

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.