



Raadsbesluit

Vastellen Bestemmingsplan Burgemeester Guljélaan, Ruitersbos

Aantal bijlagen: 1

De raad van de gemeente Breda,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;
gelet op artikel 147 van de Gemeentewet;

Besluit

1. Het bestemmingsplan Burgemeester Guljélaan, ong., NL.IMRO.0758. BP2021213010-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
2. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

12 MEI 2022

, voorzitter

, griffier



Raadsvoorstel

Vastellen Bestemmingsplan Burgemeester Guljélaan, Ruitersbos

Aantal bijlagen: 2

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan Burgemeester Guljélaan, ong., NL.IMRO.0758. BP2021213010-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
2. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Portefeuillehouder:
Weth. Van het Hof

Samenvatting

Dit bestemmingsplan, in zijn geheel gelegen in het buitengebied van Breda, voorziet in de sloop van de opstallen van manege 'Ruitersbos', herstel van het landschap en de natuur ter plaatse en de bouw van een viertal woningen aan de Burgemeester Guljélaan. Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van Breda, maar sluit aan op het bestaand stedelijk gebied en de bebouwingsstructuur van de Burgemeester Guljélaan. De noordelijke plangrens is feitelijk zichtbaar door de situering van een verhard voetpad. De oostelijke grens wordt gevormd door de Burgemeester Guljélaan. De zuidelijke plangrens wordt gevormd door de sportvelden van BH & BC Breda en westelijk wordt het plangebied begrensd door de rivier de Aa of Weerijs.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 16 september tot en met woensdag 27 oktober 2021 ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect van het besluit

Vaststellen bestemmingsplan Burgemeester Guljélaan, ong.. Na vaststelling is de bestemming gewijzigd en kan het plan worden gerealiseerd.

Uitvoering van het besluit

De Afdeling Ruimte- en Vastgoedontwikkeling begeleidt de bestemmingsplanprocedure. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. 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 periode onherroepelijk.

Motivering

Aan de Ruitersboslaan 61 te Breda staat de voormalige manege 'Ruitersbos' met bijbehorende gronden en opstallen. Het voornemen bestaat om de opstallen van de manege te slopen (met uitzondering van de bestaande historisch waardevolle woonboerderij) en het landschap en de natuur ter plaatse te herstellen om zodoende de recreatieve waarde van het plangebied te versterken. Wezenlijk onderdeel van de plannen vormt ook de bouw van een viertal woningen aan de Burgemeester Guljélaan, ter financiering van de sloop van de manege en de landschaps- en natuurontwikkeling. De bestaande woonboerderij aan de Ruitersboslaan 61 betreft in planologisch opzicht een bedrijfswoning bij de voormalige manege, maar wordt feitelijk reeds gebruikt ten behoeve van twee burgerwoningen. Het feitelijke gebruik wordt bestendigd.

Het geldende bestemmingsplan "Uitbreiding woongebied Ruitersbos e.o." zoals vastgesteld d.d. 26 maart 2002 maakt deze ontwikkeling niet mogelijk en is het ook niet volledig mogelijk de gewenste kwalitatieve landschappelijke impuls te geven aan het gebied. Het ontwerp bestemmingsplan "Burgemeester Guljélaan ong." voorziet in de juridisch-planologische basis voor de voorgenomen ontwikkeling.



In samenspraak met de provincie Noord-Brabant is een landschapsplan opgesteld waarin de natuurontwikkeling is vastgelegd en waarbinnen ook de woningbouw is geïntegreerd.

Woningbouwtypologie

Op 19 april 2017 is door de gemeente Breda aan de initiatiefnemer een brief gestuurd met hierin een positief oordeel over het initiatief voor de bouw van vrijstaande woningen op de locatie van de voormalige manege Ruitersbos aan de Ruitersboslaan 61. Hierna is gewerkt aan de verdere uitwerking van dit initiatief. In het kader van de ligging van de locatie in het buitengebied en binnen de provinciale structuur Groenblauwe mantel met de aanduiding Integratie stad-land in de toen nog geldende Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant is hiervoor een visie voor de herontwikkeling van manege Ruitersbos naar vrijstaande woningen opgesteld. Uit de bespreking van de visie met de provincie is naar voren gekomen dat de provincie geen medewerking zal verlenen omdat zij vinden dat de nieuwe bebouwing aan moet sluiten bij het bestaand stedelijk gebied en geen intensivering van bebouwing kort op de Weerij is gewenst.

Daarom is het plan opnieuw besproken en is een alternatief plan door de initiatiefnemer ingediend. Verzocht is om aansluitend aan de Burgemeester Guljélaan vier vrijstaande woningen te mogen bouwen en zo de historische boerderij van de manege te kunnen behouden en te renoveren. De nieuwe beoogde locatie is gelegen in het buitengebied maar sluit direct aan op het bestaand stedelijk gebied. De overzijde van de straat is namelijk gelegen in bestaand stedelijk gebied en vormt de rand van de woonwijk Ruitersbos. Op deze manier is er meer aandacht voor het landschap en herstel van het beekdal van de Weerij. De provincie is akkoord met deze variant. Op 18 februari 2020 heeft het college hier vervolgens ook positief over besloten.

De nieuwe ontwikkeling bevindt zich in zijn geheel in het buitengebied van Breda en voorziet in de sanering van de aanwezige asbest en de sloop van alle aan de manege gerelateerde gebouwen behalve de historische boerderij. Een klein gedeelte van de stallen (circa 100 m²) wordt hergebruikt en omgevormd tot opslagruimte voor onderhouds- en beheermiddelen ten behoeve van de woningen. De nieuwe bebouwing in de vorm van vier vrijstaande woningen is voorzien aan de oostzijde van het plangebied, direct grenzend aan de Burgemeester Guljélaan. Hierdoor ontstaat de kans de vrijgekomen gronden aan de westzijde van het perceel weer aan te laten sluiten bij het beekdal van de Weerij en door het vrijhouden van deze gronden van bebouwing wordt de solitaire positie van de historische boerderij in het beekdal te benadrukken benadrukt. Een voorwaarde hierbij is dat de sloop van alle bebouwing van de manege en de sanering van de aanwezige asbest moet plaatsvinden voor de start van de bouw van de nieuwe woningen.

De westelijke gronden (waar de huidige bebouwing gesitueerd is) worden omgevormd tot natuurlijke bloemrijke graslanden met enkele verspreide bomen, refererend aan de inrichting van de omliggende gronden. De bestaande houtsingels die de sportvelden afschermen blijven behouden en worden waar nodig opgeschoond en aangevuld. De achterkanten van de bouwkavels worden landschappelijk ingepast met een landschapshaag en enkele bomen, zodat een zachte overgang ontstaat tussen de wijk en het groene beekdal. De transformatie van de manege en de herinrichting van de locatie is met veel zorg vormgegeven. De inrichting sluit optimaal aan bij de omgeving en versterkt daarmee de aanwezige kwaliteiten van het buitengebied, met name het beekdal van de Weerij.

De bouw van vier nieuwe woningen aan de Burgemeester Guljélaan (in het buitengebied van Breda) vindt plaats grenzend aan het bestaand stedelijk gebied direct aan de overzijde van de straat en sluit daarmee stedenbouwkundig aan bij de bestaande bebouwingsconcentratie van de wijk. Doordat de gronden in de directie omgeving van de woningen bestemd zullen gaan worden als natuur zal daarnaast geen sprake zijn van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling. Verdere versterking van het buitengebied daar is ook niet aan de orde en passend in het provinciaal en gemeentelijk beleid. Bij de uitwerking/ het ontwerpen van deze vier woningen is het wel van belang dat deze aansluiten bij de vrijstaande woningen aan de overzijde van de straat.

Hierbij dient aangesloten te worden bij de bouwregels die gelden voor de woningen aan de overzijde van de Burgemeester Guljélaan, zoals opgenomen in de bestemming Woondoeleinden van het bestemmingsplan Ruitersbos.



m.e.r

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn in de toelichting aandacht besteed de effecten van de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in beeld gebracht. In de toelichting is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

Participatie

De gemeente Breda hanteert voor initiatieven de Participatieleidraad. Deze bestaat uit vier stappen:

1. Bepaal het participatieniveau;
2. Maken van een participatieplan;
3. Participatieplan uitvoeren;
4. Participatieverslag maken

Doel van participatie is in vroegtijdig stadium plannen verrijken verbeteren met de input en belangen die zij afgewogen tijdens het participatie proces.

Voor onderhavige ontwikkeling is met inachtneming van de aard en omvang van de ontwikkeling gekozen voor niveau 1: raadplegen. Naast het wettelijk vooroverleg is de initiatiefnemer op verschillende manieren met omwonenden in contact geweest. Een participatieverslag is opgenomen in de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan. In het kader van de tervisielegging van het ontwerpplan, heeft de initiatiefnemer wederom actief contact te zoeken met de direct omwonenden voor nadere toelichting en beantwoording van eventuele vragen. De direct omwonenden hebben positief gereageerd op de voornomen initiatief. Er werden enkele vragen gesteld, de initiatiefnemer heeft deze vragen beantwoord. De gevoerde gesprekken met de direct omwonenden geven geen aanleiding om het beoogde plan aan te passen.

Ter visielegging ontwerp bestemmingsplan

Van 16 september tot en met woensdag 27 oktober 2021 heeft het ontwerp bestemmingsplan Burgemeester Guljélaan ong. ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Er zijn geen zienswijzen op ingebracht. Daarom wordt voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Juridisch

Consequenties

Het bestemmingsplan wordt nu ter gewijzigde vaststelling aan uw raad aangeboden. Na vaststelling zal het bestemmingsplan ter inzage worden gelegd in het kader van de beroepsprocedure. Gedurende de terinzagetermijn kan een ieder die een zienswijze heeft ingediend of tegen een voorgestelde wijziging van het bestemmingsplan beroep aantekenen bij de Raad van State.

Bevoegdheid

Voor het vaststellen van het bestemmingsplan is de raad het bevoegd gezag.

Bekendmaking

De terinzagelegging van de stukken zal op de gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt via de Staatscourant, Overheid.nl en de site van de gemeente.

Financieel

De kosten voor het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan zijn door de initiatiefnemer betaald. De overige kosten zijn via een inmiddels afgesloten anterieure overeenkomst bij de initiatiefnemer weggelegd, waarin tevens verhaal van planschade is opgenomen.



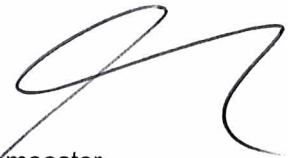
Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

1. Raadpleegbare link bestemmingsplan Burgemeester Guljélaan, ong., planidentificatie NL.IMRO.0758. BP2021213010-VG01
2. Raadsbesluit vaststelling

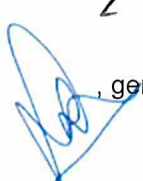
Te tekenen document(en)

1. Vaststellingsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester



, gemeentesecretaris