



## GEMEENTE BREDA

Burgemeester en wethouders van Breda,

Overwegende dat,

in het bestemmingsplan 'Hazeldonk', vastgesteld door de gemeenteraad op 21 april 2011 en onherroepelijk geworden op 21 juli 2011, op grond van artikel 4.3 en 5.3 aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid is verleend, overeenkomstig artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (Wro), om ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied' de bestemming 'Verkeer' te wijzigen in de bestemmingen 'Bedrijventerrein' en/of 'Natuur' en de bestemming 'Groen' te wijzigen in de bestemmingen 'Bedrijventerrein', 'Natuur' en/of 'Verkeer', met dien verstande dat:

- a. de wijziging niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de aanwezige groenstructuur;
- b. 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;
- c. in het zuidelijk deel ruimte wordt gereserveerd voor de realisatie van een ecologische verbindingzone;
- d. 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);
- e. 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;
- f. door middel van een flora- en faunaonderzoek dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;
- g. uit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren mogen bestaan;
- h. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- i. voldaan moet worden aan de bepalingen uit de Wet geluidhinder;
- j. voldaan moet worden aan de bepalingen uit de Wet luchtkwaliteit;
- k. nader toetsing plaatsvindt in het kader van externe veiligheid.

Bart&MGMT B.V. (initiatiefnemer) een verzoek heeft ingediend om de gronden ter plaatse van het parkeerterrein van het voormalige douane-emplacement op het bedrijventerrein Hazeldonk aan te wenden ten behoeve van de ontwikkeling en exploitatie van een beveiligd vrachtwagenparkeerterrein met bijbehorende faciliteiten voor periodieke rust en ontspanning voor de chauffeurs.

het ingediende verzoek past binnen de bovengenoemde voorwaarden.

er aan de zijde van de gemeente, in overleg met de provincie Noord-Brabant, de wens bestaat om op de gronden ten zuiden van het parkeerterrein een ecologische verbindingzone mogelijk te maken.

het mogelijk maken van een ecologische verbindingzone past binnen de bovengenoemde voorwaarden.

middels het wijzigingsplan de planologische basis wordt gecreëerd voor de wijziging van de bestemming 'Groen' naar de bestemming 'Verkeer' ten behoeve van de vergroting van het parkeerterrein van het voormalige douane-emplacement en de wijziging van een deel van de gronden



met de bestemming 'Verkeer' en 'Groen' naar de bestemming 'Natuur' om de realisatie van de ecologische verbindingzone mogelijk te maken.

het ontwerpwijzigingsplan zes weken ter inzage heeft gelegen.

gedurende de termijn van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend door de heer K. van Bergen, namens Mon Amie VOF, Hazeldonk 6001 te Breda en door de heer J.P. Baneke, namens Vereniging Grensbedrijven Hazeldonk, Overakkerstraat 300 te Breda.

de zienswijzen tijdig zijn ontvangen bij de gemeente Breda en derhalve ontvankelijk.

de zienswijzen kort zijn samengevat en van een beoordeling zijn voorzien. Vervolgens is een conclusie getrokken. Indien niet alle onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze in de totale beoordeling meegewogen.

## **Zienswijze van de heer K. van Bergen, namens Mon Amie VOF**

### *Samenvatting*

De openbare parkeerplaats van het chauffeursrestaurant moet in het plan worden meegenomen omdat er anders parkeerproblemen ontstaan.

### *Beoordeling*

Het chauffeursrestaurant Mon Amie ligt buiten het plangebied van het wijzigingsplan 'Hazeldonk, wijzigingsplan Douaneterrein'. Reclamant heeft vooral belang bij de openbare (vrachtwagen)parkeerplaatsen in de nabijheid van Mon Amie, ook deze bevinden zich buiten het plangebied. Het onderhavige wijzigingsplan brengt geen veranderingen met zich mee voor deze (openbare) parkeerplaats. Reclamant heeft inmiddels contact gehad met de gemeente Breda hierover. In het algemeen kan vermeld worden dat bij de herontwikkeling van het voormalig douaneterrein tot een beveiligde parkeerplaats het aantal parkeerplekken wordt uitgebreid van 160 naar 230, parkeren is het eerste uur gratis. Gelet hierop worden geen parkeerproblemen voorzien.

### *Conclusie*

Op grond van het bovenstaande is de zienswijze ongegrond.

## **Zienswijze van de heer J.P. Baneke, namens Vereniging Grensbedrijven Hazeldonk**

### *Samenvatting*

1. De ontsluiting van het beveiligde parkeerterrein is niet berekend op vrachtverkeer;
2. Vrees voor verkeersonveilige situaties wanneer de ontsluiting van het beveiligd parkeerterrein niet wordt aangepast.

### *Beoordeling*

1. Tijdens de reconstructie van de A16 en de aanleg van de HSL is de ontsluiting van het bedrijventerrein 'Hazeldonk' vernieuwd en zijn de ontsluiting van het bedrijventerrein 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 zijn, middels software om de rijcurve van vrachtwagens te simuleren, berekeningen uitgevoerd om te onderzoeken of de ontsluiting in zijn aangepaste vorm problemen oplevert voor vrachtverkeer. Dit bleek niet het geval te zijn. 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.
2. 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 is relatief gering. De uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen van 160 naar 230 zal dan ook nagenoeg geen nadelige effecten opleveren met betrekking tot de reeds aanwezige ontsluiting.

## *Conclusie*

Op grond van het bovenstaande is de zienswijze ongegrond, wel is in de toelichting paragraaf 5.9 'Verkeer' toegevoegd.

## **Ambtshalve aanpassingen**

Naast de aanvulling van de toelichting met paragraaf 5.9 'Verkeer' zijn er de volgende ambtshalve aanpassingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpplan:

- Paragraaf 3.2 onder punt 6: Toevoeging betreffende het afgeronde onderzoek naar vleermuizen in het plangebied;
- Hoofdstuk 4: Doelstelling van het wijzigingsplan uitgebreider toegelicht;
- Paragraaf 5.3: Tekstuele aanpassingen ter bevordering van de leesbaarheid;
- Paragraaf 5.5 aangevuld met bevindingen vleermuizenonderzoek;
- Paragraaf 7.2: actualisering, de grondexploitatie is in december 2012 vastgesteld;
- Artikel 4 'Natuur': De specifieke gebruiksregels onder 4.3 zijn komen te vervallen omdat de regels omtrent het zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen en het zoekgebied voor ecologische verbindingzone zijn verankerd in artikel 10 'Algemene aanduidingsregels'.
- Artikel 5 'Verkeer': De bepalingen c. tot en met f. in het artikel 5.3 'Specifieke gebruiksregels' zijn komen te vervallen nu de gevraagde onderzoeken zijn verricht en is niet gebleken dat er uit het oogpunt van waterhuishouding, flora- en fauna en bodem bezwaren bestaan tegen het onderhavige wijzigingsplan.

In het ontwerpwijzigingsplan is artikel 5.3 'Specifieke gebruiksregels' als volgt opgenomen:

*"De gronden mogen worden gebruikt ten behoeve van de bestemming 'Verkeer', met dien verstande dat:*

- a. voldoende vrachtwagenparkeerplaatsen worden gerealiseerd ten behoeve van de in de nabije omgeving gevestigde horecagelegenheid;*
- b. voldoende parkeergelegenheid worden gerealiseerd op eigen terrein, met inachtneming van het bepaalde in artikel 14.1;*
- c. middels een onderzoek naar de waterhuishoudkundige consequenties wordt aangetoond dat het waterbelang voldoende is gewaarborgd. Ten aanzien van het onderzoek dient een positief advies van het waterschap te zijn ontvangen;*
- d. middels een flora- en faunaonderzoek dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;*
- e. uit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren bestaan;*
- f. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor deze bestemming;*
- g. voldaan moet worden aan de bepalingen uit de Wet luchtkwaliteit."*

In het wijzigingsplan is artikel 5.3 'Specifieke gebruiksregels' als volgt opgenomen:

*"De gronden mogen worden gebruikt ten behoeve van de bestemming 'Verkeer', met dien verstande dat:*

- a. voldoende vrachtwagenparkeerplaatsen worden gerealiseerd ten behoeve van de in de nabije omgeving gevestigde horecagelegenheid;*
- b. voldoende parkeergelegenheid worden gerealiseerd op eigen terrein, met inachtneming van het bepaalde in artikel 14.1;*
- c. voldaan moet worden aan de bepalingen uit de Wet luchtkwaliteit."*

gelet op het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a Wro en hetgeen is bepaald in het bestemmingsplan 'Hazeldonk' burgemeester en wethouders besluiten;

1. De ingediende zienswijze tegen het ontwerpwijzigingsplan ongegrond te verklaren;
2. Tot ambtshalve wijzigingen in de toelichting van het wijzigingsplan 'Hazeldonk, wijzigingsplan Douaneterrein':
  - Paragraaf 3.2 onder punt 6: Toevoeging betreffende het afgeronde onderzoek naar vleermuizen in het plangebied;
  - Hoofdstuk 4: Doelstelling van het wijzigingsplan uitgebreider toegelicht;
  - Paragraaf 5.3: Tekstuele aanpassingen ter bevordering van de leesbaarheid;
  - Paragraaf 5.5 aangevuld met bevindingen vleermuizenonderzoek;
  - Paragraaf 7.2: actualisering, de grondexploitatie is in december 2012 vastgesteld;
3. Tot ambtshalve wijzigingen in de regels van het wijzigingsplan 'Hazeldonk, wijzigingsplan Douaneterrein':
  - Artikel 4 'Natuur': De specifieke gebruiksregels onder 4.3 zijn komen te vervallen omdat de regels omtrent het zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen en het zoekgebied voor ecologische verbindingzone zijn verankerd in artikel 10 'Algemene aanduidingsregels'.
  - Artikel 5 'Verkeer': De bepalingen c. tot en met f. in het artikel 5.3 'Specifieke gebruiksregels' zijn komen te vervallen nu de gevraagde onderzoeken zijn verricht en is niet gebleken dat er uit het oogpunt van waterhuishouding, flora- en fauna en bodem bezwaren bestaan tegen het onderhavige wijzigingsplan.

In het ontwerpwijzigingsplan is artikel 5.3 'Specifieke gebruiksregels' als volgt opgenomen:

*"De gronden mogen worden gebruikt ten behoeve van de bestemming 'Verkeer', met dien verstande dat:*

- a. voldoende vrachtwagenparkeerplaatsen worden gerealiseerd ten behoeve van de in de nabije omgeving gevestigde horecagelegenheid;*
- b. voldoende parkeergelegenheid worden gerealiseerd op eigen terrein, met inachtneming van het bepaalde in artikel 14.1;*
- c. middels een onderzoek naar de waterhuishoudkundige consequenties wordt aangetoond dat het waterbelang voldoende is gewaarborgd. Ten aanzien van het onderzoek dient een positief advies van het waterschap te zijn ontvangen;*
- d. middels een flora- en faunaonderzoek dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;*
- e. uit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren bestaan;*
- f. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor deze bestemming;*
- g. voldaan moet worden aan de bepalingen uit de Wet luchtkwaliteit."*

In het wijzigingsplan is artikel 5.3 'Specifieke gebruiksregels' als volgt opgenomen:

*"De gronden mogen worden gebruikt ten behoeve van de bestemming 'Verkeer', met dien verstande dat:*

- a. voldoende vrachtwagenparkeerplaatsen worden gerealiseerd ten behoeve van de in de nabije omgeving gevestigde horecagelegenheid;*
- b. voldoende parkeergelegenheid worden gerealiseerd op eigen terrein, met inachtneming van het bepaalde in artikel 14.1;*
- c. voldaan moet worden aan de bepalingen uit de Wet luchtkwaliteit."*



# Gemeente Breda

4. Het wijzigingsplan 'Hazeldonk, wijzigingsplan Douaneterrein', NL.IMRO.0758.BW2012062002-0401, vast te stellen, zoals dat van 1 november tot en met 12 december 2012 ter inzage heeft gelegen en met inachtneming van de onder 2 en 3 genoemde wijzigingen.

Breda, - 5 MAART 2013

Burgemeester en wethouders van Breda,

 , burgemeester.

 secretaris.