



Raadsvoorstel

Vaststellen van het bestemmingsplan Ruitersbos, Burgemeester de Manlaan 2 voor de bouw van 3 woningen

Aantal bijlagen: 1

Voorgesteld besluit

1. De ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan Ruitersbos, Burgemeester de Manlaan 2 met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2018213006-VG01 ongewijzigd vast te stellen.
3. Voor dit plan geen exploitatieplan op te stellen aangezien een anterieure overeenkomst is gesloten.

Portefeuillehouder:
Weth. De Beer

Samenvatting

Er is een verzoek ingediend om medewerking te verlenen aan realisatie van 3 vrijstaande woningen op een woonperceel gelegen achter de Burgemeester de Manlaan 2 te Breda.

Ter plaatse is slechts de bouw van één woning toegestaan. Ten einde in totaal 3 woningen te realiseren dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd. Voorliggend bestemmingsplan maakt dit mogelijk.

Het college heeft op 10 september 2019 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en het plan vrijgegeven voor terinzagelegging. Het ontwerpplan heeft vanaf 19 september 2019 t/m 30 oktober 2019 ter visie gelegen. Er zijn 3 zienswijzen ingediend tegen dit plan.

Deze zienswijzen leiden er niet toe dat het bestemmingsplan hoeft te worden aangepast ten opzichte van het ontwerpplan. Aan uw raad wordt nu de vaststelling van het bestemmingsplan 'Ruitersbos, Burgemeester de Manlaan 2' voorgelegd.

Beoogd effect van het besluit

Na het vaststellen van het bestemmingsplan 'Ruitersbos, Burgemeester de Manlaan 2' kan er medewerking worden verleend aan een bouwplan voor het realiseren van 3 woningen.

Uitvoering van het besluit

Na vaststelling door de raad wordt de besluitvorming bekend gemaakt en start de beroepstermijn van 6 weken. Bekendmaking geschiedt door een publicatie in de Staatscourant en op overheid.nl. De afdeling Ruimte en Vastgoedontwikkeling begeleidt de ruimtelijke procedure en zorgt voor de noodzakelijke bekendmakingen.

Pas na het aflopen van de beroepstermijn tegen het vaststellingsbesluit treedt het bestemmingsplan in werking en kunnen de omgevingsvergunningen aangevraagd worden door initiatiefnemers en vervolgens verleend worden door de afdeling Veiligheid & Leefomgeving. Vervolgens kan gestart worden met de bouw van de woningen.

Het besluit heeft gevolgen voor omwonenden in de omgeving van de bouwlocatie. Omwonenden zijn eerder via een Breda bericht van de gemeente op de hoogte gesteld van de start van de procedure en hebben de gelegenheid gekregen om hun zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn 3 zienswijzen ingediend. Reclamanten worden op de hoogte gesteld van de besluitvorming.

Motivering

Om aan de planontwikkeling medewerking te kunnen verlenen dient aan het woonperceel een extra bouwtitel te worden toegekend voor 2 woningen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hier in.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Ruitersbos, Burgemeester de Manlaan 2' heeft vanaf 19 september 2019 t/m 30 oktober 2019 ter visie gelegen. Op 26 september 2019 heeft er een inloopavond plaatsgevonden en is het plan toegelicht. Er zijn 3 zienswijzen ingediend.

Hieronder wordt in het kort uiteengezet waarom medewerking wordt verleend aan het mogelijk maken van deze extra woningen en wordt een reactie gegeven op de ingediende zienswijzen.

Bouwplan

Voorliggend bestemmingsplan staat in relatie tot het bestemmingsplan 'Burgemeester Kerstenslaan 20' dat is vastgesteld door uw raad op 13 juli 2017. Middels dit laatstgenoemde bestemmingsplan wordt een uitbreiding van het hotel Mastbosch aan de zij- en achtergevel mogelijk gemaakt.

De uitbreiding van dit hotel kan alleen als de eigenaar van het perceel aan de Burgemeester de Manlaan 2 hiervoor grond ter beschikking stelt. De eigenaar ziet hierbij tevens af van een verdere uitbreiding van het kantoorpand op zijn perceel. Op onderstaande verbeelding (figuur 1) van het vigerende bestemmingsplan 'Ruitersbos' is de ligging van het plangebied weergegeven (rood omlijnd). Een gedeelte van de kantoorbestemming (paars) dat buiten het plangebied valt wordt toegevoegd aan het naastliggend hotel. Voor het resterende gedeelte met een kantoorbestemming (paars) dat momenteel deels in gebruik is als parkeerterrein, komen de uitbreidingsmogelijkheden t.w. een bouwhoogte van 15 meter en een bebouwingspercentage van 40, te vervallen. Vanwege de wens om de niet benutte ruimte voor de bouw van kantoren weg te bestemmen, zal de bestemming ter plaatse worden gewijzigd naar de bestemming 'verkeer' (zie figuur 2)



Figuur 1 Verbeelding bp Ruitersbos



Figuur 2 Verbeelding bp Ruitersbos, Burg. De Manlaan 2



Ter compensatie hiervoor worden nu 2 extra woningen gevraagd. Op grond van het geldende bestemmingsplan is een toevoeging van één extra woning toegestaan. Deze is echter nooit gerealiseerd. In totaal betreft het dus 3 woningen.

Bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Ruitersbos' welke op 6 januari 2009 onherroepelijk is geworden.

Het perceel is hierin bestemd tot "Woondoeleinden" en gedeeltelijk tot "Kantoren". De als "Woondoeleinden" bestemde gronden kennen tevens een aanduiding "Nieuwbouwlocatie". Op de als zodanig bestemde gronden is de bouw van één woning toegestaan.

Het ligt in de bedoeling om 3 woningen te realiseren. De functie wonen is toegestaan maar de bouw van 2 extra woningen kan niet omdat er slechts één bouwvlak is opgenomen. Om aan dit initiatief medewerking te kunnen verlenen is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Bestuursakkoord

De beoogde ontwikkeling betreft de toevoeging van 2 extra woningen op een binnenstedelijke locatie. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de primaire doelen op het gebied van 'wonen' zoals omschreven in het coalitieakkoord t.w. het bouwen van extra woningen.

Woonvisie Breda: "wonen in een dynamische tijd"

De planontwikkeling is voorzien binnen de huidige stedelijke grenzen van Breda. Er worden 3 vrijstaande woningen gerealiseerd in het duurdere segment. Dit sluit aan bij de directe omgeving waar reeds diverse vrijstaande woningen aanwezig zijn in het duurdere segment. Op deze manier komen ook meer huizen beschikbaar in de duurdere prijsklassen.

Perspectief wonen en Gebiedsprofielen wonen

Het college heeft op 24 september 2019 de beleidsdocumenten 'Perspectief wonen en Gebiedsprofielen wonen' vastgesteld als onderdeel van het vigerend (reeds vastgesteld) beleidskader wonen. Het Perspectief wonen geeft op hoofdlijnen de gewenste richting van het wonen in de gebieden aan. Zij bevat de doelen die in het woonbeleid zijn geformuleerd en vormt het perspectief waarmee naar gebieden en de woningvoorraad wordt gekeken.

De uitwerking naar Gebiedsprofielen geeft handvatten en is een kompas voor de manier waarop gebieden kunnen bijdragen aan het bereiken van stedelijke woondoelen. De Gebiedsprofielen bieden een afwegingskader bij het maken van nieuwe woonplannen en initiatieven.

Voor Breda Zuid geldt dat het woonmilieu de hoogste waardering binnen Breda heeft met ook het hoogste prijsniveau van woningen. Ruitersbos heeft een hoge belevingswaarde (prijs m²/marktappriciatie) en ook naar de toekomst toe zal de vraag naar woningen in dit luxe woonmilieu hoog blijven. De opgave ligt in het koesteren van het unieke karakter van deze buurt als aantrekkelijk woonmilieu. Een planontwikkeling voor 3 vrijstaande woningen in het duurdere segment sluit hier goed op aan.

Flora en fauna

Er is geen ontheffing nodig in het kader van de Wet natuurbescherming. Ten behoeve van de broedvogels dienen de werkzaamheden buiten de broedperiode te worden uitgevoerd, of dienen potentiële broedlocaties voortijdig ongeschikt te worden gemaakt. Daarnaast dient ten behoeve van de vleermuizen beperkt licht te worden gebruikt en beperkt geluid te worden veroorzaakt in de periode rond de schemering en in het donker.

Watertoets

Door realisatie van 3 woningen neemt het verhard oppervlak toe met 2.825 m². Op basis van de compensatie eis van het waterschap van 60 mm per vierkante meter bedraagt de bergingseis circa 170 m³. Conform het beleid van de gemeente Breda wordt echter uitgegaan van 78 mm per vierkante meter. De bergingseis bedraagt in dat geval 220 m³.



In onderhavige situatie wordt gedacht aan realisatie van een (centrale) bergings- en infiltratievoorziening, namelijk een ten noorden van de parkeerplaats. In de verbeelding is hiervoor reeds ruimte (268 m²) gereserveerd en als zodanig bestemd met een aanduiding 'specifieke vorm van groen - waterberging'. Voor onderhavig plangebied is er zodoende voldoende ruimte gereserveerd om aan de bergingseis van 220 m³ te kunnen voldoen.

Het waterschap is in deze bevoegd gezag. Door Waterschap Brabantse Delta is er een positief advies afgegeven op de waterparagraaf van het bestemmingsplan.

Het aspect waterhuishouding vormt derhalve geen belemmering voor het realiseren van de voorgestane ontwikkeling.

Milieueffectenrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarbij de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aangesloten gebied van 2.000 of meer woningen omvat. In dit geval betreft het slechts 2 extra woningen. Er is voor de activiteit dan ook geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Ter plaatse is de bouw van één woning toegestaan. De realisatie van nog eens 2 extra woningen wordt naar aard en omvang niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject. Ook een informele m.e.r.-beoordeling is om die reden dan ook niet aan de orde.

Parkeren

Voor eengezinswoningen geldt een parkeernorm van 1,9 parkeerplaats per wooneenheid. Voor het bestaande kantoor geldt een parkeernorm van 1 parkeerplaats per 100 m² bvo.

In totaal zijn op basis van de parkeernormen afgerond 13 parkeerplaatsen benodigd. Op basis van aanwezigheidspercentages zijn minimaal 10 parkeerplaatsen nodig. Achter het kantoor bevindt zich reeds een parkeerplaats. Door middel van het aanbrengen van markeringen kunnen hier 16 parkeerplaatsen gecreëerd worden en is dubbelgebruik mogelijk door verschillende functies op de percelen. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeerbehoefte. Daarnaast bieden de woonkavels voldoende ruimte om indien gewenst parkeren op eigen terrein mogelijk te maken. Hiermee voldoet het plan aan de Nota parkeer en Stallingsbeleid, herrijking 2013.

Communicatie

Initiatiefnemer heeft omwonenden persoonlijk geïnformeerd over de planvorming. Er heeft vervolgens veelvuldig overleg plaatsgevonden om te komen tot een aanvaardbaar plan.

Inspraak

Het ontwerpplan heeft vanaf 19 september 2019 t/m 30 oktober 2019 ter visie gelegen. Op 26 september 2019 is een inloopavond gehouden in het kantoorpand van initiatiefnemer aan de Burgemeester de Manlaan 2. Op deze avond was naast de architect ook een vertegenwoordiger van het stedenbouwkundig bureau aanwezig. De gemeente was met 4 vertegenwoordigers aanwezig. Omwonenden kregen de gelegenheid om de plannen in te zien en eventuele vragen te stellen. Veel omwonenden hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. In het vervolg hierop zijn 3 zienswijzen ingediend.

Zienswijzen

Deze zienswijzen zijn tijdig ontvangen en dus ontvankelijk. Per zienswijze wordt aangegeven of de zienswijze gegrond of ongegrond is. Indien niet alle afzonderlijke onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.



Zienswijze 1

Samenvatting

1. Ter plaatse is al de bouw van één villa toegestaan. Reclamant zijn geen bijzondere omstandigheden bekend die een vermeerdering van het aantal woningen rechtvaardigen. Reclamant verzoekt om deze ontwikkeling puur te bekijken op het vermeerderen van 1 naar 3 villa's en de ontwikkeling m.b.t. het naastgelegen hotel hier niet bij te betrekken;
2. Er ligt een recht van overpad via kavel E6906. Reclamant begrijpt niet waarom deze uitweg niet wordt gebruikt voor deze ontwikkeling;
3. Reclamant stelt dat deze ontwikkeling niet past in het gemeentelijk beleid t.a.v. 'wonen'. Het betreft immers villa's in het duurdere segment (€ 800.000-1.500.000);
4. Eerder is een vergelijkbaar verzoek op een veel grotere kavel afgewezen juist om te voorkomen dat unieke grote kavels verloren gaan en opgesplitst worden. Reclamant begrijpt de ongelijke behandeling niet.
5. De villa's worden volgens reclamant te dicht op de perceelgrens gebouwd waardoor de privacy wordt aangetast.

Beoordeling

1. Deze ontwikkelingen kunnen niet los van elkaar worden gezien. In dit geval wordt medewerking verleend omdat initiatiefnemer bereid is om af te zien van een bouwtitel voor het uitbreiden van zijn kantoor en bereid is om grond af te staan voor de uitbreiding van het naastliggend hotel.
2. Dit is de keuze van initiatiefnemer. Vanuit verkeerstechnisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor het gebruiken van de bestaande in- en uitrit aan de Burgemeester de Manlaan 2.
3. Er worden 3 vrijstaande woningen gerealiseerd in het duurdere segment. Dit sluit aan bij de directe omgeving waar reeds diverse vrijstaande woningen aanwezig zijn in het duurdere segment. Op deze manier komen ook meer huizen beschikbaar in de duurdere prijsklassen. Hiermede wordt voldaan aan de Woonvisie Breda "Wonen in een dynamische tijd".
4. Er is geen sprake van gelijke gevallen. Er wordt in dit geval medewerking verleend omdat initiatiefnemer bereid is om af te zien van een bouwtitel voor het uitbreiden van zijn kantoor én bereid is om grond af te staan voor de uitbreiding van het naastliggend hotel. Er is dan ook geen sprake van een ongelijke behandeling.
5. Bij de planontwikkeling is nadrukkelijk gekeken naar de afstand tot de bestaande woning, de bouwvoorschriften en het effect van het gebruik op het (privacy gevoelige) achtertuinenmilieu. Dit heeft in deze situatie geleid tot een bouwvlak op circa 9 meter van de achterperceelsgrens van reclamant met (beperkte) bouw mogelijkheden. De zijde tegen de achterperceelsgrens gelegen heeft slechts één bouwlaag waarbij geen dakterras mogelijk is. Dit is slechts toegestaan binnen de contour waar 2 bouwlagen mogelijk zijn.
Over de gehele lengte van de perceelsrand wordt een struweel aangebracht van 5 meter breed en circa 4 meter hoog. Deze struweelrand krijgt de bestemming 'Natuur'. Dit is een zware bestemming hetgeen betekent dat het struweel in de toekomst behouden dient te blijven. Het oprichten van bouwwerken, het realiseren van een pad, het aanbrengen van een speelvoorziening of een kunstobject, en/of het verwijderen van het struweel behoort niet tot de mogelijkheden.
Middels deze struweelrand wordt de privacy voldoende geborgd. Daarbij dient ook in acht te worden genomen dat de afstand van de woning van reclamant tot het dichtstbijzijnde bouwvlak ongeveer 90 meter bedraagt.

Verder is de huidige locatie van het bouwvlak zodanig gesitueerd, dat het aantal te vellen bomen zo laag mogelijk is. Het verschuiven van het bouwvlak oostwaarts zou leiden tot de kap van meer bomen. De onnodige kap in het groengebied van meer beschermde en gezonde bomen is ongewenst.

Conclusie

De ingediende zienswijzen zijn ongegrond.



Zienswijze 2

Samenvatting

1. Reclamant stelt dat de stelling dat de drempelwaarde voor wat betreft stikstofdepositie niet wordt gehaald is achterhaald door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 29 mei 2019. De planontwikkeling voldoet dan ook niet aan de Wet natuurbescherming;
2. Eén bouwvlak is dicht gelegen tegen de perceelsgrens van reclamant. Reclamant vreest hierdoor voor aanpassing van de privacy en verzoekt om de afstand tussen het huidige bouwvlak en de perceelsgrens te respecteren;
3. Reclamant zag ook graag een groenstrook met de bestemming 'Natuur' aan de achterzijde van zijn perceel welke als natuurlijke buffer kan dienen tussen zijn perceel en de toekomstige woning;
4. Reclamant zou graag gewaarborgd zien dat er tijdens de bouwwerkzaamheden geen ontoelaatbare overlast ontstaat.

Beoordeling

1. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beslist dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet gebruikt mag worden als basis om toestemming te verlenen voor activiteiten die leiden tot een stikstoftoename ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen en soorten in Natura 2000-gebieden. Met de AERIUS Calculator kan de stikstofdepositie door een ruimtelijke ontwikkeling in kaart worden gebracht. De Afdeling heeft in voornoemde uitspraak niet geoordeeld dat AERIUS niet (meer) bruikbaar is. Wel heeft de Afdeling aangegeven dat AERIUS niet of minder geschikt is voor depositieberekeningen op korte afstand van de bron. In voorkomende gevallen kan het dus nodig zijn om een aanvullende berekening uit te laten voeren.
Door initiatiefnemer is een stikstofdepositie onderzoek overlegd. Uit de AERIUS-berekeningen blijkt dat de bijdrage op de omliggende Natura 2000 gebied t.w. het Ulvenouts bos voor zowel de bouwfase als de gebruiksfase niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. Daarnaast zijn berekeningen van Geomilieu Stacks D overlegd. Ook hieruit blijkt de bijdrage op de omliggende Natura 2000 gebied t.w. het Ulvenouts bos voor zowel de bouwfase als de gebruiksfase niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het realiseren van het plan in zowel de bouw als de gebruiksfase geen bedreiging oplevert voor de instandhoudingsdoelen van de omliggende Natura 2000 gebieden.
2. Bij het opstellen van de bouwvoorschriften is nadrukkelijk rekening gehouden met privacy-aspecten. In het voorliggende plan is er sprake van 2 bouwhoogtes van respectievelijk 3,5 meter en 6,5 meter waarbij de situering dusdanig is dat het laagst gelegen gedeelte het dichtst bij de perceelsgrens komt te liggen. Een dakterras is alleen toegestaan ter plaatse van de 2^e bouwlaag hetgeen dus verder van de perceelsgrens is gelegen.
Dit is een verbetering t.o.v. het vigerende bestemmingsplan dat, weliswaar op een grotere afstand t.a.v. de perceelsgrens, een woning met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter toelaat. Het verder van de perceelsgrens verschuiven van het bouwvlak is ongewenst omdat dit zal leiden tot de kap van meer beschermde en gezonde bomen.
3. De afstand van het bouwvlak tot het perceel van reclamant bedraagt circa 6 meter. Bij het aanbrengen van een struweel van 5 meter breed blijft er onvoldoende vrije ruimte over tussen de toekomstige woning en het struweel. Het struweel zou een rondgang rond de woning belemmeren evenals het uitzicht van de ramen op de begane grond. Dit is niet gewenst. Initiatiefnemer is bereid om een 1 meter brede groenblijvende haag van taxus of hult aan te leggen over de gehele lengte van de (zuidelijke) grens van het woonperceel. Hiermede wordt aan de grieven van reclamant tegemoetgekomen
4. Voor start van de bouw zal hierover nog over gecommuniceerd met omwonenden. De aannemer zal trachten om de overlast tot een minimum te beperken. Daarbij moet wel in acht worden genomen dat een ieder enige (tijdelijk) overlast tijdens de bouw zal moeten gedogen.

Conclusie

De ingediende zienswijzen zijn ongegrond.

Zienwijze 3: Stichting vrienden van de Bredase natuur

Samenvatting

1. Als gevolg van het ontwerpbestemmingsplan zullen er bomen moeten worden gekapt hetgeen in strijd is met het beleid dat Breda groen wil denken en het feit dat dit gebied aan de Burgemeester de Manlaan door de bomenkaart aangemerkt wordt als "Groengebied";
2. Reclamant maakt bezwaar tegen het feit dat ten behoeve van deze planontwikkeling 29 bomen moeten worden gekapt. De voorgestelde herplant weegt hiertegen niet op;
3. Reclamant is van mening dat de watertoets onzorgvuldig is vastgesteld. Het verhard oppervlak neemt met 2.825 m² toe. Dit zou in het huidige plan niet goed ondervangen zijn;
4. Reclamant stelt dat de stelling dat de drempelwaarde voor wat betreft stikstofdepositie niet wordt gehaald is achterhaald door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 29 mei 2019. De planontwikkeling voldoet dan ook niet aan de Wet natuurbescherming;
5. Reclamant stelt dat de voorgestelde ontwikkeling de bestaande natuur onevenredig aantast;
6. Het onderhavige bestemmingsplan is een voortvloeisel van een eerdere gedane grondruil tussen hotel Mastbosch en initiatiefnemer. Reclamant is van mening dat dit niet ten koste mag gaan van de natuur.

Beoordeling

1. Het plangebied is inderdaad op de Bomenkaart Vergunningplichtige Houtopstanden aangeduid als "Groengebied". Dit betekent dat voor bomen met een omtrek van meer dan 64 centimeter, gemeten op een hoogte van 1,30 meter boven maaiveld, een omgevingsvergunning nodig is voor het vellen van houtopstanden (kapvergunning).
In het thans geldende bestemmingsplan 'Ruitersbos' is het bosperceel gelegen achter de Burgemeester de Manlaan 2 bestemd tot "Wonen". Binnen deze bestemming is het mogelijk om één woning te bouwen binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak. Deze woning is tot op heden niet gebouwd. Echter, indien hier uitvoering aan wordt gegeven betekent dit dat voor het bouwvlak een kapvergunning voor 18 bomen kan worden aangevraagd.
In het voorliggende bestemmingsplan zijn 3 kleinere bouwvlakken opgenomen. In nauw overleg zijn deze bouwvlakken zodanig gesitueerd, dat het aantal te vellen bomen zo laag mogelijk is. Het totaal aantal kapvergunningplichtige bomen binnen de bouwvlakken en randzones bedraagt: 19. Dit betekent dat er nagenoeg geen verslechtering plaatsvindt.
2. In de Algemene Plaatselijke Verordening is bepaald dat een kapvergunning slechts wordt verleend indien er sprake is van een voldoende zwaarwegende grond, alternatieven goed zijn onderzocht en de vergunningsaanvraag voorzien is van een herplantplan waarmee de verloren gegane waarden worden gecompenseerd.

Op het terrein aan de Burgemeester de Manlaan 2 staan in totaal 115 kapvergunningplichtige bomen. Alle bomen zijn onderzocht middels een Boom Effect Analyse. Hieruit blijkt dat van 7 bomen de kwalitatieve staat slecht is waardoor zij gekapt dienen te worden. Binnen de bouwvlakken en de randzone dienen 19 bomen te worden gekapt. Voor de aanleg van de toegangsweg dienen 3 bomen te worden gekapt. 4 bomen zijn inmiddels geveld door een storm in januari 2018. Het gaat dus om in totaal 33 bomen waarvan er nog 29 werkelijk gekapt dienen te worden.



Om de waarden van de te vellen bomen te compenseren is bekeken of er nieuwe bomen binnen het plangebied aangeplant kunnen worden. Daarbij is ruimte gevonden voor het aanplanten van 16 (jonge) bomen. Het herplanten van alle 33 bomen blijkt een vrijwel onmogelijke opgave te worden aangezien jonge bomen niet groeien onder het gesloten kronendek van de bestaande bomen. Daarom is er voor gekozen om de overige bomen te compenseren in de vorm van een struweel- of struiklaag. Dit is namelijk op dit moment het ontbrekende landschapselement in het gebied. Aan de zijkanten van het terrein worden 2 struweelstroken van 5 meter breed aangeplant. Het betreft een strook van 440 m² aan de westzijde en een strook van 356 m² aan de oostzijde. In overleg met de gemeentelijke ecooloog zal gekozen worden voor een inheems en passend assortiment met o.a.

besdragende en/of groenblijvende soorten. Ten aanzien van 10 bestaande bomen in de randen van het terrein, voornamelijk gewone esdoorns, is het voornemen om deze op 40 centimeter boven maaiveld af te zagen en deze vervolgens opnieuw uit te laten lopen, waardoor deze onderdeel uit gaan maken van het struweel. Deze struwelen krijgen een natuurbestemming dit in tegenstelling tot de huidige woonbestemming, waardoor deze ook voor de toekomst geborgd blijven. Op deze wijze vindt er in voldoende mate compensatie plaats.

3. Door realisatie van 3 woningen neemt het verhard oppervlak inderdaad toe met 2.825 m². Op basis van de compensatie eis van het waterschap van 60 mm per vierkante meter bedraagt de bergingseis circa 170 m³. Conform het beleid van de gemeente Breda wordt echter uitgegaan van 78 mm per vierkante meter. De bergingseis bedraagt in dat geval 220 m³. In onderhavige situatie wordt gedacht aan realisatie van een (centrale) bergings- en infiltratievoorziening, namelijk een ten noorden van de parkeerplaats. In de verbeelding is hiervoor reeds ruimte (268 m²) gereserveerd en als zodanig bestemd met een aanduiding 'specifieke vorm van groen - waterberging'. Voor onderhavig plangebied is er zodoende voldoende ruimte gereserveerd om aan de bergingseis van 220 m³ te kunnen voldoen. Het waterschap is in deze bevoegd gezag. Door Waterschap Brabantse Delta is er een positief advies afgegeven op de waterparagraaf van het bestemmingsplan. Het aspect waterhuishouding vormt derhalve geen belemmering voor het realiseren van de voorgestane ontwikkeling.
4. Zie onder 2.1.
5. Zie onder 3.1 en onder 3.2.
6. Zie onder 1.1 en 3.1.

Conclusie

De ingediende zienswijzen zijn ongegrond.

Juridisch

Consequenties

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS).

Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. Indien er beroepschriften worden ingediend treedt het bestemmingsplan wel in werking maar is het plan nog niet onherroepelijk. Indien er naast het beroep ook verzocht wordt om een voorlopige voorziening dan treedt het bestemmingsplan pas in werking als het verzoek om een voorlopige voorziening wordt afgewezen. Pas nadat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak heeft gedaan op de beroepen treedt het bestemmingsplan onherroepelijk in werking.

Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Bekendmaking

De kennisgeving van het vaststellingsbesluit wordt gepubliceerd in de Staatscourant, op overheid.nl en de site van de gemeente.



Financieel

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin onder meer kostenverhaal en eventuele planschade is geregeld. De ontwikkeling is voor de gemeente dan ook kostenneutraal. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

- Link Ruimtelijke plannen bestemmingsplan 'Ruitersbos, Burgemeester de Manlaan 2'.

Te tekenen document(en)

- Raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester

, gemeentesecretaris



Raadsbesluit

**Vaststellen van het bestemmingsplan Ruitersbos,
Burgemeester de Manlaan 2 voor de bouw van 3
woningen**

Aantal bijlagen: 0

De raad van de gemeente Breda;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;
gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. De ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan Ruitersbos, Burgemeester de Manlaan 2 met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2018213006-VG01 ongewijzigd vast te stellen.
3. Voor dit plan geen exploitatieplan op te stellen aangezien een anterieure overeenkomst is gesloten.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

16 APR. 2020

, voorzitter

, griffier