

Ruitersbos

Inhoudsopgave

Toelichting	5
1. Inleiding	6
1.1. Aanleiding en doel	6
1.2. Ligging en plangrenzen	6
1.3. Vigerende bestemmingsplannen	7
2. Positionering	10
3. Inventarisatie en analyse	11
3.1. Landschap en ecologie	11
3.2. Historie	11
3.3. Ruimtelijke structuur	12
3.4. Functionele structuur	13
3.5. Verkeer	15
4. Milieuhygiënische aspecten	20
4.1. Algemeen	20
4.2. Bodem	20
4.3. Geluid	21
4.4. Luchtkwaliteit	21
4.5. Externe veiligheid en calamiteiten	22
4.6. Bedrijven	22
4.7. Ecologie, Flora- en Faunatoets	23
4.8. Water	23
5. Doelstellingen van het bestemmingsplan	26
6. Beschrijving van het bestemmingsplan	27
6.1. Hoofdpzet	27
6.2. Woondoeleinden	28
6.3. Bedrijfsdoeleinden	28
6.4. Sportdoeleinden	28
6.5. Maatschappelijke doeleinden	28
6.6. Detailhandel	29
6.7. Gemengde doeleinden	29
6.8. Kantoren	29
6.9. Horecadoeleinden	29
6.10. Verkeersdoeleinden	29
6.11. Verkeers- en verblijfsdoeleinden	29
6.12. Motorbrandstoffenverkooppunt	29
6.13. Groenvoorziening	29
6.14. Nutsvoorzieningen	30
6.15. Water	30
7. Economische uitvoerbaarheid	31
8. Inspraak en vooroverleg	32
8.1. Inspraak	32
8.2. Vooroverleg	33
Bijlagen	36

Bijlagen bij toelichting	37
Voorschriften	42
Artikel 1. Begripsbepalingen	43
Artikel 2. Wijze van meten	47
Artikel 3. Woondoeleinden	48
Artikel 4. Bedrijfsdoeleinden	50
Artikel 5. Motorbrandstoffenverkooppunt	51
Artikel 6. Sportdoeleinden	52
Artikel 7. Maatschappelijke doeleinden	53
Artikel 8. Gemengde doeleinden	54
Artikel 9. Detailhandel	55
Artikel 10. Kantoren	56
Artikel 11. Horecadoeleinden	57
Artikel 12. Verkeersdoeleinden	58
Artikel 13. Verkeers- en verblijfsdoeleinden	59
Artikel 14. Nutsdoeleinden	60
Artikel 15. Groenvoorzieningen	61
Artikel 16. Water	62
Artikel 17. Straalpad	63
Artikel 18. Overige bepalingen.	64
Artikel 19. Slotbepalingen	66

Toelichting

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

Het beleid van de Gemeente Breda is er op gericht (de soms sterk) verouderde en incomplete bestemmingsplannen voor de stad op een systematische wijze te herzien en aan te vullen. Door o.a. maatschappelijke, sociale en/of economische ontwikkelingen kan de situatie zich voordoen dat een bestemmingsplan niet langer een adequaat planologisch en juridisch kader biedt om daarop te kunnen inspelen.

Voor het plangebied dat hier aan de orde is geldt een aantal bestemmingsplannen. Voor het grootste deel van het gebied geldt een plan uit 1972. Hierop zijn in de loop der tijd grotere en kleinere wijzigingen aangebracht.

Dit nieuwe bestemmingsplan voor Ruitersbos heeft ten doel voor de komende periode van ongeveer 10 jaar een ruimtelijke ordeningskader te bieden voor het beheer en de ontwikkeling van de wijk.

Ruitersbos is hoofdzakelijk een villabuurt, het is een zeer gewaardeerd woongebied. De naam en faam van de buurt strekt zich uit tot ver buiten het Bredase. Er heerst een hoge mate van rust en de dynamiek is laag. Het doel van het bestemmingsplan is het behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteit van Ruitersbos en het mogelijk maken van ontwikkelingen die een bijdrage leveren aan die ruimtelijke kwaliteit.

1.2. Ligging en plangrenzen

Het plangebied ligt in het zuiden van Breda.

Duidelijke lijnen in het veld vormen de plangrenzen voor het bestemmingsplan: de Graaf Engelbertlaan, de achterzijde van de percelen aan de Baronielaan, de burgemeester Kerstenslaan en de burgemeester De Manlaan (beide lanen vormen de begrenzing van het Mastbos), de woningen aan de burgemeester Guljélaan, de Ruitersboslaan en ten slotte het sportcomplex van voetbalvereniging SAB.



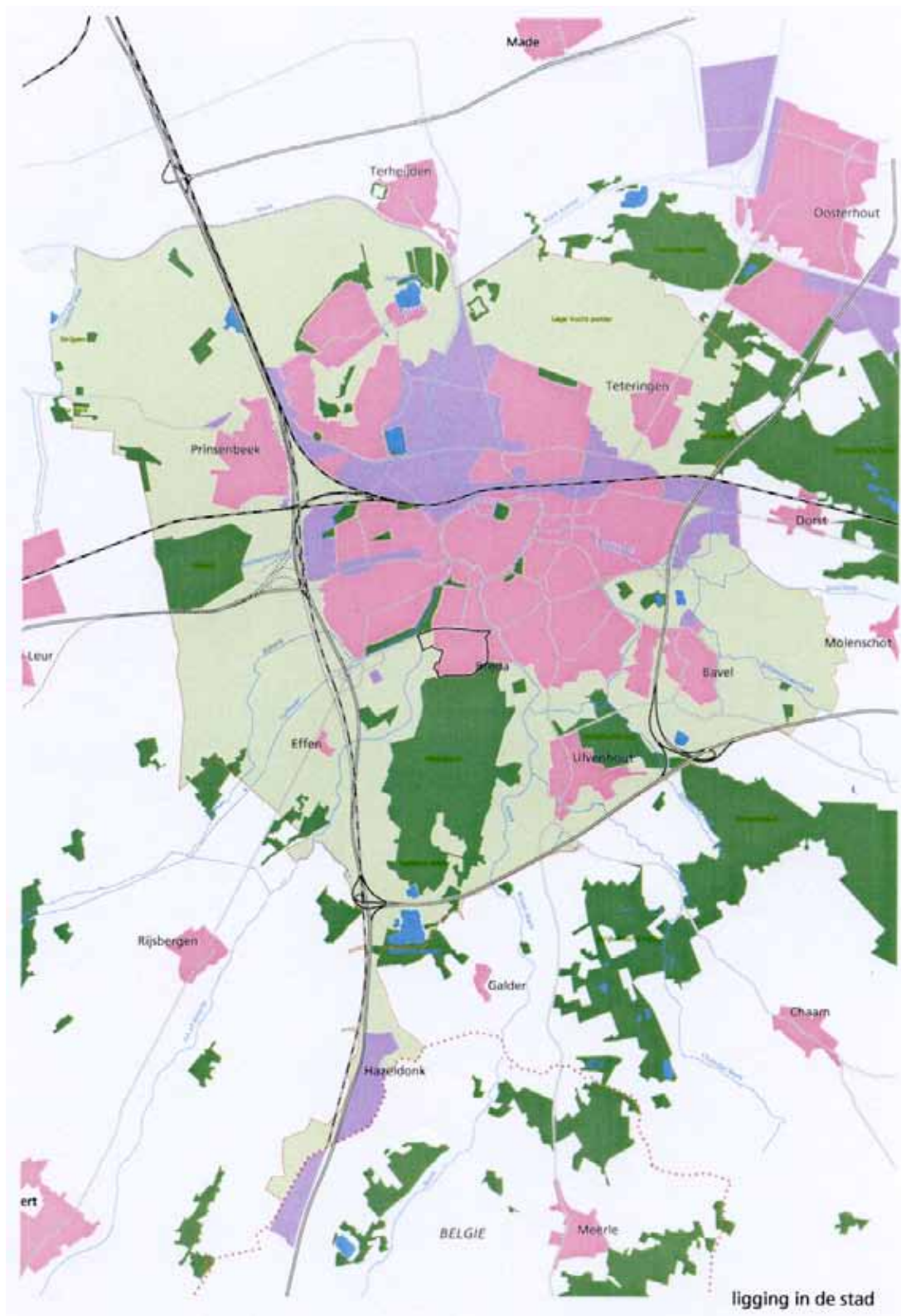
Plangrens

1.3. Vigerende bestemmingsplannen

De volgende vigerende bestemmingsplannen zullen geheel of gedeeltelijk vervangen worden door dit bestemmingsplan Ruitersbos.

Bestemmingsplan	Vastgesteld d.d.	Goedgekeurd d.d.	Goedkeuring nr.
020 Boeimeer Z.O. 1964	15-07-1964	24-03-1965	1389

033 Ruitersbos 1972	19-11-1973	29-01-1975	G 222220a
021 Ruitersbos part. Herziening Händellaan 1974	16-10-1975	21-04-1976	G 229.643a
049 Ruitersbos 1972 part. Herziening a.d. Montenslaan	23-08-1979	19-12-1979	G 245593a
053 Ruitersbos 1972 ged. Herziening 1979	12-03-1981	06-04-1982	74380a
013 Ruitersbos 1972 aanpassing voorschriften	20-09-1984	13-02-1985	127.837
085 Bestemmingsplan Montenslaan 1996	26-09-1996	20-2-1997	168014
076 Uitbreiding Woongebied Ruitersbos	26-03-2002	29-10-2002	825553 -

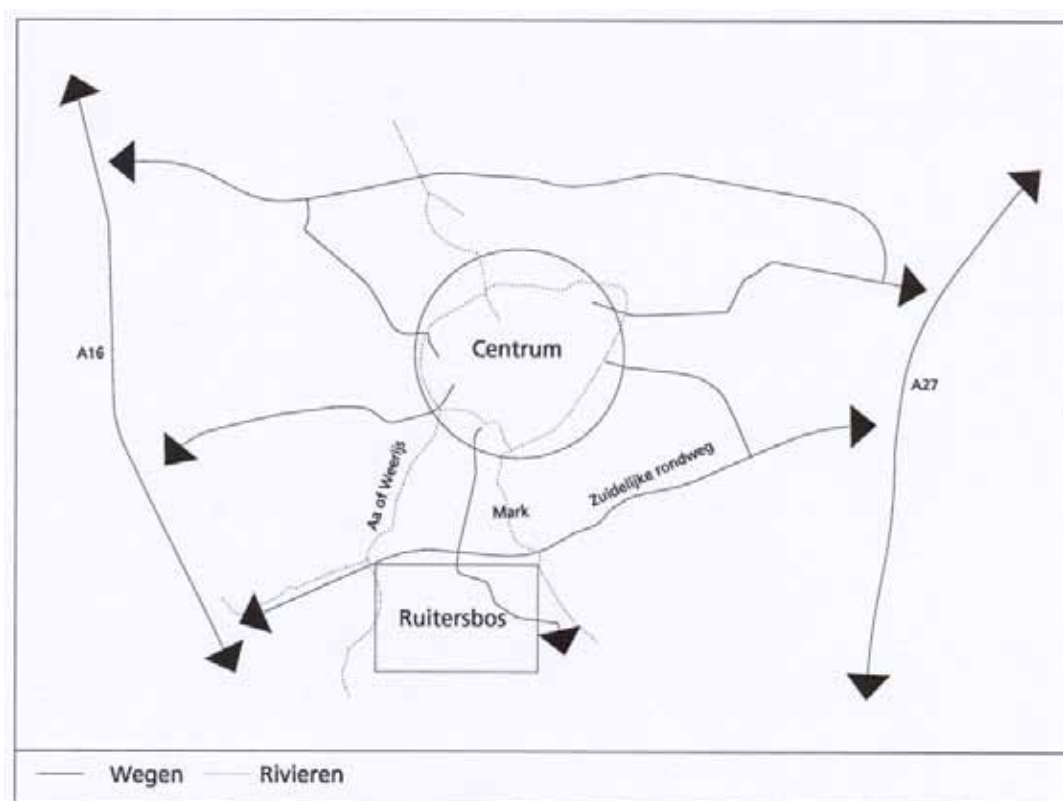


2. Positionering

De buurt Ruitersbos ligt in het zuidelijk deel van de stad Breda. De buurt ligt ingeklemd tussen het Mastbos en de Zuidelijke Rondweg en tussen het beekdal van de rivier Weerijds en de bebouwing aan de Baronielaan. Het is een ruimtelijk zeer herkenbare eenheid.

De buurt is een villabuurt en heeft een grote naamsbekendheid, zelfs tot ver buiten de regio Breda. Ze hoort tot het topsegment van de Bredase woningmarkt. De gemakkelijke bereikbaarheid vanuit de randstad maakt de wijk eveneens tot een aantrekkelijke vestigingslocatie voor forensen naar de randstad.

Daarnaast staan in de buurt de Nationale Hogeschool voor Toerisme en Verkeer (HBO onderwijs), het Mencia de Mendoza College (Middelbaar onderwijs) en het gebouw van de Kamer van Koophandel. Deze functies zijn echter minder bepalend voor het karakter van de buurt dan de woonfunctie.



Positionering in de stad

3. Inventarisatie en analyse

3.1. Landschap en ecologie

Ruitersbos is, als een deel van de wijk Boeimeer, gelegen in het gebied waar de rivieren Mark en Weerijns samenkomen. Het gebied is van oorsprong laag gelegen. Het is van oudsher een poldergebied geweest. Toen Breda nog een vesting was kon het terrein in tijd van oorlog geïnnundeerd worden.

Aan de zijde van het Mastbos is de wijk gelegen op een "zandkopje" waar ook het Mastbos op ligt.

De rivier de Aa of Weerijns en het Mastbos zijn onderdeel van de landelijke ecologische hoofdstructuur. Zij voorzien het plangebied van ruim voldoende openbaar groen. De bovenlokale functie van het Mastbos en aanpalende gronden veroorzaakt de nodige parkeerdruk in de wijk.

Waar mogelijk moet de ecologische kwaliteit en de ecologische betekenis van het gehele plangebied behouden blijven en versterkt worden. De gewenste afstand van de oevers van de Aa en Weerijns tot aan de verharding bedraagt minimaal tien meter. Deze tien-meterzone moet onbebouwd en onverhard, dat wil zeggen groen, zijn.

Naast deze hoofddraggers kunnen ook secundaire dragers planten en dieren in staat stellen zich te ontwikkelen en verplaatsen. Een voorbeeld daarvan is de groenstrook parallel aan de Boeimeerweg.

Deze dragers dienen een goede doorgaande groenstructuur te vormen om de ecologische betekenis te verbeteren. De boombeplanting en de plaatselijk zeer brede bermen dienen behouden, of zo nodig aangevuld te worden.

3.2. Historie

Inventarisatie en analyse

Uit het plangebied Ruitersbos zijn tot op heden geen archeologische vondsten of vindplaatsen bekend. Dit wil echter niet zeggen dat er geen archeologische resten in de bodem aanwezig kunnen zijn. De landschappelijke ligging van het plangebied maakt het aannemelijk dat in het verleden menselijke activiteiten in een deel van het gebied hebben plaatsgevonden. Of en hoe deze menselijke activiteiten sporen in de bodem hebben achtergelaten is vooralsnog onduidelijk. Het gebied bestaat bodemkundig gezien grotendeels uit laaggelegen beekdalgronden met plaatselijk een hoger gelegen dekzandkopje waar bewoning uit de prehistorie zeker niet is uitgesloten. Voor de aanwezigheid van archeologische relictten uit deze periode bestaan echter geen directe of indirecte aanwijzingen. Verder is niet duidelijk in hoeverre de aanleg van de huidige bebouwing en infrastructuur deze eventuele sporen hebben aangetast.

De terreinen met archeologische waarden in het gebied Ruitersbos zijn afkomstig van de archeologische verwachtingskaart gemeente Breda. Deze kaart geeft voor het gehele gebied duidelijk aan wat de archeologische verwachtingen zijn, waarbij is uitgegaan van archeologische vindplaatsen in Breda en de nabije omgeving. Het verwachtingsmodel is met name gebaseerd op het economisch handelen van de mens en de daarbij vastgestelde locatie-bepalende factoren ten aanzien van nederzettingen, jachtkampen en akkerarealen.

Advies

De verschillende archeologische verwachtingszones (hoog, middelmatig en laag) laten zich vertalen in verschillende adviezen m.b.t. geplande ingrepen.

1. Ten aanzien van gebieden met een hoge en middelmatige archeologische verwachting is het advies gericht op behoud van archeologische waarden in de huidige staat: ingrepen die tot (fysieke) aantasting van archeologische waarden leiden, dienen zoveel mogelijk vermeden te worden. Concreet betekent dit dat gestreefd dient te worden naar extensief grondgebruik en dat bodemingrepen dieper dan de bouwvoor (ca. 40 cm onder het maaiveld) moeten worden voorkomen. Indien behoud van archeologische waarden niet mogelijk is, wordt aanbevolen om in een zo vroeg mogelijke fase van de planvorming in de desbetreffende delen een inventariserend archeologisch onderzoek uit te laten voeren. In een dergelijk archeologisch vooronderzoek zal de vereiste informatie verzameld worden op basis waarvan een belangenafweging en verdere besluitvorming kan plaatsvinden.
2. Ten aanzien van gebieden met een lage archeologische verwachting wordt de kans op het voorkomen van archeologische vindplaatsen zeer klein geacht. Voor deze zones gelden in principe geen restricties met betrekking tot de geplande ingrepen. Dit geldt uiteraard niet voor de reeds bekende archeologische vindplaatsen die in een zone met een lage archeologische verwachting liggen. Opgemerkt dient te worden dat eventuele vondsten die gedaan worden tijdens bijvoorbeeld planuitvoering onder de informatieplicht vallen zoals vastgesteld in artikel 47 van de Monumentenwet 1988.
3. Hoewel voor zones in natte landschappelijke eenheden een lage archeologische verwachting geldt (voor nederzettingsterreinen), hebben deze zones (zones waar een bijzonder archeologische dataset kan worden verworven) toch een bijzondere status door de mogelijke goede conservering van de organische component van het archeologische vondstmateriaal. Dit materiaal moet worden gezien in relatie tot de bewoningsactiviteiten in aangrenzende zones met een middelmatige en/of hoge verwachting. Om vast te kunnen stellen in welke gebieden organische resten mogelijk goed geconserveerd zijn, is voorafgaand aan de planuitvoering een beperkt bureau- en/of booronderzoek noodzakelijk. Vervolgens kan op basis van de resultaten besloten worden of archeologische begeleiding tijdens de planuitvoering al dan niet noodzakelijk is. Door de relatief beperkte archeologische kennis hierover, zijn deze zones van groot belang. In de natte zones liggen bij uitstek mogelijkheden voor het verwerven van nieuwe inzichten op archeologisch gebied.

Over bepaalde delen van het onderzoeksgebied kunnen geen uitspraken worden gedaan over de archeologische verwachting. Het gaat om delen van het gebied waarvan geen bodemgegevens beschikbaar zijn. Indien hier ingrepen gepland zijn, wordt aanbevolen om deze zones in een zo vroeg mogelijk stadium van planvorming nader te onderzoeken door middel van een inventariserend archeologisch onderzoek.

Contemporaine geschiedenis

In het begin van de jaren '30 van de vorige eeuw zijn de eerste woningen gerealiseerd aan de rand van het Mastbos en de Boeimeerpolder. De ontwikkeling van het woongebied is vooral in de jaren '60 van de vorige eeuw tot stand gekomen.

Van de oorspronkelijk landschappelijke inrichting van het gebied is slechts de Boeimeerweg als restant overgebleven.

3.3. Ruimtelijke structuur

De villa's zijn verschillend van grootte. Zowel woningen in één bouwlaag met een kap, als villa's met drie bouwlagen komen voor. Naast kleine villa's zijn er ook hele grote woningen.

Kenmerkend is dat in het gehele gebied uitgegaan werd van de stedenbouwkundige gedachte dat alles in één-gebouw moet worden opgenomen. Vrijstaande bijgebouwen waren niet toegestaan. Gedurende de dertig jaar dat het bestemmingsplan voor de buurt bestaat is daaraan, met een incidentele uitzondering, strak de hand gehouden. Dit strakke regiem heeft geresulteerd in een hoge ruimtelijke kwaliteit; de villa's staan nog steeds volledig "vrij" op de kavel.

Gelijktijdig kan de vraag gesteld worden in hoeverre deze “één bouwlichaam-gedachte”odeloos beperkingen oplegt aan de wens tot uitbreiding van de bebouwing, zoals die in brede lagen van de bevolking wordt gekoesterd. De wetgever heeft op deze wens middels een stelsel van vergunningsvrije bouwwerken en het introduceren van de mogelijkheden van 19.3 WRO, willen inspelen.

Opmerkelijk zijn twee zogenoemde ensembles. Dit zijn complexen met een duidelijke samenhang tussen de stedenbouwkundige opzet, de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. Dit zijn de omgeving van Montensbos en van de Lassuslaan – Okeghemlaan.

Tenslotte moet worden stil gestaan bij de bebouwing aan het oostelijk deel van de Willem van Oranjelaan en de Chopinstraat. Dit is het enige deel van het plangebied dat bestaat uit aaneengebouwde woningen. Dit gebied kan gezien worden als een overgangszone naar het milieu van de Baronielaan.

Gesteld kan worden dat de ruimtelijke karakteristiek gestoeld is op twee zaken. Allereerst de bebouwingstypologie van villa's op grote kavels en ten tweede op de groen-inrichting van de straten.

3.4. Functionele structuur

Wonen

De dominante functie van Ruitersbos is de woonfunctie. Zowel in de vorm van villa's als in de vorm van appartementen al dan niet met een zorgcomponent. Aan de Chopinstraat en de Willem van Oranjelaan komen aaneengebouwde woningen voor.

Gesteld kan worden dat alle woningen in het hogere marktsegment zijn gesitueerd.

In totaal zijn er 1.088 woningen, waarbij er ongeveer evenveel eengezinswoningen zijn als appartementen. In de directe omgeving is eveneens gelegen de woonwagenlocatie Ruitersbos, waar ook de woonfunctie aanwezig is.

Per 01 januari 2004 woonden 2.341 personen in Ruitersbos.

Opmerkelijk daarbij is het geringe aantal jongeren (ongeveer 13%) en het grote aantal ouderen (ruim 37%). Dit is in overeenstemming met de karakteristiek van de wijk.

Gezien het feit dat er slechts 2 ontwikkelingslocaties zijn, zijn er slechts zeer geringe mogelijkheden om volkshuisvestelijke beleidsdoelstellingen te realiseren.

Onderwijsinstellingen

In de wijk zijn twee scholen gevestigd. Het Mencia de Mendoza is een middelbare school voor HAVO en VWO. De school is recentelijk uitgebreid in aansluiting op het bestaande gebouw(-encomplex). Het sportveld is daarbij behouden.

Aan de Sibeliusslaan is een vestiging van de Nationale Hogeschool voor Toerisme en Verkeer. De school wordt thans (2007) in aansluiting op bestaande gebouwen uitgebreid.

Kantoren

De Kamer van Koophandel en Fabrieken is gevestigd aan de Mozartlaan. De vestiging is niet storend binnen het woonmilieu. De parkeercapaciteit is begin jaren '90 uitgebreid en op dat moment was er geen sprake meer van parkeeroverlast. Inmiddels kan geconstateerd worden dat overal in de stad en dus ook in Ruitersbos de parkeerdruk aan het toenemen is.

Aan de burgemeester Kerstenslaan en aan de burgemeester De Manlaan zijn kantoren gevestigd in voormalige villa's.

Sport voorzieningen

Aan de Ruitersboslaan liggen de voetbalvelden van SAB. Een uitbreiding is niet voorzien. Gezien de ligging in het dal van de Weerij is een uitbreiding niet wenselijk en fysiek nauwelijks mogelijk.

Eveneens aan de Ruitersboslaan ligt het tenniscomplex BLTV. Een uitbreiding van het complex is niet aan de orde. Wel is denkbaar dat in de inrichting en/of organisatie van het complex wijzigingen optreden.

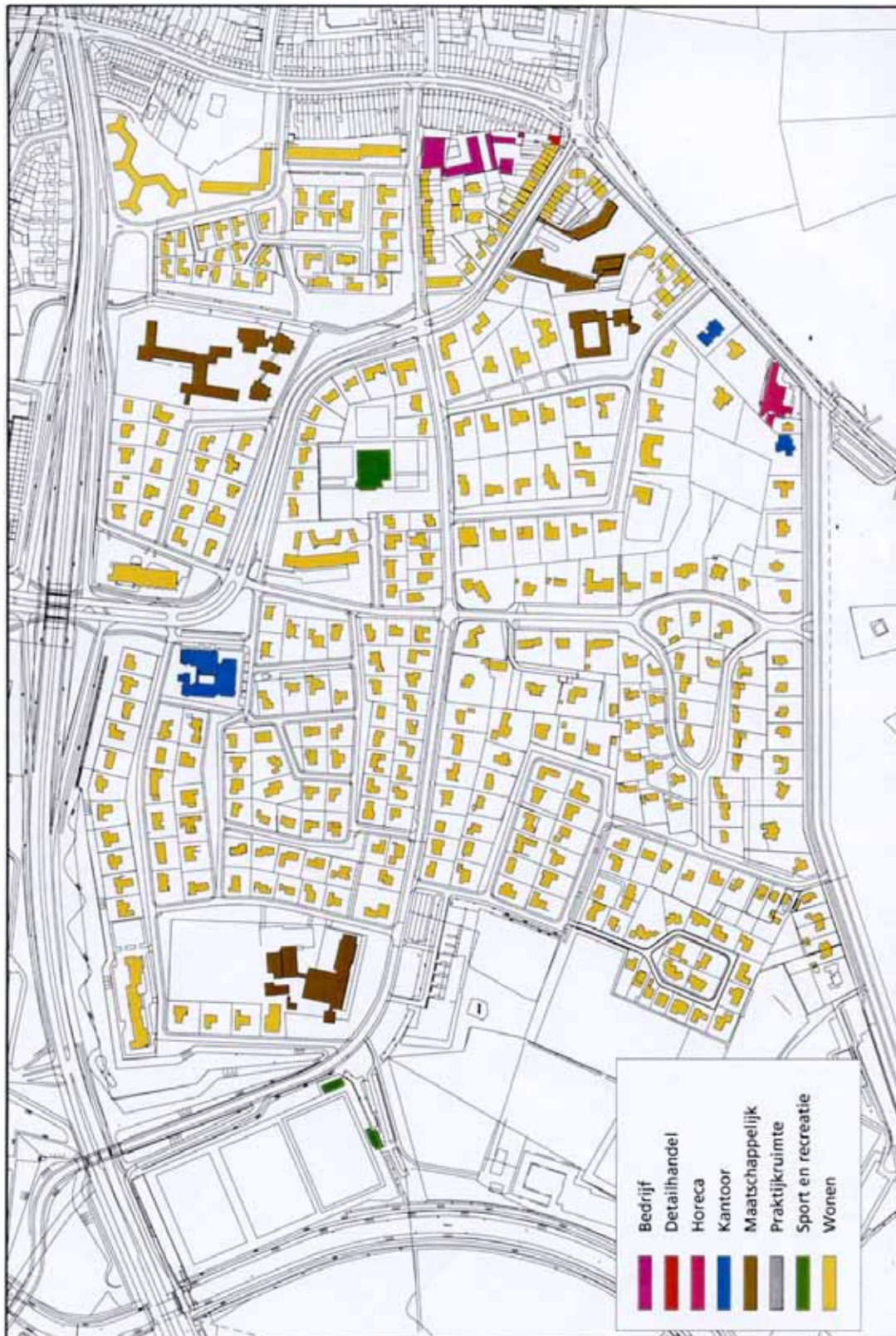
Horeca

Aan de burgemeester Kerstenslaan is het hotel "Mastbosch", met het restaurant "De Heeren van Oranje" gevestigd. Het parkeren door de bezoekers gebeurt primair op de parkeerplaats aan de andere zijde van de Kerstenslaan, in het Mastbos.

Conclusie

De woonfunctie is de bepalende functie in de wijk. Specifiek het woningtype in het hogere marktsegment is hierbij essentie. Het behoud hiervan geldt als doel voor het bestemmingsplan.

Andere functies zijn eveneens aanwezig. Deze functies zijn altijd ondergeschikt aan de woonfunctie. Uitbreiding van deze andere functies dient nadrukkelijk te worden afgewogen ten opzichte van het woonkarakter van de wijk.



Functiekaart (peildatum 2005)

3.5. Verkeer

Beleid

In het Verkeersplan Breda is voor het wegennet de volgende functionele indeling gehanteerd:

1. Stroomwegen (Rijks- en provinciale wegen)
2. Stadsontsluitingswegen
3. Wijkontsluitingswegen
4. Erftoegangswegen (30 km gebieden, verblijfsgebied)

Autoverkeer

De buurt Ruitersbos wordt met betrekking tot het autoverkeer gekenmerkt door een structuur van stadsontsluitingswegen, wijkontsluitingswegen en verblijfsgebieden. De Zuidelijke Rondweg (Graaf Engelbertlaan ter hoogte van Ruitersbos) fungeert als stadsontsluitingsweg.

De Willem van Oranjelaan is de enige wijkontsluitingsweg in Ruitersbos.

Andere belangrijke wegen die een toegang bieden tot de buurt zijn de Baronielaan aan de oostzijde, de Burgemeester de Manlaan en Burgemeester Kerstenslaan aan de zuidzijde. De Ruitersboslaan verdeelt de buurt in een noordelijk- en een zuidelijk gedeelte. Deze straat en de overige straten in Ruitersbos hebben in principe de functie van erftoegangswegen en vormen een verblijfsgebied.

Grote openbare parkeergelegenheden zijn niet aanwezig in Ruitersbos. Parkeren dat hoort bij de woonfunctie gebeurt grotendeels op eigen terrein en parallel aan de rijbaan. Bij de grote stedelijke voorzieningen (zoals de NHTV en het hotel Mastbosch) vindt het parkeren voor een deel plaats in de openbare ruimte. Geconstateerd kan worden dat niet altijd en in alle gevallen het optreden van parkeeroverlast voorkomen kan worden. In deze situaties wordt gestreefd naar het zoeken van een oplossing welke aan alle partijen recht te doet. Het kan daarbij voorkomen dat niet alle partijen volledig tevreden gesteld kunnen worden. Tenslotte kan worden opgemerkt dat parkeernormen niet in het bestemmingsplan zijn opgenomen, maar een onderdeel vormen van de Bouwverordening. Hierdoor kan bij nieuwe situaties beter gezorgd worden voor een adequate oplossing van het parkeervraagstuk.

Langzaam verkeer

In Ruitersbos fungeert de Willem van Oranjelaan als een verbindende fietsroute en bestaat voor een deel uit een vrijliggend fietspad.

Daarnaast zijn zowel de Burgemeester de Manlaan als de Burgemeester Kerstenslaan voorzien van fietssuggestiestroken.

Hoewel er geen openbare fietsenstallingen zijn in dit gebied, is wel voorzien in voldoende fietsenstallingen bij functies zoals de dependance van de NHTV.

Daarnaast wordt Ruitersbos met Boeimeer verbonden door een fiets- en voetgangerstunnel onder de Zuidelijke Rondweg. Deze verbindt de Boeimeerweg in Ruitersbos met de Boeimeerlaan in Boeimeer.



afbeelding 7: autoverkeer



afbeelding 8: langzaam verkeer

Openbaar vervoer

Ruitersbos wordt op een aantal manieren ontsloten door buslijnen. Stadslijn 7 ontsluit de buurt aan de rand en biedt een structurele bediening met Ginneken, de binnenstad en het Centraal Station (dagelijks, van 's ochtends tot 's avonds). Daar kan worden overgestapt op diverse openbaar vervoerverbindingen, zoals de HST-shuttle, intercitytreinen, HOV- en streekbussen. De dichtstbijzijnde halte van lijn 7 ligt in de Cartier van Disselstraat, ter hoogte van de Baronielaan. De studenten aan de NHTV locatie Sibeliuslaan maken het meest gebruik van het openbaar vervoer naar Ruitersbos. De halte in de Cartier van Disselstraat ligt hiervoor op acceptabele loopafstand.

Tijdens spitsperiodes rijdt stadslijn 3 tussen het Centraal Station en Ruitersbos v.v. Lijn 3 biedt, vergeleken met lijn 7, een snelle verbinding van en naar de binnenstad en het Centraal Station. Lijn 3 heeft twee haltes in Ruitersbos: op de Willem van Oranjelaan t.h.v. Verdilaan en tussen de Baronielaan en Chopinstraat.

Tenslotte rijdt streeklijn 130 enkele malen per dag door Ruitersbos en doet dezelfde haltes aan als lijn 3. Lijn 130 rijdt tussen het Centraal Station en De Klokkenberg. Mogelijk wordt deze lijn in de toekomst omgezet in een buurtbusformule, waarbij de route wordt uitgebreid richting België (Galder, Strijbeek, Meerseldreef, Hoogstraten).

Het beeld voor de toekomst is dat het bedieningsniveau van de lijnen 3, 7 en 130 tenminste op gelijk peil blijft. In de Beleidsnota OV Breda (vastgesteld in 2001) is sprake van de ontwikkeling van een tweede structurele buslijn van en naar Ruitersbos. De komst van een dergelijke buslijn (naast de huidige lijn 7) is onzeker; investeringen in de uitbreiding van het OV-voorzieningsniveau hebben in andere delen van Breda een hogere prioriteit dan Ruitersbos. Daarnaast ligt de formele verantwoordelijkheid voor het openbaar vervoer bij de provincie Noord-Brabant. Dit orgaan stelt dan ook de financiële en vervoerkundige kaders vast waarbinnen het openbaar vervoer in Breda zich kan ontwikkelen.



Algemeen beeld

In het algemeen is het beeld van de verkeerssituatie in Ruitersbos een beeld van rust, overzichtelijkheid en een lage verkeersdruk. De Willem van Oranjelaan is de drukste route door Ruitersbos voor zowel auto, fiets, voetganger en openbaar vervoer. Grote problemen op het gebied van congestie of ongelukken doen zich echter niet voor.

4. Milieuhygienische aspecten

4.1. Algemeen

Breda wil een stad zijn waarin mensen graag wonen, werken en recreëren. Leefbaarheid en duurzaamheid zijn hiervoor sleutelbegrippen. Een gezond en veilig woonmilieu is hierbij van groot belang. Daarnaast hebben bedrijven ruimte nodig om zich te ontwikkelen en dient er voldoende groen te zijn voor natuurontwikkeling en recreatie. Om dit te kunnen bereiken dient bij ruimtelijke ontwikkelingen integraal naar het te ontwikkelen gebied te worden gekeken en zullen alle, soms tegenstrijdige, belangen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd moeten worden.

Voor het ontwikkelen en instandhouden van een leefbaar en duurzaam Breda dient bij ruimtelijke planvorming rekening gehouden te worden met de milieuhygiënische aspecten die door het plangebied en of de omgeving hiervan worden opgelegd. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat worden ontwikkeld.

In onderstaand hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

4.2. Bodem

Een bodemverontreiniging is over het algemeen niet zichtbaar aanwezig. Daarom speelt de bodemkwaliteit in de beleving van de gebruikers van de ruimte een relatief kleine rol. Toch kan een eventuele bodemverontreiniging nieuwe ontwikkelingen frustreren omdat de kosten van een sanering te hoog zijn. Daarnaast kan een (vermoeden van) bodemverontreiniging leiden tot ontrust bij de omwonenden.

In de Wet bodembescherming en de bijbehorende protocollen en circulaires zijn normen opgenomen waaraan de kwaliteit van de bodem kan worden getoetst. Hierbij wordt zowel gekeken naar de humane-, ecologische- als naar de verspreidingsrisico's. Op basis van deze toetsing wordt bepaald of de bodem gesaneerd moet worden. De eisen die aan een eventuele sanering worden gesteld zijn mede afhankelijk van het toekomstige gebruik van de locatie. Voor een woningbouwlocatie zijn de eisen strenger dan voor een industrieterrein.

In de Bouwverordening is opgenomen dat de gemeente bij het verlenen van een bouwvergunning moet toetsen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het toekomstige gebruik van de locatie. Hierbij wordt getoetst of er geen gezondheidsrisico's zijn voor de toekomstige gebruikers.

Plangebied:

Binnen het bestemmingsplan zijn in het verleden diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat de bodemkwaliteit in Ruitersbos over het algemeen goed is. Plaatselijk kunnen als gevolg van (bedrijfs-)activiteiten in het verleden verontreinigingen in de bodem zijn ontstaan. Binnen het plangebied hebben diverse ondergrondse olietanks gelegen. Op een aantal locaties zijn deze tanks nog steeds aanwezig. Ter plaatse van deze tanks kan een bodemverontreiniging zijn ontstaan.

In verband met mogelijke kosten samenhangend met de afvoer van (licht) verontreinigde grond en vanuit duurzaamheidsoverwegingen verdient het de voorkeur om bij eventueel noodzakelijke bodemsanering waar mogelijk met een gesloten grondbalans te werken.

4.3. 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. Dit leidt tot steeds meer klachten. In een aantal gevallen wordt de gezondheid beïnvloed door geluid. Hoge geluidsniveaus kunnen het gehoor beschadigen en ook de verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. 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 geluidhinder, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer zijn in dit kader van belang.

De doelstelling ten aanzien van geluid in de gemeentelijke milieuvisie is:

In 2015 is de geluidskwaliteit inzichtelijk, bekend en aanvaardbaar. Een dynamische stad, maar ook met stille plekken, zonder hinder en met voldoende rust.

Plangebied

In Ruitersbos zal eventuele geluidhinder vooral veroorzaakt worden door het wegverkeer. Met name de Zuidelijke Rondweg en de doorgaande wegen Ruitersboslaan, Willem van Oranjelaan, Burgemeester de Manlaan en Burgemeester Kerstenlaan zijn drukke wegen die tot geluidhinder kunnen leiden.

Er is geen sprake van nieuwe ontwikkelingen in het plangebied, behoudens 2 nieuwboulocaties. Aangezien het om een conserverend bestemmingsplan gaat is er geen geluidonderzoek, conform de Wet geluidhinder noodzakelijk.

4.4. Luchtkwaliteit

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Met name langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen dermate hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

In de gemeentelijke milieuvisie is de volgende doelstelling voor 2015 opgenomen:

De luchtkwaliteit is inzichtelijk, bekend en aanvaardbaar.

Op 05 augustus 2005 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) in werking getreden. Het Besluit Luchtkwaliteit 2005 is een implementatie van de Europese regelgeving uit 1996, en bevat luchtkwaliteitsnormen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofoxiden en stikstofdioxide, zwevende deeltjes (fijn stof met een diameter van 10 micrometer (PM_{10})), lood, koolmonoxide en benzeen.

In het Besluit luchtkwaliteit 2005 is een koppeling gelegd tussen het luchtkwaliteitsbeleid en het beleid op het gebied van de ruimtelijke ordening en verkeer en vervoer. Bij het maken van ruimtelijke ordening- en verkeers-/vervoersplannen moeten de gevolgen voor de luchtkwaliteit meewegen.

Plangebied

Een luchtkwaliteitonderzoek is slechts nodig indien er wijzigingen in bestemmingen of reconstructies van wegen plaatsvinden. Ten opzichte van het oude bestemmingsplan vinden er geen wijzigingen in bestemmingen of reconstructies van wegen plaats. Een luchtkwaliteitonderzoek is dan ook niet nodig. Bij toekomstige wijzigingen in bestemmingen of

wegen, ten opzichte van de huidige situatie dienen de gevolgen voor de luchtkwaliteit alsnog in beeld te worden gebracht.

4.5. Externe veiligheid en calamiteiten

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).

Plangebied:

Binnen het bestemmingsplangebied en de omgeving hiervan zijn, op grond van de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" van de minister van Verkeer en Waterstaat, geen bedrijven en of transportverbindingen aanwezig waarvan het invloedsgebied zich uitstrekt tot over het plangebied.

4.6. Bedrijven

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. 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 categorieën 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.

Plangebied

De bedrijvigheid in het plangebied bestaat uit enkele kleine bedrijven (categorie 1 en 2), voornamelijk gesitueerd aan de doorgaande wegen. Eisen waar de bedrijvigheid aan moet voldoen, zijn geregeld in de Wet Milieubeheer met een Algemene Maatregel van Bestuur of eventueel in de milieuvergunning.

Enkele van deze bedrijven zijn horeca-aangelegenheden. Tevens liggen er nog enkele sportcentra en sportvelden in het plangebied. Deze horeca-aangelegenheden en sportaccommodaties vallen onder het Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer. In dit Besluit staan, in een beperktere vorm dan de Wet Milieubeheer, de milieueisen waar aan moet worden voldaan. Een specifiek probleem bij sportvelden zijn de lichtmasten, deze zorgen vaak voor lichtoverlast bij omwonenden. In voornoemd Besluit staan enkele eisen betreffende het gebruik van de lichtmasten. Tevens is er door de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV) in 1999 een richtlijn voor sportverlichting uitgebracht. "Algemene richtlijn betreffende lichthinder deel 1, algemeen en grenswaarden voor

sportverlichting" . Nieuw te plaatsen lichtmasten op sportvelden binnen dit bestemmingsplan dienen te voldoen aan het Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen en aan de richtlijn betreffende lichthinder van de NSVV.

4.7. Ecologie, Flora- en Faunatoets

Natuur en groen worden over het algemeen positief gewaardeerd. Zowel in als buiten de stad vertoeven veel mensen in hun vrije tijd graag in de bossen en parken in en rond de stad. De aanwezigheid van voldoende groen op een bereikbare afstand bepaald voor een belangrijk deel de leefbaarheid van een woongebied. Ook de aanwezigheid van dieren, bijvoorbeeld vogels, wordt over het algemeen als positief ervaren. De aanwezigheid van voedsel-, nest- en rustgebied is voor deze dieren van essentieel belang.

Naast het landelijke netwerk van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is in Breda een ecologische groenstructuur opgesteld. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen verblijfsgebieden, bijzondere gebieden en verbindingszones. Verblijfsgebieden zijn gebieden die, door de aanwezigheid van verschillende natuurlijke elementen, een leefgebied voor dieren zijn. Bijzondere gebieden zijn gebieden waar beschermde of bedreigde planten en/of dieren voorkomen. Verbindingszones zijn noodzakelijk om het mogelijk te maken dat de dieren zich tussen de verschillende verblijfsgebieden kunnen verplaatsen.

Plangebied

Het Mastbos en de Aa of Weerij zijn belangrijke dragers van de ecologische structuur in Breda. Ook de groene structuur langs de Zuidelijke rondweg is als verbindingszone in de ecologische groenstructuur van Breda opgenomen. Vanuit ecologisch oogpunt is het wenselijk dat de groene structuren binnen de wijk in stand blijven en waar mogelijk verder worden versterkt.

Flora- en faunatoets

Het bestemmingsplan leidt niet tot een wijziging van de bestaande situatie. Het bestemmingsplan heeft dan ook geen relevante invloed op de aanwezige natuurlijke flora en de fauna.

4.8. Water

Oppervlaktewater

De wijk Ruitersbos ligt tussen de rivieren Aa of Weerij en Bovenmark. Beide rivieren lopen grotendeels buiten het bestemmingsplangebied. Alleen het oostelijke deel van de Aa of Weerij ter hoogte van Sportcomplex "SAB" ten zuiden van de Graaf Engelbertlaan valt binnen dit bestemmingsplan.

De Aa of Weerij vervult een belangrijke waterhuishoudkundige functie in het watersysteem van Breda. Deze functie dient in dit bestemmingsplan gewaarborgd te worden. Vanuit het waterschap bestaat er daarom de wens om behoudens het water ook de taluds en de kade de bestemming "Waterhuishoudkundige doeleinden" te geven. Naast een waterhuishoudkundige functie speelt de Aa of Weerij een belangrijke rol in de ecologische hoofdstructuur van Breda. Deze functie dient eveneens in het bestemmingsplan beschermd te worden.

Door het gebied loopt langs het Sportcomplex Sprint en de Mozartlaan de Zaartmark. De Zaartmark loopt ten noorden van het plangebied verder door het Zaartpark om uiteindelijk in de Aa of Weerij uit te monden. De Zaartmark voert water uit het Mastbos af. De waterhuishoudkundige en ecologische functie van dit water dienen in het bestemmingsplan gewaarborgd te worden.

Langs de grens van het bestemmingsplangebied liggen een leggerwaterloop ten zuidoosten van de Burgemeester Kerstenslaan die uiteindelijk uitmondt in de Bovenmark en een waterafvoer omgebouwd tot een vijverpartij ten behoeve van het uitbreidingsplan Schrauwenhof 2. Deze laatste waterafvoer loost in de Zaatmark bij de Mozartlaan.

Behoudens de hierboven genoemde waterlopen is in Ruitersbos of de directe omgeving hiervan geen oppervlaktewater aanwezig.

Riolering

De riolering in Ruitersbos bestaat in zijn geheel uit een gemengd stelsel. Dit betekent dat schoon regenwater gemengd wordt met vuil afvalwater. De wijk is onderdeel van het bemalingsgebied 1 dat bemalen wordt door het rioolgemaal Piet Heynlaan. Door de wijk loopt ook de afvoer van bemalingsgebied 0 dat het water van de IJpelaar door het gemaal Ulvenhoutselaan in gebied 1 pompt. Ook het gemengd rioolwater van Galder wordt via de Galderseweg in gebied 1 geloosd.

Bij hevige regenval stort dat gemengde water ongezuiverd over in de Bovenmark ter plaatse van de Cimbargalaan en van de Borghlaan. Om het aantal overstortgebeurtenissen en de vuiluitwerp te verminderen zijn hier bergbezinkbassins aangelegd.

Om het aantal overstortgebeurtenissen met vervuild water verder te verminderen zal in de toekomst waar mogelijk schoon verhard oppervlak worden afgekoppeld van het rioolstelsel. Dit betekent dat de aansluiting op het gemengd riool wordt verwijderd en dat deze oppervlakken een eigen afvoervoorziening krijgen. Hierdoor wordt het gemengd riool minder belast en neemt het aantal overstort gebeurtenissen af.

Het afkoppelen van schone verharde oppervlakken zal geleidelijk gebeuren en plaats vinden op "natuurlijke momenten" dat wil zeggen op momenten dat het riool vervangen moet worden en/of de weg waaronder het riool ligt gereconstrueerd wordt. Bij nieuwe ontwikkelingen worden schone oppervlakken zoveel mogelijk niet op het watersysteem aangesloten. Voor het overige verharde oppervlak wordt een gescheiden stelsel aangelegd.

Het beleid van het waterschap is gericht op het voorkomen van rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. Daarom wordt bij de ontwikkeling van nieuwe stedelijke gebieden en bij het afkoppelen van verhard oppervlak dan ook een voorziening geëist om dit te voorkomen. Hierbij heeft het de voorkeur om het regenwater te infiltreren. Indien dit niet mogelijk is, moet het water worden opgevangen in retentievoorzieningen. De uiteindelijke keuze van de voorziening zal in overleg met de waterbeheerders worden bepaald.

In het Ruitersbos komt kwelwater, dat infiltreert in het hoger gelegen Mastbos, aan de oppervlakte.

Door de periodiek hoge grondwaterstanden die hier het gevolg van zijn, is infiltratie niet overal mogelijk. Nader onderzoek in het kader van afkoppelingsprojecten is daarom noodzakelijk. Indien infiltratie niet mogelijk is zal in overleg met het waterschap afvoer naar het oppervlaktewater kunnen plaatsvinden. De waterhuishoudkundige inrichting dient in dit geval wel zodanig te zijn dat de piekafvoeren niet toenemen in vergelijking met de huidige situatie. Reductie van piekafvoeren is mogelijk door de aanleg van retentievoorzieningen. Om deze mogelijkheden beschikbaar te houden, dient de uitgifte van snippergroen te worden voorkomen.

Invloed bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is conserverend van karakter. Hierdoor is de invloed van het bestemmingsplan op de waterhuishouding beperkt. Wel worden de bestaande waterhuishoudkundige functies beschermd in dit bestemmingsplan.

Eventuele verbeteringen van het watersysteem (afkoppelen, meer retentie) kunnen in een

ander kader, in samenspraak, met de waterbeheerder worden gerealiseerd.

5. Doelstellingen van het bestemmingsplan

De buurt Ruitersbos is een rustige villabuurt. De kwaliteit is vooral gelegen in de groene karakteristiek van de openbare ruimte en van de privé-tuinen. Het rustige karakter wordt ook ingegeven door het ontbreken van grootschalige veranderingen.

Andere functies, zoals bijvoorbeeld de NHTV, de tennisvereniging en het Mencia de Mendoza-college, hebben geen direct ondersteunende rol voor de woonfunctie. Bepaalde effecten van deze voorzieningen kunnen zelfs op gespannen voet staan met de woonfunctie van de buurt.

De ruimtelijke sfeer van het Mastbos strekt zich tot ver in het gebied uit. Ook de ecologische betekenis strekt zich tot het plangebied uit.

Dit bestemmingsplan kent de volgende doelstellingen:

1. Het behoud van het bestaande woon- en leefmilieu, in het bijzonder de groene karakteristiek.
2. Het aan de andere functies bieden van uitbreidingsmogelijkheden, voorzover deze zich goed verhouden tot de woonfunctie van de buurt.
3. Het behouden of bevorderen van het openbaar groen als basis van de ruimtelijke kwaliteit.

6. Beschrijving van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Ruitersbos is het juridisch – planologisch kader voor het beheer en de gewenste ontwikkeling in de buurt. Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de gewenste ruimtelijke en functionele structuur, in de vorm van bestemmingen en randvoorwaarden. De basis voor deze beschrijving is de analyse van de bestaande situatie, de te verwachte ontwikkelingen en de beleidsuitgangspunten zoals vermeld in het vorige hoofdstuk. In de voorschriften zijn deze bestemmingen juridisch verwoord.

6.1. Hoofdopzet

De basis van het bestemmingsplan is de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van de buurt. Er zijn geen aanwijzingen dat deze structuur binnen de planperiode van 10 jaar ingrijpende wijzigingen zal ondergaan. Economische en maatschappelijke ontwikkelingen die zich binnen deze planperiode voordoen, zullen in samenhang met de mogelijkheden van deze fysieke structuur plaats moeten vinden.

Centraal in de planopzet staat het behoud van het plangebied als woon- en leefgebied. De aanwezige andere functies zijn aan deze woonfunctie ondersteunend.

Het gehele plangebied kan in juridisch – planologisch opzicht worden opgevat als een beheergebied.

In de voorgaande hoofdstukken is aangegeven dat er in de buurt geen ruimte is voor het plegen van nieuwbouw van woningen of andere gebouwen, behoudens 2 zeer kleine nieuwbouwlocaties. Er zijn evenmin locaties waar het zeker is dat op afzienbare termijn de functie zal vervallen en waar herontwikkeling gepleegd kan worden.

Toch wil dit niet zeggen dat de wijk altijd zo zal blijven en dat er geen veranderingen zullen plaatsvinden. Binnen de voorschriften is altijd verandering, vernieuwing en aanpassing van de bestaande bebouwing mogelijk. Ook is denkbaar dat gebouwen hun huidige functie verliezen en voor herontwikkeling in aanmerking komen. Mocht zich een dergelijke situatie voordoen, dan kan daaraan, indien het in het licht van een goede ruimtelijke ordening wenselijk is, medewerking worden verleend. Dit kan door middel van een bestemmingsplanherziening, maar eveneens door middel van het voeren van procedure ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

1. Woondoeleinden
2. Bedrijfsdoeleinden
3. Sportdoeleinden
4. Maatschappelijke doeleinden
5. Gemengde doeleinden
6. Detailhandel
7. Kantoor
8. Horeca doeleinden
9. Verkeersdoeleinden
10. Verkeers- en verblijfsdoeleinden
11. Motorbrandstoffenverkooppunt
12. Groenvoorzieningen
13. Nutsvoorzieningen
14. Water

6.2. Woondoeleinden

Het overgrote deel van het plangebied bestaat uit woongebied. Binnen de bestemming Woondoeleinden zijn de woningen, de tuinen, eventuele achterpaden en andere privé-ruimten begrepen. Centraal binnen deze bestemming staat het behoud van de woonfunctie en het woongenot. De voorschriften zijn er op gericht de bestaande stedenbouwkundige typologie te handhaven. Rooilijnen, oriëntaties en bouwhoogten zorgen voor een heldere definiëring van de openbare ruimte.

De bestemming bevat voorschriften voor het behoud, verbouwen en renoveren van de woningen. De voorschriften bieden ruimte voor het beperkt uitbreiden van de woning. Het vrijstaande karakter van de villa's wordt daarbij behouden.

De voorschriften sluiten hierbij aan bij de van oorsprong aanwezig stedenbouwkundig concept van de één-bouwlichaamgedachte; hoofdgebouw en aan- en uitbouwen dienen in één bouwvolume te worden gerealiseerd. Daarboven bieden de voorschriften tevens ruimte voor het realiseren van één kleinschalig vrijstaand bijgebouw. Om te voorkomen dat de ruimtelijke kwaliteit wordt aangetast (een kwaliteit die vooral vanaf de straat beleefd wordt) worden hieraan stringente voorwaarden gekoppeld. Zo dient het bijgebouw aan de achterzijde van het perceel te worden gesitueerd, mag het een beperkt omvang hebben en mag het slechts 1 bouwlaag tellen. Hierdoor is de zichtbaarheid vanaf de straat beperkt. Voor de omvang van de bijgebouwen is aansluiting gezocht bij de in Breda gangbare maten. Omdat er ook bijzonder grote kavels in het plangebied zijn, is voor deze kavels een regeling opgenomen waardoor grotere bijgebouwen gerealiseerd kunnen worden.

Twee kleinschalige nieuwbouwlocaties, zoals deze ook in het bestemmingsplan Ruitersbos uit 1972 waren aangeduid, zijn in dit plan opgenomen.

Binnen de bestemming zijn tevens de appartementengebouwen opgenomen.

Binnen deze bestemming zijn ook de aaneengebouwde woningen aan de Chopinstraat en de Willem van Oranjelaan gevat.

6.3. Bedrijfsdoeleinden

De bestemming regelt het gebruik van het kleinschalig bedrijfsterreintje aan de Chopinstraat. Gezien de ligging te midden van woonbebouwing zijn de voorschriften gericht op kleinschalige bebouwing en een lage milieu-categorie.

6.4. Sportdoeleinden

De aanwezige recreatieve voorzieningen tennisbanen en voetbalvelden zijn in de bestemming Sportdoeleinden positief bestemd. Een uitbreiding van bebouwing of terreinen is niet mogelijk gezien de situering te midden van woningen respectievelijk in het dal van de Weerij.

Binnen de bestemming is het oprichten van verlichtingsmasten toegestaan.

6.5. Maatschappelijke doeleinden

De wijk telt een aantal Maatschappelijke Doeleinden. Dit zijn vooral woongebouwen waarbij zorg wordt verleend. Deze bestemming voorziet in het continueren van het huidige gebruik daarvan. Tevens zijn er beperkt uitbreidingsmogelijkheden geboden.

Deze bestemming is ook van toepassing op de twee schoolcomplexen.

De bestemming voorziet niet in een omzetting naar een andere functie. Indien dat gewenst is zal een aparte procedure gevoerd moeten worden.

6.6. Detailhandel

Deze bestemming ziet op de enige detailhandelsvestiging in de buurt. De bestaande winkel mag worden gehandhaafd en beperkt uitgebreid.

6.7. Gemengde doeleinden

Binnen deze bestemming zijn toegelaten kantoren, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening. De locatie was reeds opgenomen in het naastliggende bestemmingsplan Uitbreiding Woongebied Ruitersbos en is vanwege praktische overwegingen bij dit plan gevoegd.

6.8. Kantoren

De bestaande kantoren zijn alle middels deze bestemming positief bestemd. Gezien de ligging in de woonomgeving zijn de uitbreidingsmogelijkheden (zeer) beperkt.

6.9. Horecadoeleinden

Het aanwezige hotel "Mastbosch" en het restaurant "De Heeren van Oranje" zijn positief bestemd. Substantiële uitbreiding is gezien de ingeklemde ligging en de bijbehorende parkeerdruk, niet aan de orde.

6.10. Verkeersdoeleinden

Alleen de wegen met een verkeersfunctie op het niveau van wijk en stad zijn in deze bestemming opgenomen. Er wordt onderscheid gemaakt in stedelijke hoofdwegen (Vh) en wijkontsluitingswegen (Vw). Deze aanduidingen corresponderen met de verkeerscategorieën uit het Verkeersplan.

6.11. Verkeers- en verblijfsdoeleinden

De straten met uitsluitend een functie voor de ontsluiting van de aanliggende percelen en panden zijn opgenomen binnen de bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden. De verblijfsfunctie is hier dominant. Het gebied is heringericht tot 30-km zone.

6.12. Motorbrandstoffenverkooppunt

Binnen deze bestemming is de bestaande vestiging aan de Chopinstraat opgenomen. Gezien de situering in het woongebied en niet aan een stedelijke hoofdverkeersroute, is er niet gestreefd naar uitbreidingsmogelijkheden. Evenmin is de verkoop van LPG toegestaan. De omvang van de detailhandel is beperkt tot 60 m² conform het vigerende beleid Motorbrandstoffenverkooppunten.

6.13. Groenvoorziening

Binnen deze bestemming is openbaar groen opgenomen dat een structurele betekenis heeft voor de beleving van de buurt of voor de ecologische structuur. Binnen deze bestemming is eveneens de mogelijkheid opgenomen voor de aanleg van waterpartijen. Herinrichting van de ruimte is mogelijk.

6.14. Nutsvoorzieningen

Binnen deze bestemming worden de gebouwen van openbaar nut, zoals bijvoorbeeld de transformatorgebouwen, geregeld.

6.15. Water

Binnen de bestemming is de rivier Aa of Weerij, inclusief de taluds en bijbehorende kunstwerken, opgenomen. Deze rivier heeft een essentiële taak in de waterhuishouding van Breda e.o.. De waterhuishoudkundige belangen zijn hier dominant.

7. Economische uitvoerbaarheid

In de doelstellingen wordt duidelijk dat er weinig tot niets aanleiding geeft om bestemmingen te wijzigen of aan te passen. Het beleid is dus voornamelijk gericht op het handhaven van de huidige situatie in Ruitersbos. De bestaande aanwezige functies zullen niet of nauwelijks veranderen. De toekomstige activiteiten zullen zich voornamelijk richten op het beheren van de buurt en het onderhouden van de openbare ruimte. De aanwezige ruimtelijke en functionele kwaliteit zal behouden blijven.

Bepalend voor de economische haalbaarheid is het wel of niet financieel kunnen dekken van toekomstige investeringen in openbare ruimte uit eigen gemeentelijk bijdragen, bijdragen van derden, en subsidies. Wezenlijk hierbij is het onderscheid in gemeentelijke en particuliere ontwikkelingen.

In geval van een particuliere ontwikkeling is het uitgangspunt dat benodigde investeringen in de openbare ruimte via een exploitatieovereenkomst of via baatbelasting rechtstreeks op de particulier exploitant worden verhaald, en derhalve voor de gemeente geen financiële consequenties hebben.

Bij gemeentelijke ontwikkelingen zal een zodanig programma worden gerealiseerd dat uit de grondverkoop voldoende opbrengsten kunnen worden gegenereerd om alle investeringen te dekken, eventueel in combinatie met andere financieringsbronnen. In voorkomende gevallen zal te zijner tijd bij de definitieve uitwerking de dekking worden aangegeven.

Financiering van de kosten voor beheer en onderhoud van openbare ruimte vindt plaats uit de jaarlijkse onderhoudsbudgetten van de dienst Stadsbeheer.

Op grond van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat naar de huidige inzichten en verwachtingen het plan economisch uitvoerbaar is.

8. Inspraak en vooroverleg

Het bestemmingsplan "Ruitersbos" is aan vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening en inspraak onderworpen.

8.1. Inspraak

In het kader van de inspraak heeft het voorontwerp-bestemmingsplan gedurende 4 weken ter inzage gelegen en tijdens deze terinzagetermijn heeft er op 24 maart 2005 een inspraakavond plaatsgevonden. Een verslag van deze avond is als bijlage 1 van de toelichting opgenomen.

De volgende schriftelijke reacties zijn binnengekomen.

Fam. Jacobs, Montensbos 39

Samenvatting

Inspreker vraagt om het bouwvlak te veranderen in verband met mogelijke uitbreidingsplannen.

Reactie.

Op de gehele plankaart, dus ook voor dit perceel, zijn de bouwvlakken niet meer per woning, maar per woonblok opgenomen. Aan verzoek is derhalve tegemoetgekomen.

Woonzorgcentrum De Breedonk

Samenvatting

Inspreker vraagt om aanpassing van de grenzen bij de Willem van Oranjelaan 17 en de Grieglaan 4.

Reactie

Door te kiezen voor bouwvlakken per woonblok danwel per bestemming, is hieraan tegemoetgekomen.

M.C. Kuethe en M. Biallosterski, Burg. Kerstenslaan 10

Samenvatting

Insprekers geven aan dat de bouwmogelijkheden van het perceel op nr.11, bouwen tot op perceelsgrens tot een hoogte van 8 meter, voor hen onaanvaardbaar zijn.

Reactie

De bouwvoorschriften zijn binnen de bestemming woondoeleinden aangepast en uitgangspunt is goot- en bouwhoogte als bestaand.

L.J. Hylarides, Morzartlaan 6

Samenvatting

Inspreker wijst op de parkeerdruk bij de Kamer van Koophandel en het feit dat veel auto's parkeren op de aanwezige groenstroken. Vraagt om dit uitdrukkelijk in het plan als een verbod op te nemen.

Reactie

Het uitdrukkelijk als een verbod in het plan opnemen hoort niet thuis in een bestemmingsplan en is een zaak van openbare orde.

J.H. Hagenbeek, Ruitersboslaan 66

Samenvatting

Inspreker wijst op de bestaande parkeertoename in met name de Sibelius- en Grieglaan en bij het Mencia de Mendozacollege. Het rustige karakter van de wijk gaat daardoor verloren.

Tevens wijst inspreker op het feit dat, ondanks het instellen van een 30-km zone, er toch te hard gereden wordt.

Inspreker wijst tenslotte op de ontwikkelingen binnen het woonwagencentrum en vraagt naar het beleid ter zake.

Reactie

Niet alleen in Ruitersbos, maar in de gehele stad is sprake van een toenemende parkeerdruk.

Te hard rijden in een 30-km-zone is een zaak van openbare orde, niet van ruimtelijke ordening.

Door het bestuur zijn maatregelen getroffen om het beheer van de woonwagenlocatie beter de laten plaatsvinden.

M.F.G. Groenestein, Delpratsingel 9a

Samenvatting

Inspreker wijst op onvolkomenheden in het bestemmingsplan:

1. geen maatvoering bij een dienstwoning
2. strafbepaling valt onder artikel 1a Wet op de Economische Delicten
3. bestemmingsaanduiding BT staat op plankaart, maar niet in voorschriften
4. detailhandel: motorbrandstoffenverkoop valt onder detailhandel; volumineuze detailhandel is niet uitgesloten
5. horeca: er zit geen beperking op de horeca-uitoefening
6. uitbreiding woning via binnenplanse vrijstelling mag niet te groot zijn
7. luchtkwaliteit: aandacht aan recente ontwikkelingen op dit gebied besteden
8. bodem: verwacht dat er nog extra onderzoek komt naar de voormalige vuilstort ten noorden van de Chopinstraat.

Reactie

1. een maatvoering bij de 2 dienstwoningen binnen het bestemmingsplan vinden wij niet nodig.

2/3/4. voorschriften dan wel plankaart aangepast.

5. voor motorbrandstoffen is een aparte bestemming opgenomen, waarin een en ander geregeld is. Begripsbepaling detailhandel is aangepast.

6. voor horeca is een standaardbepaling opgenomen en gezien de ligging van de horecagelegenheden hoeft niet gevreesd te worden voor aantasting van het rustige karakter.

7/8 Voor luchtkwaliteit en bodem verwijzen wij naar de recente teksten, zoals die zijn opgenomen in de toelichting.

8.2. Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het bestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant
2. VROM Inspectie Zuid
3. Intergas N.V.
4. Brabantse Milieufederatie
5. Rijkswaterstaat, Noord-Brabant
6. Casema
7. Inspectie Milieuhygiëne
8. Rijksdienst voor de Monumentenzorg

9. Ministerie van Defensie, directie Zuid
10. Waterschap Brabantse Delta
11. Essent
12. N.V. Nederlandse Gasunie
13. Directeur VNNOLC Straalverbindingen
14. Brabant Water
15. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek
16. Ministerie van Economische Zaken, regio Zuid
17. St. Sociaal Economisch Overlegorgaan Brabant.

Geen reactie is ontvangen van de instanties genoemd onder 2, 3, 6, 7, 8, 9, 13 en 16.

De instanties genoemd onder 4, 5, 10, 12, 14, 15 en 17 hebben geen aanleiding gevonden tot het maken van opmerkingen ten aanzien van het plan danwel kunnen instemmen met het plan. De overige instanties hebben gereageerd en opmerkingen op het voorontwerp gemaakt. Hieronder worden deze behandeld.

Provinciale Planologische Commissie

Samenvatting

- De westelijke uitbreiding van de wijk met 10 woningen wordt op de plankaart wel en in de toelichting niet aangegeven. Plankaart moet met plantekst in overeenstemming worden gebracht (cat. I)
- Het advies van het waterschap opnemen in het vastgestelde plan. (cat. II).
- In paragraaf "Externe veiligheid" kan de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen van de minister van Verkeer en Waterstaat (Staatscourant 04-08-04) genoemd worden. (cat. III).
- Op de plankaart dienen de Rijksmonumenten en Mip-objecten met een symboolaanduiding aangegeven te worden. Daarnaast dienen de Mip-objecten binnen de planvoorschriften van een beschermend regime te worden voorzien (bijv. aanlegvergunningstelsel. (cat. I).
- In de toelichting de verschillende aspecten van de CHW-kaart voldoende toelichten (cat. III)
- In artikel 5.1 lid a wordt naar een bijlage verwezen, deze moet toegevoegd worden. (cat. I).
- Plan biedt mogelijkheid tot realiseren vrijstaande bijgebouwen; tekst toelichting en voorschriften stroken niet met elkaar. (cat. III)
- In artikel 4.2. 1 lid e is aangegeven dat gestapelde woningbouw is toegestaan bij de aanduiding W(s), welke aanduiding niet op de plankaart staat. In overeenstemming brengen met elkaar. (cat. II).

Commentaar

1. de toelichting en plankaart zijn hierop aangepast.
2. het Waterschap is een vaste overlegpartner in het kader van artikel 10 BRO en voor hun opmerkingen (zie verder in dit hoofdstuk) zijn verwerkt.
3. De toelichting is bij de betreffende paragraaf aangepast.
4. Rijksmonumenten en Mip-objecten worden niet meer op een plankaart aangegeven. De toetsing en bescherming loopt via de Monumentenwet.
5. De toelichting en de plankaart zijn hierop aangepast.
6. De bestemming "bedrijven" is aangepast en de verwijzing naar de bijlage is niet meer relevant.
7. Voorschriften en toelichting zijn op elkaar afgestemd voor wat betreft vrijstaande bijgebouwen.
8. Idem

Waterschap Brabantse Delta

Samenvatting

1. Er wordt verzocht, indien er nog geen onderzoek naar infiltratie is gedaan, dit alsnog te doen. Indien er wel onderzoek is gedaan wordt verzocht hen de nadere informatie toe te sturen.
2. In de waterparagraaf moet de volgende tekst worden opgenomen: " om te voorkomen dat het afstromende regenwater verontreinigd wordt, dienen voor daken, goten en overige regenwatervoorzieningen van de gebouwen en wegverhardingen niet-uitlogende bouwmaterialen gebruikt te worden.

Commentaar

1. Een kopie van het rioleringsplan is toegezonden aan het Waterschap. Daarnaast heeft het waterschap subsidie verleend voor het watersysteem zoals dat in dit plan wordt aangelegd en daarmee is het waterschap zelf derhalve akkoord.
2. Hoofdstuk 4, paragraaf 4.7 is aan deze opmerking aangepast.

Kamer van Koophandel West-Brabant

Samenvatting

1. In verband met mogelijk toekomstige uitbreiding wordt gevraagd de hoogte aan te passen en 20 meter toe te staan.

Commentaar

1. Aan het verzoek wordt, zonder een concreet beeld van de mogelijke nieuwbouw te hebben, geen medewerking verleend. Bij een concreet verzoek, waarbij o.a. inzichtelijk is gemaakt hoe met de toename van het parkeren omgegaan zal worden, kan altijd een procedure van artikel 19 overwogen worden.

Bijlagen

Bijlagen bij toelichting

**Notulen van de inspraakavond over het voorontwerp bestemmingsplan Ruitersbos
d.d. 24 maart 2005 in het Stads kantoor van Breda**

Aanwezig gemeente Breda:

Dhr. R. Scheffer	OntwikkelingsDienst Breda, Projectmanager, voorzitter
Mevr. N. Ruis	OntwikkelingsDienst Breda, Planologisch Jurist
Dhr. H. Vollaard	OntwikkelingsDienst Breda, Stedenbouwkundige
Dhr. H. Damen	OntwikkelingsDienst Breda, Stedenbouwkundig Medewerker
Mevr. J. Saelman	Notuliste

1. Opening

De heer Scheffer opent de bijeenkomst en heet de aanwezigen welkom.

Ten gevolge van een systeemfout is een oud concept van het bestemmingsplan ter inzage gelegd, zowel in het Stads kantoor als op het internet. Dit betekent dat de plankaart nogal wat fouten bevat. De hoofdopzet van het plan is echter niet gewijzigd, zodat vanavond toch een toelichting kan worden gegeven aan de hand van deze tekeningen. De heer Scheffer biedt namens de dienst ODB zijn excuses aan. De juiste tekeningen zullen zo spoedig mogelijk worden gepubliceerd.

2. Toelichting op het stedenbouwkundig plan door de heer H. Vollaard

In de wet is de verplichting opgenomen om elk bestemmingsplan eens in de tien jaar te herzien. Binnen Breda is op het moment nog een aantal zeer oude bestemmingsplannen geldig, welke de gemeente systematisch wil herzien. Ook in een groot deel van de wijk Ruitersbos geldt een oud bestemmingsplan, daterend uit 1972. De gemeente heeft daarom een voorontwerp voor een nieuw plan gemaakt.

Het bestemmingsplan Ruitersbos wordt begrensd door de Zuidelijke Rondweg in het noorden, de Baronielaan in het oosten, de Burg. de Manlaan en het Mastbos in het zuiden en de hockeyvelden in het westen. Omdat de Aa of Weerij een natuurlijke grens vormt, valt ook het voetbalveld van SAB nog binnen het plan.

In 2003 is voor de westzijde van de wijk Ruitersbos het bestemmingsplan "Uitbreiding woongebied Ruitersbos" vastgesteld. Hiervan maakten ook de bouwkavels voor 10 woningen ten westen van het Schrauwenhof deel uit. Aangezien de voorschriften in dit plan achteraf onnodig beperkend bleken voor de toekomstige woningen op deze kavels, is besloten dit gebied alsnog te betrekken bij het nieuwe bestemmingsplan Ruitersbos. Voor het overige blijft het bestemmingsplan "Uitbreiding woongebied Ruitersbos" van kracht.

Het doel voor het plan is het behoud van het karakter van de wijk als rustig en groen woongebied. Er zijn dan ook geen ontwikkelingslocaties in het plan opgenomen. Wel zal door flexibelere regelingen meer ruimte worden geboden aan groei (b.v. het uitbouwen van bestaande woningen). In het verleden heeft de gemeente vaak toestemming gegeven om het zogenaamde snippergroen, dit zijn kleine stukjes openbaar groen in een wijk, aan particulieren te verkopen. Het huidige beleid is hier terughoudender in.

Het grootste deel van het gebied blijft bestemd voor Woondoeleinden. Voor elke kavel is een bouwvlak vastgesteld, waarbinnen een maximaal bebouwingspercentage geldt van 25% of een

oppervlakte van 400 m². Ook zijn er regels vastgesteld voor de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. De maximale goothoogte en nokhoogte zijn afhankelijk van de ligging in de wijk en is op de plankaart aangegeven.

Op enkele locaties ligt de bestemming Maatschappelijke Doeleinden. Hieronder vallen onderwijs, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke doeleinden. Voor de bebouwing binnen deze bestemming geldt: bebouwing binnen of achter de bouwgrens en een maximale hoogte zoals in het plan staat aangegeven. Het maximale bebouwingspercentage ontbreekt nu nog, maar zal eveneens in het voorontwerp worden aangegeven.

Vragen uit de zaal

- *Het is niet duidelijk waarom het gebied met de tien bouwkvavels ten westen van de Schrauwenhof nu onderdeel uitmaakt van het nieuwe bestemmingsplan Ruitersbos, terwijl dit drie jaar geleden binnen het plan "Uitbreiding woongebied Ruitersbos" viel. De gemeente ondergraaft op deze manier de waarde van de bestemmingsplannen.*

Het bestemmingsplan "Uitbreiding woongebied Ruitersbos" voor woningen schrijft een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter voor. Dit betekent dat er alleen woningen met een kap kunnen worden gebouwd. Omdat smaak aan veranderingen onderhevig is, vindt de gemeente dat nu ook de mogelijkheid voor woningen met een plat dak moet worden geboden. Het gebeurt vaker dat een bestemmingsplan binnen kortere tijd wordt gewijzigd vanwege verandering van inzichten.

- *De gemeente had geen bouwvergunning mogen afgeven voor afwijkende nokhoogtes.* Hiervoor zijn aparte procedures gevoerd. Tegen het afgeven van bouwvergunningen kunt u altijd bezwaar aantekenen.
- *De NHTV beschikt over horeca voor de studenten. De gemeente stelt wel dat er binnen het plangebied naast De Heeren van Oranje geen horeca meer bij zal komen, maar hoe garandeert zij dat de horeca bij de NHTV niet wordt uitgebreid? De afgegeven horecaverunning voor de NHTV is namelijk een complete vergunning.*
Voor de locatie van de NHTV blijft uitsluitend een bestemming Maatschappelijke doeleinden gelden. De horecaverunning is gericht op de faciliteiten die behoren tot het onderwijs. Die horecafaciliteiten mogen niet als zelfstandig functionerende horecagelegenheid gaan werken. Het toekennen van een horecabestemming zou betekenen dat de horecafaciliteiten zelfstandig gebruikt mogen worden en dat kan gezien de huidige problematiek toch niet de bedoeling zijn.
- *Is het mogelijk dat er ergens een moskee of een kerk wordt gebouwd?*
Dat is alleen mogelijk op de daarvoor aangewezen plaatsen, namelijk de locaties met een Maatschappelijke Doeleinden bestemming. Op plaatsen waar een woonbestemming op rust, is dit niet toegestaan.

3. Toelichting op de juridische procedure door mevrouw N. Ruis

Na voorbereidende besprekingen en onderzoek wordt een voorontwerp (VO) gemaakt en vrijgegeven voor inspraak door het college van B & W. Vervolgens worden verschillende instanties, zoals het Waterschap, het Hoogheemraadschap en Provinciale Planologische Commissie, uitgenodigd om hun reactie op het VO te geven.

Om ook de burgers de gelegenheid te geven op het voorontwerp te reageren wordt dit ter inzage gelegd op het Stadskantoor en wordt er een inspraakavond gehouden. Gedurende de vier weken van de eerste tervisielegging kan schriftelijk op het plan worden gereageerd bij B & W. Tijdens de inspraakavond kan zowel mondeling als schriftelijk commentaar worden geleverd. Deze reacties worden van advies voorzien en voorgelegd aan het college.

Het college besluit vervolgens over het al of niet voortzetten van het plan. Wanneer tot voortzetting van het plan besloten wordt, stelt het college de tekst van het formele ontwerp

samen. Hierop volgt de formele tervisielegging met publicatie in het Stadsblad en de Staatscourant, die ook vier weken duurt. Binnen deze termijn kan eenieder zijn schriftelijke zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar maken en krijgt ieder die dit wenst de gelegenheid deze mondeling toe te lichten. De Raad stelt vervolgens het bestemmingsplan vast, waarna weer een formele tervisielegging volgt van vier weken. Ieder die eerder zijn zienswijze kenbaar gemaakt heeft bij de gemeenteraad kan nu bij Gedeputeerde Staten, gemotiveerd, zijn bedenkingen indienen. G.S. krijgen nu zes maanden de tijd om het plan geheel of gedeeltelijk goed te keuren of af te keuren. Een afschrift van hun besluit moeten zij sturen aan ieder die bedenkingen heeft ingebracht. De gemeente moet het plan vervolgens weer gedurende zes weken ter visie leggen. Binnen deze tijd kan dan weer beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Pas als deze procedure is doorlopen of als de termijn voor het instellen van beroep is verstreken, is het plan onherroepelijk geworden.

Juridisch gezien is het geven van een mondelinge reactie op de inspraakavond gelijk aan het schriftelijk indienen van bezwaar, met dien verstande dat alleen een schriftelijk ingediend bezwaar persoonlijk door het college wordt beantwoord.

De totale procedure neemt over het algemeen anderhalf tot twee jaar in beslag.

Alle fases en de daarbij behorende termijnen worden in het Stadsblad (en de Staatscourant) gepubliceerd.

4. Vragen uit de zaal

- *Waarom is het gebied waar de woonwagens staan uit het bestemmingsplan Ruitersbos gehaald?*

Wat gaat er met dit gebied gebeuren?

Hiervoor is een apart plan gemaakt. De uitspraak van de Kroon over de verplaatsing van de woonwagens is in het plan van 2003 verwerkt. Juridisch gezien is de verplaatsing geregeld. In de praktijk duurt het wat langer voordat tot daadwerkelijke verhuizing van de wagens kan worden overgegaan. De gemeente is hier druk mee bezig.

- *In de toelichting op het plan staat nergens vermeld dat er naast de wijk woonwagens staan. Toekomstige bewoners behoren hier toch van in kennis te worden gesteld?*
Een beschrijving van de wijk en zijn omgeving, plus de eventuele toekomstige veranderingen staan altijd in de toelichting opgenomen. Het plan zal hierop nagelezen danwel aangepast worden.
- *Waaruit bestaat het verschil tussen het oude en het nieuwe bestemmingsplan?*
Het nieuwe plan is in modernere bewoordingen geschreven. Er is inhoudelijk niet veel verschil met het oude plan. Wel zijn de voorgestelde regels iets soepeler dan de oude regels.
- *Welke regels gelden nu? Die van het oude bestemmingsplan of die van het voorontwerp?*
Het bestaande bestemmingsplan geldt. Vanaf het moment echter dat het nieuwe plan een officieel ontwerp is geworden, mag ook aan dat ontwerp worden getoetst. Als een ontwikkeling binnen het ontwerp past, kan door middel van een procedure ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening al een bouwvergunning worden afgegeven, voordat het nieuwe bestemmingsplan officieel van kracht wordt.
- *In sommige gevallen is aan de zijkant van de percelen meer ruimte voor uitbreiding dan aan de voorkant.*
Wij zullen opnieuw naar de ligging van de bouwvlakken kijken zodat er meer recht wordt gedaan aan individuele gevallen.
- *Wij worden vaak overvallen door allerlei wijzigingen in de omgeving.*
Een wijziging kan uitsluitend plaatsvinden door middel van procedures. Hierbij zijn inspraak en de mogelijkheid tot het indienen van bezwaar vaste onderdelen. Alleen als het

een bouwvergunning is die binnen de regels past, kan deze zonder meer worden verleend. De afgifte van bouwvergunningen wordt altijd in het Stadsblad gepubliceerd. Over het algemeen is er met elke verandering (van de regels van het bestemmingsplan) behoorlijk wat tijd gemoeid.

- Bezwaren van de bewonersvereniging Ruitersbos, verwoord door de voorzitter, de heer Van der Valk:

Ten aanzien van de plankaart:

- De plankaart dient voor de planmakers als uitgangspunt voor het opstellen van het plan. Deze dient daarom juist en volledig te zijn.
- Voor het nieuwe plan is het aangeven van bouwvlakken per perceel essentieel. De gemeente heeft niet uitgelegd waarom zij op dit systeem is overgegaan en welke criteria zij hierbij hanteert. Evenmin heeft zij duidelijk gemaakt wat de verhouding van het bouwvlak tot het bebouwingspercentage is. Kennelijk is dit systeem een experiment, waarin de wijk Ruitersbos een voortrekkersrol vervult voor de rest van Nederland. Ook daarom is het van groot belang dat de plankaart juist is.
- De meeste wijzigingen vanaf 1972 zijn op de plankaart niet verwerkt. Vele intussen afgegeven bouwvergunningen zijn er niet op terug te vinden. Ook de opsomming van de verleende vergunningen is niet compleet. De heer Van der Valk biedt zijn diensten aan bij het herstellen van de fouten op de plankaart.

Ten aanzien van de beschrijving:

De beschrijving is ten opzichte van de plankaart achtergebleven. Er staan een paar grote fouten in.

- Het plangebied is aan de westzijde uitgebreid met het terrein waar de tien bouwkavels liggen. In de beschrijving staat dat deze buiten het plan vallen.
- De opsomming van de in de wijk vigerende bestemmingsplannen is niet compleet.
- De afbeeldingen in de beschrijving zijn zeer gedetailleerd. Als de plankaart beslissend is, is dit niet zo handig, aangezien de afbeeldingen vaak met de plankaart in strijd zijn.
- De bijdragen van de andere gemeentelijke diensten zijn niet geactualiseerd. Voorbeelden: pag. 19: "Realisering van stadsbus nummer 6 is voorzien in 2003." Deze stadslijn is gerealiseerd, maar inmiddels alweer opgeheven.
- Er wordt niet gerept over de grote parkeerdruk op een aantal plaatsen in de wijk, zoals bij het Mencia en de Kamer van Koophandel.
- Pag. 33: "Eventuele herinrichting als 30 km-zone is mogelijk." Dit is al twee jaar geleden gebeurd. Het is daarnaast ongeloofwaardig dat er wordt gesproken over een rustige wijk. De Willem van Oranjelaan lijkt vaak een racebaan en er gebeuren daar regelmatig ongelukken.
- Als peildatum wordt genoemd januari 2001. De gemeente heeft echter zelf een boekje uitgegeven met de peildatum 2003. De Baronielaan is meegeteld, maar deze straat valt buiten het plangebied.
- Er wordt gesproken over vergrijzing in de wijk. Inmiddels telt de wijk echter 60 kinderen beneden de 12 jaar en 40 kinderen tussen de 12 en 18 jaar.

Mevrouw Ruis deelt mee dat de gemeente heeft besloten om het plan na aanpassing van de fouten nog twee weken extra ter inzage te leggen, zodat iedereen kan controleren of alle fouten zijn hersteld. Diegenen die de presentielijst hebben getekend, krijgen bericht over de datum van deze terinzagelegging. Pas na deze twee weken zal de termijn van de officiële terzieslegging ingaan.

5. Sluiting

De heer Scheffer dankt alle aanwezigen voor hun komst en sluit de bijeenkomst.

Vastgesteld d.d. 8 april 2005

R. Scheffer,
Voorzitter.