plantsoenen, groenvoorzieningen, bermen, fietspaden, en water aanwezig zijn. Het bestaande fietspad aan de zuidzijde heeft de bestemming 'Verkeer'. Over het gehele plangebied ligt de aanduiding 'vrijwaringszone-radar', een radarverstoringgebied van vliegbasis Woensdrecht. Op basis hiervan zijn objecten met een bouwhoogte van meer dan 63 meter niet zonder meer toelaatbaar. Over een deel van het gebied aan de oostzijde van het plangebied ligt een zone met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'.

Voor het parkeerterrein van het voormalig douane-emplacement en de gronden ten zuiden daarvan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan 'Hazeldonk'. Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied' de bestemming 'Verkeer' wijzigen in de bestemmingen 'Bedrijventerrein' en/of 'Natuur' en de bestemming 'Groen' wijzigen in de bestemmingen 'Bedrijventerrein', 'Natuur' en/of 'Verkeer'.

Voor de gewenste uitbreiding van de huidige parkeercapaciteit van 160 naar 230 parkeerplaatsen dient een deel van de bestemming 'Groen' te worden gewijzigd in de bestemming 'Verkeer'. Voor de realisatie van de ecologische verbidingszone zal een deel van de bestemming 'Verkeer' (ter plaatse van het bestaande fietspad) en een ander deel van de bestemming 'Groen' worden gewijzigd in de bestemming 'Natuur'.

3.2 Toetsing randvoorwaarden

Het verzoek tot planwijziging dient te worden getoetst aan het vigerende bestemmingsplan 'Hazeldonk'. Op grond van artikel 4.3 en 5.3. zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd overeenkomstig artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemmingen te wijzigen, met dien verstande dat:

1. de wijziging niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de aanwezige groenstructuur;
Een deel van de groenstructuur aan de zuidzijde van het plangebied zal verhard worden ten behoeve van de uitbreiding van het parkeerterrein, er blijft echter een brede groenstrook van circa 30 meter over voor de gewenste ecologische zone, welke bestemd zal worden als 'Natuur'. Binnen het bestaand stedelijk gebied is geen compensatie vereist bij het wijzigen van een groenbestemming, de voorgenomen inrichting van de ecologische verbindingzone kan hier als een kwalitatieve compensatie worden gezien. Wellicht ten overvloede; gronden met bestemming 'Groen' zullen na wijziging de bestemming 'Natuur' hebben, deze bestemming laat minder toe dan de bestemming 'Groen' en biedt de gronden derhalve meer bescherming.
2. vrachtwagenparkeerplaatsen worden gerealiseerd ten behoeve van de in de nabije omgeving gevestigde horecagelegenheid; voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd op eigen terrein, met inachtneming van het bepaalde in artikel 14.1;
De bestaande parkeerplaats blijft gehandhaafd. Door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid wordt het terrein vergroot, zodat een beveiligd parkeerterrein voor vrachtwagens gerealiseerd kan worden. De voorgestelde realisatie en exploitatie gebeurt in samenwerking met de naastgelegen horecagelegenheid en draagt daarmee bij aan de garantie van het voortbestaan van de bestaande horecagelegenheid. In artikel 14.1 van de planregels wordt gesteld dat voldaan moet worden aan de Nota 'Parkeer- en Stallingsbeleid Breda'. Het plan maakt geen nieuwe functies mogelijk waarvoor een parkeernorm geldt.
3. in het zuidelijk deel ruimte wordt gereserveerd voor de realisatie van een ecologische verbindingzone;
Er zal een circa 30 meter brede strook als 'Natuur' bestemd worden met daarin gelegen een 'zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen' en een 'zoekgebied voor ecologische verbindingzone'.
4. de planregels van artikel 3 'Bedrijventerrein' van overeenkomstige toepassing worden verklaard, waarbinnen door middel van aanduidingen de volgende functies worden toegestaan; ondergeschikte horeca, een dedicated motorbrandstoffenverkooppunt alsmede daaraan ondergeschikte detailhandel (in de vorm van een shop);
De bestemming zal niet veranderd worden in 'Bedrijventerrein', waardoor deze bepaling niet van toepassing is.
5. door middel van onderzoek naar de waterhuishoudkundige consequenties is aangetoond dat het waterbelang voldoende is gewaarborgd. Ten aanzien van het onderzoek dient een positief advies van het waterschap te zijn ontvangen;
In het kader van het wettelijk vooroverleg is het wijzigingsplan voorgelegd aan het Waterschap Brabantse Delta. Het Waterschap heeft een positieve watertoets afgegeven.
6. door middel van een flora- en faunaonderzoek dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;
Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Hazeldonk' is een quick-scan in het kader van de Flora- en faunawet uitgevoerd. Gelet op het feit dat dit betreffende plan vrij recent is vastgesteld, 21 april 2011 (25 juli 2012) wordt deze quick-scan nog voldoende actueel geacht. Uit deze quick-scan blijkt dat er geen bijzondere natuurwaarden zijn in het plangebied. In het kader van het onderhavige wijzigingsplan is nader onderzoek verricht naar de vleermuismigratie, dit onderzoek heeft enige tijd in beslag genomen omdat dit onderzoek uit verschillende rondes bestaat. De uitslag van dit onderzoek is dat binnen het plangebied enkele gewone dwergvleermuizen voorkomen, territoriale ruige dwergvleermuizen en rosse vleermuizen zijn niet waargenomen.

7. uit milieuhygienisch oogpunt geen bezwaren mogen bestaan;
In hoofdstuk 5 van deze toelichting komen alle relevant milieuaspecten aan bod. Per aspect wordt beoordeeld of er belemmeringen bestaan en hoe deze opgelost kunnen worden.
8. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
In 2004 is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (dossiernr. 60303, rapportnummer M10440). Zowel de boven- als ondergrond is bestempeld als schoon, het grondwater was echter licht verontreinigd met chroom, hetgeen niet ongewoon is en niet per definitie onaanvaardbaar. In het kader van koop/verkoop van het douaneterrein dient dit onderzoek te worden geactualiseerd.
9. voldaan moet worden aan de bepalingen uit de Wet geluidhinder;
In het plangebied worden geen geluidsgevoelige bestemmingen gerealiseerd. De wijziging van de bestemming 'Groen' naar 'Verkeer' is ten behoeve van de aanleg van een beveiligd parkeerterrein. Een parkeerterrein is niet toetsingsplichtig in het kader van de Wet geluidhinder.
10. voldaan moet worden aan de bepalingen uit de Wet luchtkwaliteit;
Uit de toetsing blijkt dat er geen belemmeringen zijn inzake luchtkwaliteit.
11. nader toetsing plaatsvindt in het kader van externe veiligheid.
Uit de toetsing blijkt dat er geen belemmeringen zijn inzake externe veiligheid.

Structuurvisie bedrijventerrein 2020

Het bedrijventerrein Hazeldonk, waar het voormalig douaneterrein onderdeel van uit maakt, is gereserveerd voor bedrijvigheid in de logistieke- en transportsector. In de Structuurvisie bedrijventerreinen Breda 2020 is voor Hazeldonk zeven hectare te realiseren bedrijventerrein opgenomen. Door de in het projectplan voorziene ontwikkeling tot beveiligde vrachtwagenparkeerplaats wordt invulling gegeven aan deze opgave.

HOOFDSTUK 4 Doelstellingen van het wijzigingsplan

Het onderhavige wijzigingsplan is tweeledig:

- Enerzijde wordt middels het onderhavige wijzigingsplan de herontwikkeling van het parkeerterrein van het voormalige douane-emplacement tot een beveiligd parkeerterrein voor vrachtwagens mogelijk gemaakt. De beoogde realisatie van een beveiligde vrachtwagenparkeerplaats vindt grotendeels plaats op gronden die reeds de bestemming 'Verkeer' hebben, daarnaast dient, ten behoeve van de uitbreiding van het parkeerterrein de bestemming 'Groen' deels gewijzigd te worden in 'Verkeer'.
- Daarnaast heeft de gemeente Breda, binnen de afspraken van het reconstructieplan 'De Baronie', aangegeven dat zij bereid is om een inspanning te leveren ten behoeve van de realisatie van een ecologische verbindingszone langs de Leyloop. De realisatie van ecologische verbindingzones langs beken maakt onderdeel uit van de Europese Kaderrichtlijn Water en het beleid van de provincie Noord-Brabant. In overleg met de provincie Noord-Brabant en Brabants landschap zijn de contouren van de ecologische verbindingszone op het voormalig douaneterrein vastgesteld. Om de realisatie van de ecologische verbindingszone mogelijk te maken zal een deel van de bestemming 'Verkeer' (ter plaatse van het bestaande fietspad) en een ander deel van de bestemming 'Groen' worden gewijzigd in de bestemming 'Natuur'.

HOOFDSTUK 5 Milieu en Landschap

In de wijzigingsbevoegdheid is aangegeven dat een aantal milieuaspecten nader dienen te worden onderzocht. In onderhavig hoofdstuk wordt hier per milieuaspect nader op ingegaan.

5.1 Cultureel erfgoed

Het perceel is, conform de kaart behorende bij de 'Erfgoednota 2008-2015', gelegen in een gebied met lage archeologische verwachting met een lineair element met een hoge archeologische verwachting aan de oostzijde van het plangebied. Hier liep vroeger de Maastrichtse Baan. Ook een zone rondom de Leyloop wordt aangeduid met een hoge archeologische verwachting. Indien bodemroeringen groter is dan 100 m² en dieper dan 0,3 meter onvermijdelijk zijn zal dit vooraf moeten gaan door een archeologisch onderzoek. Deze gebieden krijgen een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'.

5.2 Geluid

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Door de toename van het verkeer en de bedrijvigheid wordt de omgeving in steeds sterkere mate belast met geluid. In een aantal extreme gevallen wordt de gezondheid nadelig beïnvloed door geluid. Door de toename van het geluid in de omgeving, wordt de behoefte aan stilte steeds meer als een noodzaak gevoeld.

Om deze zaken te ondervangen zijn normen opgenomen in wetten. Met name de Wet milieubeheer, Wet geluidhinder, het Besluit geluidhinder en het Ontheffingenbeleid Wet geluidhinder van de Gemeente Breda zijn in dit kader van belang.

Toetsing plangebied

Het plangebied laat geen geluidgevoelige bestemmingen toe, het gaat hier enkel om een verruiming van het aantal parkeerplaatsen van 160 naar 230 vrachtwagens. Op basis daarvan is toetsing aan de Wet geluidhinder niet aan de orde.

In het kader van de Wro moet de uitbreiding van het aantal vrachtwagens dat de locatie bezoekt passen binnen een 'goede ruimtelijke ordening'. In dit geval zorgt een toename van verkeersbewegingen voor een kleine toename van het geluid naar de omgeving toe. Gezien het feit dat er geen geluidgevoelige bestemmingen nabij gelegen zijn en dat er al veel verkeer rijdt in de directe omgeving van het terrein (Rijksinfrabundel A16) is de invloed van extra geluid naar de omgeving toe verwaarloosbaar klein. Vervolgens heeft de uitbreiding van parkeerplaatsen aan de zuidzijde van het terrein een gunstige invloed op wildparkeerders op gevaarlijke plaatsen op het bedrijventerrein. Tevens biedt de uitbreiding plaats aan vrachtwagens die een parkeerplaats zoeken binnen de directe stadsgrenzen, zonder dat daar een directe logistieke noodzaak voor is. Het aspect geluid staat de totstandkoming van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

Conclusie

Het onderhavige plan voorziet niet in de realisatie van geluidgevoelige objecten als woningen, daarnaast is een parkeerterrein niet aan te merken als zoneplichtige weg in het kader van de Wet geluidhinder en liggen er in de nabije omgeving ook geen geluidgevoelige objecten.

5.3 Water

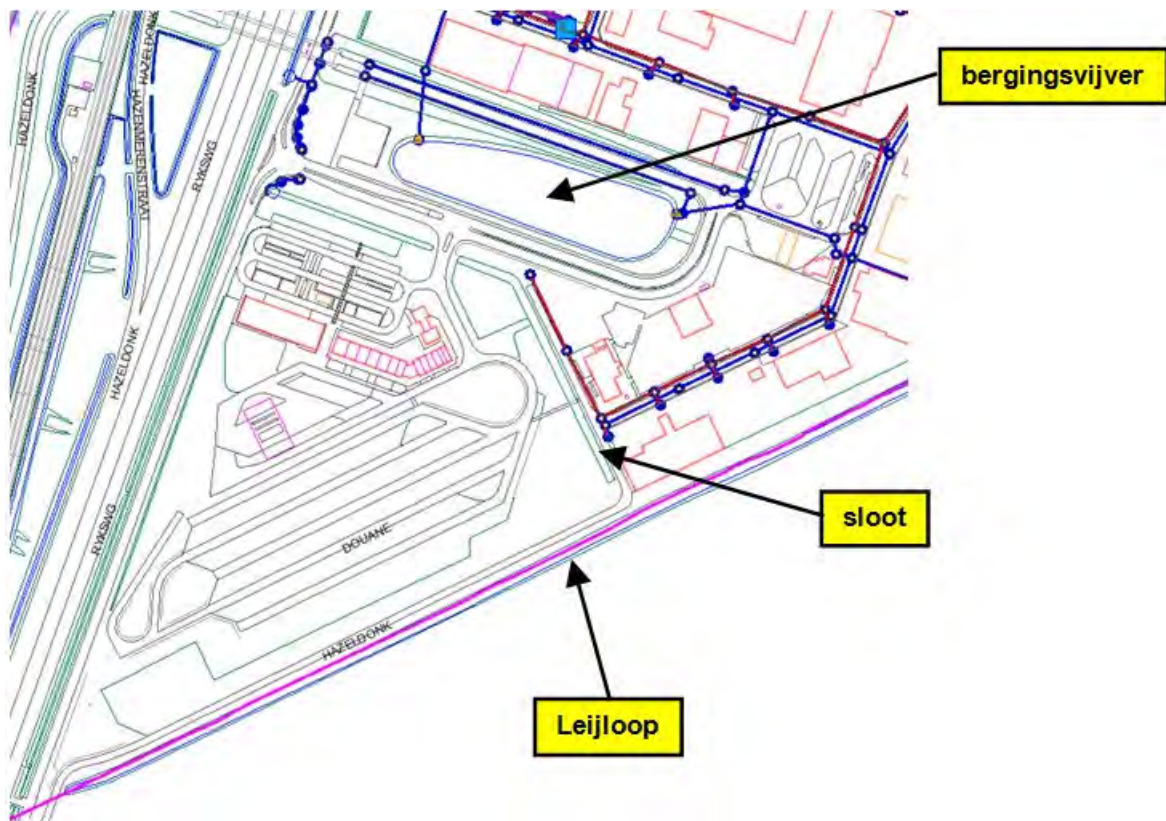
Bestaande situatie

Het bedrijventerrein Hazeldonk ligt in het stroomgebied van de Mark tussen de Leyloop en de Kerselsebeek. Op het bedrijventerrein zijn drie bergingsvijvers gesitueerd, waarvan één nabij het voormalige douaneterrein. In Hazeldonk ligt een gescheiden stelsel. Het vuile rioolwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie Nieuwveer ten noorden van Breda. Het schone hemelwater wordt geborgen in de bergingsvijvers. De vijver nabij het douaneterrein heeft een overloop naar de Leyloop. Een deel van het verharde oppervlak, met name langs de Leyloop, watert

rechtstreeks af op de waterloop. Dit kan leiden tot verontreiniging van deze waterloop. Het is aan te bevelen om het hemelwater in de toekomst altijd via de retentievijvers af te voeren.

Het regenwater van de huidige verharding van het parkeerterrein watert in de huidige situatie af via kolken. De verdere structuur van de afwatering is onbekend. Het ligt voor de hand dat de kolken zijn aangesloten op verzamelleidingen, die zijn aangesloten op het openbare regenwaterriool en/of op de sloot die in de groenzone aan de oostkant ligt. Het openbare regenwaterriool voert af naar de bergingsvijver ten noorden van het terrein. Van de sloot is niet bekend of deze een afvoer heeft. De aanliggende weg watert hier in ieder geval op af. Verder zijn er enkele oppervlakken die afwateren op onverhard gebied.

Het Waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en -kwaliteit in het onderhavige plangebied. De bestaande riolering in de omgeving van Hazeldonk is in beheer en eigendom van de gemeente Breda.



Huidig water- en rioolsysteem rondom Douaneterrein

Regelgeving

Uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen is dat negatieve invloed van nieuwe plannen op het watersysteem wordt voorkomen, dan wel gecompenseerd en waar mogelijk negatieve effecten van vroegere maatregelen worden tegengegaan. Concreet komt het er op neer dat voorkomen moet worden dat relatief schoon hemelwater via de riolering wordt afgevoerd naar de waterzuivering. Daarnaast dient voorkomen te worden dat het regenwater versneld wordt afgevoerd door de toename van het verharde oppervlak. Daarom dient het regenwater dat afstroomt van nieuwe verharde oppervlakten waar mogelijk geïnfiltreerd te worden of indien dit niet mogelijk is, tijdelijk opgevangen in een retentievoorziening. Vanuit de berging is een landelijke afvoer toegestaan op oppervlaktewater volgens de voorschriften van het Waterschap Brabantse Delta.

Hemel- en grondwaterbeleid van de gemeente Breda

1. Duurzaam omgaan met hemelwater: De voorkeursvolgorde voor hemelwater in Breda is gericht op het zoveel mogelijk zichtbaar in de bodem brengen en vasthouden van schoon hemelwater, daar waar het valt. Dit betekent dat ten eerste wordt gestreefd naar infiltreren waar het kan, ten

tweede bergen en vertraagd afvoeren waar infiltratie niet kan en als laatste afvoeren naar een andere bergings- of afvoervoorziening. Deze voorkeursvolgorde geldt voor zowel bij een toename van het verhard oppervlak als bij geen toename van verhard oppervlak. Er is geen toename van verhard oppervlak bij het opbreken van bestrating, terugplaatsen van dezelfde of nieuwe bestrating en sloop-nieuwbouw van gebouwen. Verhard oppervlak wat niet afvoert op het riool of open water maar het water infiltreert in de bodem wordt gelijk gesteld aan onverhard oppervlak. In alle gevallen geldt zuiveren waar nodig.

2. Toename van verhard oppervlak: Bij een toename van het aangesloten verhard oppervlak moet de ontwikkelende partij op eigen terrein extreem zware buien kunnen verwerken en schone en vuile waterstromen gescheiden houden tot aan de perceelsgrens. Ter bepaling van het ruimtebeslag en retentiecapaciteit van de hemelwaterverwerkende voorziening hanteert de gemeente een werknorm van 780 m³ waterberging per hectare toename van verhard oppervlak. Dit staat gelijk aan het bergen van 78 mm neerslag. Dit beleid sluit aan bij het beleid uit de Keur van het Waterschap Brabantse Delta.
3. Duurzame omgang met grondwater: De gemeente Breda streeft via het grondwaterbeleid naar een situatie waarbij het grondwater niet tot structurele grondwateroverlast leidt en geen belemmering vormt voor het gebruik van de grond.

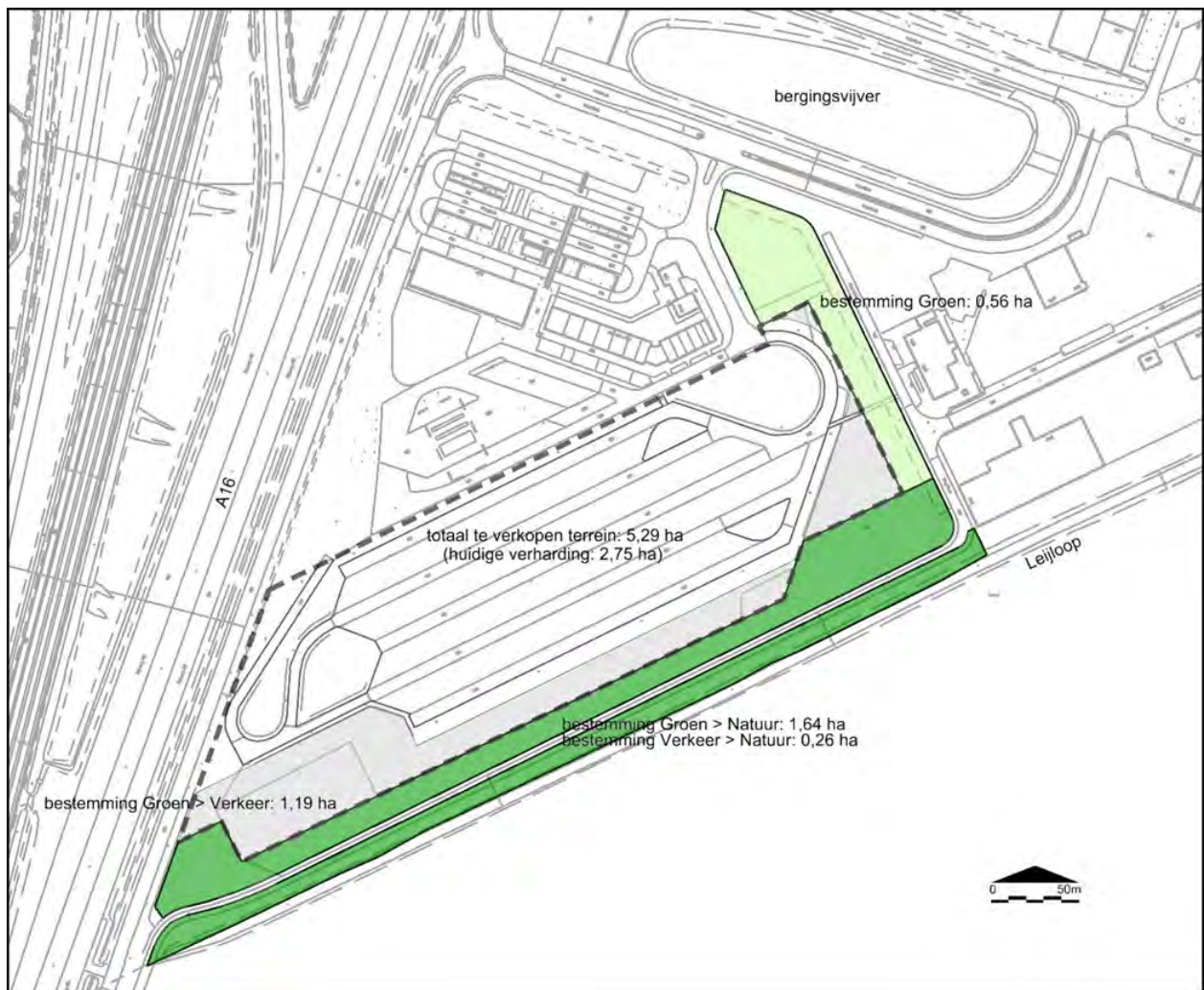
(Her)ontwikkeling

Middels het wijzigingsplan 'Hazeldonk, wijzigingsplan Douaneterrein' wordt voor de gewenste uitbreiding van de huidige parkeercapaciteit van 160 naar 230 parkeerplaatsen een deel van de bestemming 'Groen' gewijzigd in de bestemming 'Verkeer'. Ten behoeve van de realisatie van de ecologische verbindingszone zal een deel van de bestemming 'Verkeer' (ter plaatse van het bestaande fietspad) en een ander deel van de bestemming 'Groen' worden gewijzigd in de bestemming 'Natuur'.

Het totale projectgebied omvat 5,29 ha, waarvan 2,75 ha reeds is verhard. Deze 5,29 ha zal benut worden ten behoeve van de beveiligde parkeerplaats.

Het wijzigingsplan overlapt het projectgebied ten dele en omvat in totaal 3,65 ha, welke als volgt is opgebouwd:

- 1,19 ha met bestemming 'Groen' wordt gewijzigd naar bestemming 'Verkeer' en zal grotendeels worden verhard;
- 1,64 ha met bestemming 'Groen' wordt gewijzigd naar bestemming 'Natuur';
- 1,9 ha met bestemming 'Verkeer' (fietspad) wordt gewijzigd naar bestemming 'Natuur'
- 0,56 ha met bestemming 'Groen' blijft deze bestemming behouden, hierin ligt een sloot, welke ook behouden blijft.



Oppervlakten Douaneterrein

Opgave water

Een definitieve inrichting van het te verkopen terrein is nog niet bekend. Voor de toename in verharding wordt voorlopig uitgegaan van de oppervlakte van de bestemmingswijziging: 1,19 hectare. De bestaande sloten voor ondermeer de afwatering van de omliggende verhardingen blijven gehandhaafd.

De toename van verhard oppervlak is circa 1,19 hectare. De bijbehorende bergingsopgave is 780 m^3 per hectare toename van de (netto) verharding. De bergingsopgave is $780 \text{ m}^3/\text{ha} \times 1,19 \text{ ha} = \text{circa } 930 \text{ m}^3$. Bij een theoretische peilstijging van 1 meter is 930 m^2 wateroppervlakte noodzakelijk, dit is circa 1400 m^2 op maaiveldniveau.

Doorgaans dient de ontwikkelende partij er zorg voor te dragen dat het hemelwater op eigen terrein verwerkt wordt door de aanleg van een retentievoorziening. In dit geval is de afspraak gemaakt dat de verkopende partij (de gemeente) de wateropgave in het gebied oplost.

Advies water

Omdat de huidige capaciteit van de riolering van het parkeerterrein onbekend is, kunnen de mogelijkheden en gevolgen van de uitbreiding van het verhard oppervlak voor dit stelsel nog niet worden ingeschat. Verwacht wordt dat de bestaande riolering gehandhaafd kan worden. Voor de uitbreiding van het terrein kan een nieuwe afvoer gemaakt worden langs de zuidzijde van het parkeerterrein naar de groenzone aan de oostzijde. De sloot in de groenzone kan worden uitgebreid met het benodigde bergingsoppervlak. Een overstort naar de vijver ten noorden van het plangebied lijkt het meest voor de hand te liggen.

Conclusie

De huidige situatie wordt nader onderzocht en de precieze invulling van het hemelwatersysteem wordt nader uitgewerkt. Deze uitwerking zal in overleg met het waterschap worden uitgevoerd. De ontwikkeling, die met dit wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt, zal geen negatieve invloed op het watersysteem hebben.

5.4 Bodem

In 2004 is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (dossiernr. 60303, rapportnummer M10440). Zowel de boven- als ondergrond is bestempeld als schoon. Het grondwater was licht verontreinigd met chroom. Dit komt trouwens wel op meer plaatsen voor. In het kader van koop/verkoop van het douaneterrein dient dit onderzoek te worden geactualiseerd.

Conclusie

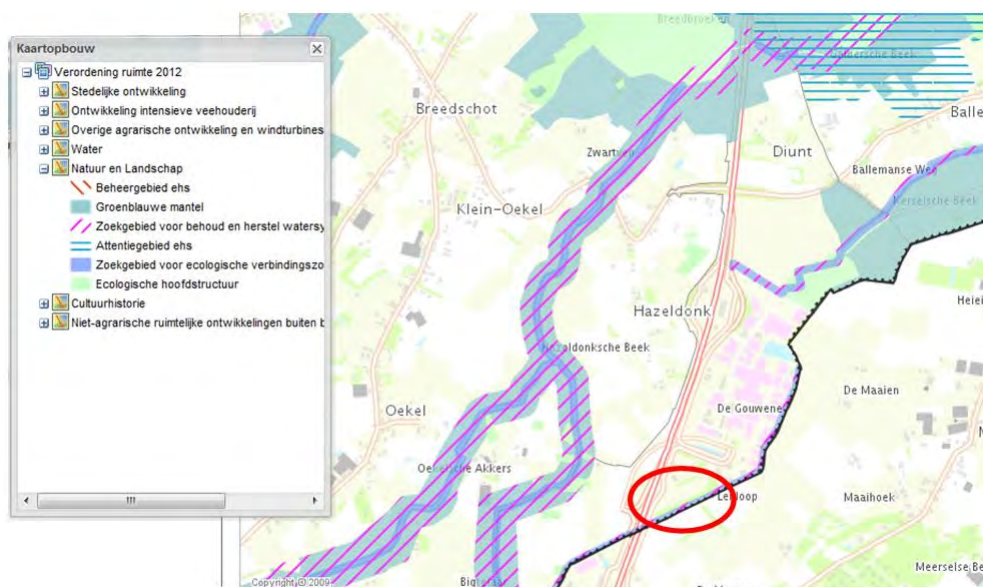
Alhoewel niet langer bruikbaar, geeft het onderzoek uit 2004 een beeld van de te verwachten bodemkwaliteit. In de aanloop naar ontwikkeling zal een hernieuwd verkennend onderzoek moeten worden uitgevoerd op locatie. Hiermee wordt de actuele bodemkwaliteit inzichtelijk gemaakt.

5.5 Natuur

Ecologie

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 GHS is het behoud, het herstel en de ontwikkeling van nationaal en internationaal belangrijke ecosystemen. In de provinciale Verordening ruimte 2012 is een groot gebied ten noordoosten van het bedrijventerrein aangeduid als EHS. Dit gebied heeft de Kerzelse Beek als ruggengraat. Het betreft een afwisselend gebied met bomenweiden, rietmoerassen, slotengebied, weidegebied, bossages, houtsingels en een natuurontwikkelingszone langs de Kerzelse Beek.

Ook diverse gebieden ten zuidwesten van Hazeldonk zijn aangeduid als EHS. Tussen deze gebieden zijn een aantal lijnen aangegeven als 'zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen' en 'zoekgebied voor ecologische verdingszone'. De Leystroom is aangeduid als zo'n dergelijke lijn. Een ecologische zone dient een gemiddelde breedte te hebben van 25 meter.



Figuur 4: uit de Verordening Ruimte van de provincie

Flora en fauna

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 invloed van nieuwe plannen op de planten- en diersoorten die in een gebied aanwezig zijn beoordeeld dient te worden.

Toetsing plangebied

Voor het plangebied is door de gemeente Breda op 25 juli 2012 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Doel van deze quickscan is het inzichtelijk maken of beschermde natuurwaarden in het gebied aanwezig zijn en welke betekenis die hebben voor de verdere uitvoering. Tevens wordt inzichtelijk gemaakt of er door de geplande ontwikkeling negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden.

Aan de zuidzijde stroomt de Leyloop. Ten noorden hiervan staan rijen populieren met hiertussen een fietspad. De bodem is bedekt met fluitenkruid. Er zijn twee oude buizerdnesten gezien, maar deze waren niet bewoond. De populieren zijn geschikt als migratieroutes voor vleermuizen. Naar aanleiding van de bevindingen uit de quickscan is nader in de periode september/oktober 2012 onderzoek verricht naar de vleermuismigratie, uit dit onderzoek is gebleken dat binnen het plangebied enkele gewone dwergvleermuizen voorkomen, territoriale ruige dwergvleermuizen en rosse vleermuizen zijn niet waargenomen. Gezien de aard van het plangebied zijn er geen vaste rust en verblijfplaatsen te verwachten. De plannen zijn dus niet in strijd met de Flora en faunawet.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt voor het plangebied geen belemmering voor de ontwikkeling. Wel dient er rekening meer te worden gehouden dat alle inheemse broedvogels zijn beschermd, in het broedseizoen mogen dan ook geen bomen en struiken gekapt worden.

5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen. De belangrijkste regelingen zijn:

1. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Staatsblad 2004 nr. 250;
2. Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Staatsblad 2010 nr. 686;
3. Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke stoffen, Staatscourant 4/8/2004 nr. 147 (Basisnet weg en spoor).

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden, richtwaarden en oriënterende waarde. In nieuwe situatie moet aan de grenswaarden worden voldaan. Van de richtwaarden gemotiveerd worden afgeweken. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan bovengenoemde normen. Het externe risico wordt uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Toetsing

Bij de bewaakte parkeerplaats op het voormalige douaneterrein spelen de volgende twee aspecten:

1. De locatie ligt binnen het invloedsgebied van Rijksweg A16 en binnen de 1% letaliteitsafstand van het bedrijf Loodet. Een parkeerplaats is niet aangemerkt als (beperkt) kwetsbaar object en ook voor de berekening van het groepsrisico worden parkeerplaatsen buiten beschouwing gelaten.
2. Er kunnen voertuigen met gevaarlijke stoffen worden geparkeerd, wat als risicovolle activiteit beschouwd wordt. De parkeerplaats betreft een bedrijfsmatige activiteit die is begrensd. Een dergelijke bedrijfsmatige, begrensde activiteit valt, indien er drie of meer vrachtauto's worden gestald, onder de Wet milieubeheer. Daarmee is er nog geen sprake van een risicovol bedrijf, dat wordt het pas als de activiteit valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en in het Bevi is een dergelijke categorie niet als zodanig opgenomen.

Conclusie

Uit bovenstaande toetsingsgronden blijkt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor deze ontwikkeling. Los hiervan bevinden zich binnen het plangebied geen relevante buisleidingen uit het Bevb.

5.7 Bedrijven

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolg hebben. 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. Om dit te bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

De mate en de ernst van de invloed van een bedrijf is mede afhankelijk van het type en de omvang van het bedrijf. 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 milieucategorieën ingedeeld:

- Categorie 1 grootste afstanden 0 en 10 meter.
- Categorie 2 grootste afstand 30 meter.
- Categorie 3 grootste afstanden 50 en 100 meter.
- Categorie 4 grootste afstanden 200 en 300 meter.
- Categorie 5 grootste afstanden 500, 700 en 1000 meter.

De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning.

De afstanden in bovengenoemde uitgaven moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet Milieubeheer.

Toetsing plangebied

Het parkeerterrein kent geen wijziging in de categorie en heeft hierdoor geen effect op de uitvoerbaarheid. Doordat er geen nieuwe woningen dichtbij worden gerealiseerd, is eveneens de uitstraling naar de omgeving toe nihil.

Conclusie

Dit aspect vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.8 Luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht.

De Wet luchtkwaliteit maakt onderdeel uit van de Wet milieubeheer en bevat grenswaarden voor luchtkwaliteit. Conform de richtlijn van de EU gelden de grenswaarden voor de buitenlucht voor het gehele grondgebied van de lidstaten, met uitzondering van de werkplek. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr) die gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit in werking treden.

De luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd, die betrekking hebben op het begrip NIBM. De EU heeft medio 2009 derogatie verleend waarmee het NSL inwerking is getreden. De NIBM norm is daarbij opgeschoven naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De norm voor fijnstof (PM₁₀) moet uiterlijk in juni 2011 gehaald zijn en de norm voor NO₂ uiterlijk 1 januari 2015.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Voor de realisatie van woningen betekent dit dat bij projecten waarbij sprake is van één ontsluitingsweg en 1.500 of meer woningen gerealiseerd worden, een luchtkwaliteitsonderzoek nodig is.

Toetsing plangebied

In feite worden er 90 parkeerplaatsen toegevoegd aan het bestaande parkeerterrein. Hiermee worden er in feite slechts enkele voertuigbewegingen toegevoegd. Aangezien de Rijksweg A16 meer dan 100.000 mvt/etmaal verwerkt zal de omweg die de vrachtwagens maken om op de parkeerplaats te komen niet bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Ook is het veilig om aan te nemen dat de ontwikkeling geen meetbare bijdrage levert aan stikstofdepositie in natuurgebieden.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.9 Verkeer

In combinatie met de reconstructie van de A16 en de aanleg van de HSL is, in samenwerking met België, gekozen voor het aanbrengen van parallelwegen aan beide zijden van de snelweg in twee richtingen. Met deze reconstructie werd een zo kort mogelijke verbinding mogelijk tussen het bedrijventerrein 'Hazeldonk' en transportzone 'Meer'.

Tijdens deze reconstructie is tevens de ontsluiting van het bedrijventerrein vernieuwd en zijn de ontsluiting van het bedrijventerrein Hazeldonk en de ontsluiting richting het (voormalig) douane-emplacement aangepast. De inrichting van deze ontsluitingen voldoet aan de richtlijnen (wegbreedte en bochtstralen) zoals deze zijn opgenomen in diverse CROW-publicaties. Daarnaast bleek uit berekeningen, met behulp van software om de rijcurve van vrachtwagens te simuleren, dat de ontsluiting in zijn aangepaste vorm geen problemen oplevert voor vrachtverkeer.

Toetsing plangebied

Momenteel wordt het plangebied aan de noordzijde ontsloten, deze ontsluitingsweg blijft ongewijzigd. De toegang op het beveiligde parkeerterrein zelf zal, voor de ingebruikname van het terrein, aangepast worden door de exploitant.

Conclusie

De ontsluiting van het voormalig parkeerterrein voldoet aan de inrichtingseisen voor de toegankelijkheid van vrachtwagens. Het aantal verkeersbewegingen bij het gebruik van een terrein als parkeerplaats zijn relatief gering. De uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen van 160 naar 230 zal dan ook geen nadelige effecten opleveren met betrekking tot de reeds aanwezige ontsluiting.

HOOFDSTUK 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Planbeschrijving

Voorliggend wijzigingsplan bestaat, afgezien van deze toelichting, uit een verbeelding en planregels. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en eventueel bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening, maar deze is niet juridisch bindend.

6.2 Bestemmingen

In de planregels zijn de bestemmingen in alfabetische volgorde opgenomen. In deze paragraaf volgt een toelichting op elke bestemming.

Groen (artikel 3)

Binnen deze bestemming is het openbare groen opgenomen dat een structurele betekenis heeft voor het gebied. Het verschil met het groen uit bijvoorbeeld de bestemming 'Verkeer' is dat in de bestemming 'Groen' de structurele en waardevolle groenvoorzieningen zijn opgenomen. Naast het feitelijke groen zijn binnen deze bestemming bijvoorbeeld ook parken en plantsoenen, nutsvoorzieningen, zit- en schuilvoorzieningen en verhardingen in de vorm van fiets- en voetpaden toegestaan.

Bebouwing is uitsluitend toegestaan in de vorm van zit- en schuilvoorzieningen en in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De maximale hoogten zijn in de planregels vastgelegd.

Natuur (artikel 4)

De gronden langs de Leyloop zijn bestemd als 'Natuur'. Tevens zijn de aanduidingen 'wro-zone – zoekgebied voor ecologische verbindingszone' en 'wro-zone – zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen' toegekend. De bestemming biedt een kader voor behoud, herstel en ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden. Vanwege de aanwezige ecologische waarden mogen niet zondermeer bepaalde werken of werkzaamheden, zoals het verwijderen van bomen of het verharderen van paden, uitgevoerd worden zonder een omgevingsvergunning. Medegebruik voor (extensieve)recreatie is binnen deze bestemming mogelijk. Gebouwen met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan.

Verkeer (artikel 5)

Binnen de bestemming 'Verkeer' mogen wegen, straten en paden worden aangelegd. Hiernaast mogen de gronden worden gebruikt ten behoeve van parkeren, groen en kunstwerken.

Dubbelbestemming Waarde-Archeologie (artikel 6)

Bij ruimtelijke inrichting en ontwikkelingen in een gedeelte van het plangebied, ter hoogte van de historische Maastrichtse Baan en de Leyloop, moet worden gezocht naar beschermings- en inpassingmogelijkheden van eventuele archeologische waarden.

De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' is gehanteerd voor de gebieden die conform de archeologische beleidsadvieskaart zijn gekenmerkt als gebieden met een hoge en middelhoge archeologische verwachting. Deze bestemming is erop gericht de archeologische belangen op adequate wijze te beschermen. Bodemingrepen zijn op deze gronden in principe niet toegestaan; als een ingreep dieper gaat dan 0,30 meter onder het maaiveld en een planoppervlak behelst van 100 m² of meer is een omgevingsvergunning verplicht. Het college van burgemeester en wethouders stelt de bepalingen in de omgevingsvergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing. Op de gronden met deze dubbelbestemming dient in beginsel een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden bij dergelijke ingrepen. De resultaten van het onderzoek worden door het bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld. Indien uit onderzoeken blijkt dat geen sprake (meer) is van archeologische waarden of voldoende maatregelen zijn genomen om de archeologische waarden te beschermen, dan is geen omgevingsvergunning noodzakelijk.

Algemene aanduidingsregels (artikel 10)

De Leystroom is opgenomen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) met daarin gelegen een zoekgebied voor ecologische verbindingszone en zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen. Er zijn dan ook de volgende aanduidingsregels opgenomen in het onderhavige plan:

- 'wro-zone - zoekgebied voor ecologische verbindingszone': Binnen de daartoe behorende aanduiding 'wro-zone - zoekgebied voor ecologische verbindingszone' is het oprichten van bebouwing uitsluitend toegestaan indien het gebied hierdoor niet minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone. Het aanbrengen van oppervlakteverharding van meer dan 100 m² is niet toegestaan zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.
- 'wro-zone - zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen': Ook deze aanduiding is onderdeel van de EHS. Binnen deze aanduiding is het oprichten van bebouwing uitsluitend toegestaan indien het gebied hierdoor niet minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van watersystemen. Het aanbrengen van oppervlakteverharding van meer dan 100 m² en/of het ophogen van gronden is niet toegestaan zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.

In het bestemmingsplan Hazeldonk is de aanduiding 'vrijwaringszone - radar' opgenomen. Indien hoger dan 63 meter wordt gebouwd (o.a. voor een mogelijke windturbine), dient vooraf een positief advies te zijn afgegeven door de dienst Vastgoed Defensie. In onderhavig plan 'Hazeldonk, wijzigingsplan Douanneterrein' wordt bebouwing tot een maximale hoogte van maar 20 meter mogelijk gemaakt, de mogelijkheid tot het oprichten van windturbines is binnen het vigerende plan 'Hazeldonk' niet opgenomen voor het onderhavige plangebied. De aanduiding 'vrijwaringszone - radar' is dan ook niet opgenomen binnen het wijzigingsplan.

HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Toepassing grondexploitiewet

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij de hierna genoemde ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of bij een omgevingsvergunning.

De grond is in eigendom van de gemeente. Er hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld en vastgesteld.

7.1 Toepassing grondexploitiewet

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij de hierna genoemde ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of bij een omgevingsvergunning.

De grond is in eigendom van de gemeente. Er hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld en vastgesteld.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor het opstellen en uitvoeren van dit wijzigingsplan zijn:

- Verwervingskosten;
- Plankosten.

De dekking wordt gevonden in:

- Verkoop van gronden

De grondexploitatie is vastgesteld op 20 december 2012, deze grondexploitatie sluit met een positief saldo per 1 januari 2013, waarmee wordt gesteld dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is. De einddatum van de grondexploitatie is 1 januari 2016.

HOOFDSTUK 8 Communicatie

8.1 Inleiding

In het planproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor dit voorliggende wijzigingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

8.2 Procedure

In artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening is het wijzigingsplan als bepaling opgenomen. In dit artikel wordt verwezen naar de procedure zoals vastgesteld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

8.2.1 Vooroverleg

Het plan wordt in het kader van het wettelijk vooroverleg toegezonden aan:

- Gedeputeerde Staten van provincie Noord-Brabant, 's Hertogenbosch;
- Waterschap Brabantse Delta, Breda.

Gedeputeerde Staten van provincie Noord-Brabant, 's Hertogenbosch

Het voorontwerp wijzigingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Waterschap Brabantse Delta, Breda

Het Waterschap heeft een positieve watertoets afgegeven.

8.2.2 Zienswijzen

Na publicatie is het ontwerp wijzigingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Bij een wijzigingsplan kan een zienswijze zich nog enkel richten tegen de toelichting of tegen de uitwerking van de wijzigingsbevoegdheid. De overige regels komen rechtstreeks uit het bestemmingsplan 'Hazeldonk', welk plan onherroepelijk is geworden bij besluit van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State op 21 juli 2011. Tegen het ontwerp wijzigingsplan zijn twee zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien in het collegebesluit. De zienswijzen zijn beoordeeld op het feit of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft.

8.2.3 Beroep

Na vaststelling wordt het plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk.