



**BESTEMMINGSPLAN
UITBREIDING WOONGEBIED
RUITERSBOS e.o.**

november 2001

Bestemmingsplan

Uitbreiding woongebied Ruitersbos e.o.

*Behoort bij de uitspraak van de Afdeling
bestuursrechtsspraak van 23-7-2003
nr 200206445/1*

BIJLAGE BIJ RAADSBSLUIT	
Nr:	17.540
d.d.	26 MRT 2002
w.g.	A. de Wit-van der Meer
	, raadsgriffier

*Behoort bij besluit van
Gedeputeerde Staten van
Noord-Brabant, van*

23-7-2003, nr. 025553

*Uitbreiding
woongebied*

(van T.L. B. de Wit-van der Meer)

26 maart 2002
w.g. B. de Wit-van der Meer

Ontwerp : d.d.

Vastgesteld door
De gemeenteraad 26-3-2002 : d.d.

bij besluit nr.

Goedgekeurd door
Gedeputeerde Staten 23-7-2003 : d.d. 025553

bij besluit nr.

Besluit van de afdeling Bestuursrechtsspraak
van de Raad van State 23-7-2003 : d.d. 23-7-2003 nr. 200206445/1

Dit bestemmingsplan bestaat uit een deel, omvattende toelichting, voorschriften en
plankaart nr. 102012

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

- | | | |
|----|--|-------|
| 1. | Inleiding
Aanleiding
Doel van het bestemmingsplan
Plangebied
Te vervangen bestemmingsplannen | p. 1 |
| 2. | Positionering
Stadsrand
De Groene Hoofdstructuur
De HSL
De kwaliteiten van het gebied | p. 2 |
| 3. | Planbeschrijving
Filosofie
Het stedenbouwkundig plan
Het woonwagencentrum
De nieuwbouw
Recreatieve voorzieningen
De groenstructuren | p. 3 |
| 4. | Juridische opzet | p. 5 |
| 5. | Milieu-aspecten | p. 6 |
| 6. | Waterhuishouding | p. 7 |
| 7. | Economische uitvoerbaarheid | p. 8 |
| 8. | Archeologie | p. 10 |
| 9. | Inspraak en vooroverleg ex artikel 10 Bro | p. 11 |

Bijlagen: inspraakverslagen

VOORSCHRIFTEN

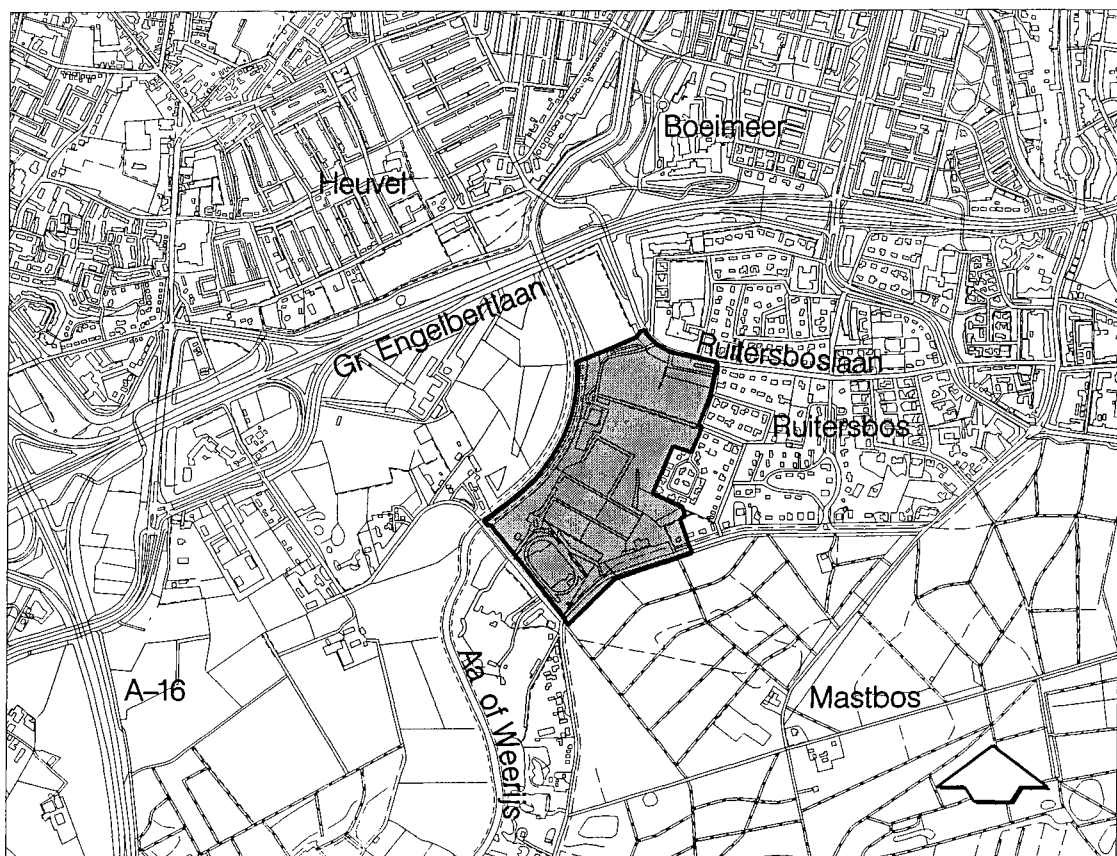
- | | |
|--------------|---|
| Afdeling I | Inleidende bepalingen |
| Afdeling II | Voorschriften omtrent de bestemmingen |
| Afdeling III | Algemene vrijstellingen en wijzigingsbevoegdheden |
| Afdeling IV | Overige bepalingen |

Bijlage Staat van bedrijven en inrichtingen

PLANKAART

Plankaart bestemmingsplan "Uitbreiding woongebied Ruitersbos", nummer 102012

TOELICHTING



Plangebied

bestaande parkeerterrein voor het clubgebouw worden opgeruimd. Het bestaande clubhuis kan vervolgens beperkt worden uitgebreid. Tevens is de mogelijkheid gecreëerd voor de bouw van een tribune.

- De paardenhouderij wordt, analoog aan het hockeycomplex, compacter van opzet. Een gedeelte van het terrein wordt toegevoegd aan het woonwagencentrum, maar het veld dat de hockeyclub afstoot kan worden toegevoegd. De paardenhouderij blijft ontsloten vanaf de Ruitersboslaan.
- Het complex van Sprint blijft in haar huidige opzet gehandhaafd.
De ontsluiting vindt plaats vanaf de Burgemeester de Manlaan. De ingang en het parkeerterrein zullen tezamen met de hockeyclub worden gebruikt.
Het veld tussen Sprint en de Weerij is bij de atletiek vereniging in gebruik als 'kogelslingerveld'. De vereniging wil dit veld tevens gedeeltelijk gebruiken als terrein voor het parkeren tijdens piekmomenten. Vanwege de ecologische betekenis die het veld heeft, (onderdeel van de GHS) worden hier voorwaarden aan gekoppeld.

De groenstructuur

- De Weerij en de daarbij behorende dijk zijn de belangrijkste groenelementen van het plangebied (onderdeel van de GHS). De ecologische betekenis is hier primair.
- De bestaande beukenlaan aan de Montenslaan wordt gehandhaafd en waar nodig hersteld. De laan kan een rol spelen als route voor het langzaam verkeer (wandelen). Vanwege het behoud van de beuken wordt de bestaande greppel gehandhaafd.
- Tussen de hockeyvelden en het woongebied wordt een houtwal aangelegd. Deze wal versterkt de ruimtelijke structuur en zorgt er voor dat de (licht-)hinder van het hockeycomplex gedeeltelijk kan worden afgeschermd.
- Door de aanleg van een waterpartij tussen de recreatieve functies en het woongebied worden beide werelden van elkaar afgeschermd. Door deze nieuwe sloot kan bovendien een betere regulering van de waterhuishouding worden bereikt. Deze waterpartij kan eventueel een rol spelen in de bevoeiing van de kunstgrasvelden van de hockeyclub.
- De Zaanmark blijft in haar huidige tracé gehandhaafd.
- Het weiland tussen de Weerij en Sprint behoort tot de Groene Hoofdstructuur zoals die door de Provincie is aangegeven. De atletiekvereniging Sprint wil dit terrein gaan gebruiken als overloop-parkeerterrein. Om de inrichting daarvan te kunnen beïnvloeden is in dit bestemmingsplan een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

1. INLEIDING

Aanleiding

In oktober 1995 is door de Raad het bestemmingsplan Westrand Ruitersbos vastgesteld.

Aan dit plan is door de Raad van State gedeeltelijk goedkeuring onthouden (9 juni 1998). In de uitspraak van de Raad van State wordt, onder andere, bepaald dat vanaf het woonwagencentrum een strook van 75 m¹ vrijgehouden moet worden van woonbebouwing.

Dit bestemmingsplan voorziet in 'reparatie' van het bestemmingsplan 'Westrand Ruitersbos'.

Met de hockeyvereniging Breda is overleg gevoerd over de situering van de velden. Naar aanleiding hiervan is besloten het bestemmingsplan "Westrand Ruitersbos" aan te passen.

Doel van het bestemmingsplan

Het doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een juridisch-planologische basis aan de bouw van de woningen, aan de aanleg van de hockeyvelden en aan de aanpassing aan het woonwagencentrum.

In algemene zin is het doel van dit bestemmingsplan het vormgeven van de stadsrand. Duurzaamheid en ecologische waarde zijn daarbij belangrijke invalshoeken.

Plangebied

Het bestemmingsplan wordt begrensd door de Weerij, de Ruitersboslaan, de Montenslaan, de bestaande woonkavels aan Schrauwenhof, de Burgemeester de Manlaan en de dr. Schaepmanlaan.

Het woonwagencentrum aan de Ruitersboslaan valt daarmee volledig binnen de grenzen van dit bestemmingsplan.

Te vervangen bestemmingsplannen

Door dit bestemmingsplan worden, geheel of gedeeltelijk, de volgende bestemmingsplannen vervangen.

Westrand Ruitersbos	vastgesteld 23.11.95	goedgekeurd 26.06.96	Raad van State 09.06.98
Verspreide woonwagenstandplaatsen, locatie 8 Ruitersboslaan	vastgesteld 23.11.95	goedgekeurd 01.07.96	Raad van State 26.05.98



Positionering

2. POSITIONERING

De stadsrand

De locatie is gelegen in de zuidwestelijke stadsrand. Hier grenst de stad aan het kleinschalige dekzandlandschap ten zuiden van Breda.

Het stedelijk gebied bestaat uit een ruim opgezette villawijk en vormt daarmee een geleidelijke overgang naar enerzijds het Mastbos en anderzijds het beekdal van de Weerij. Het aangrenzende landschap wordt gevormd door het stroomgebied van de Weerij.

De Groene Hoofdstructuur

Door de Provincie zijn in het Streekplan gebieden aangegeven die vanuit landschappelijk en ecologisch oogpunt zoveel mogelijk gevrijwaard moeten worden van stedelijke invloed: de Groene Hoofdstructuur (GHS). De rivier Aa of Weerij vormt de centrale drager van deze GHS. Het karakter van het buitengebied dringt daardoor vanuit het gebied Prinsenhoef en het Zaartbos, via het Zaartpark, tot diep in het stedelijk gebied door.

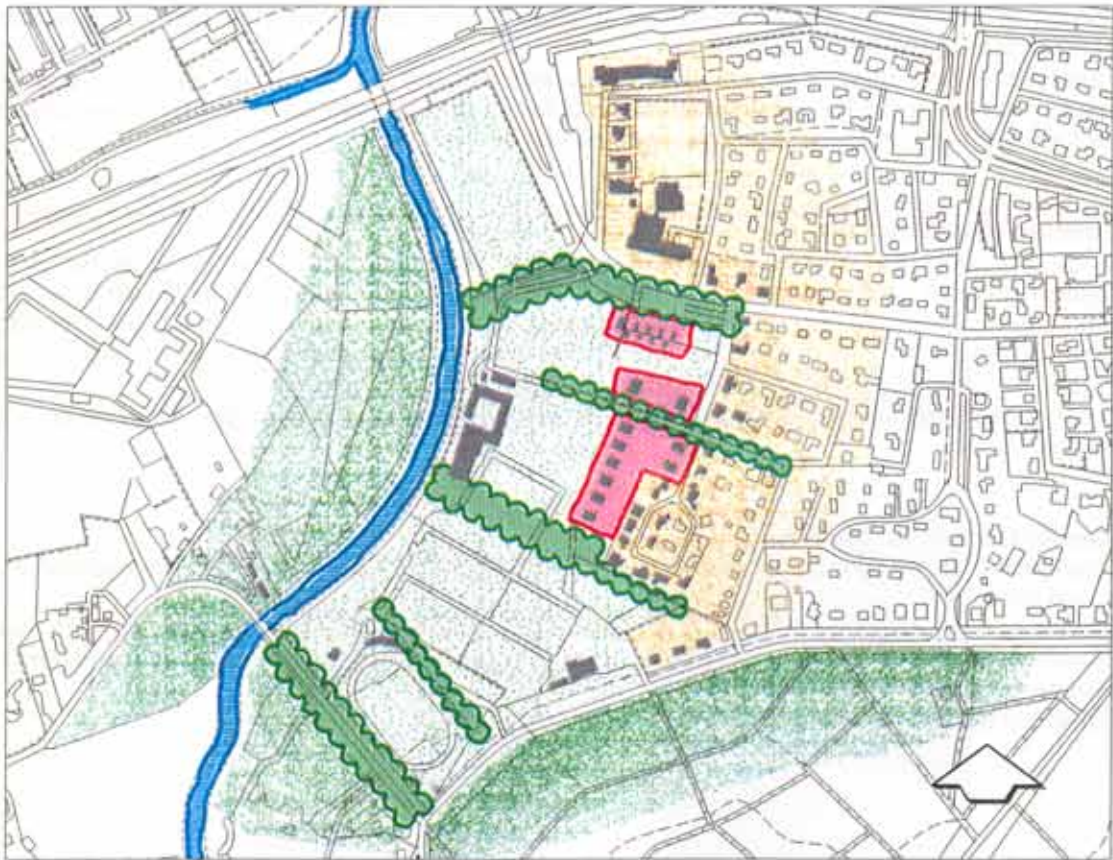
Van het plangebied is alleen het huidige 'kogelslingerveld' onderdeel van deze GHS. Zie de naastliggende tekening.

De kwaliteiten van het gebied

Het plangebied en de omgeving hebben een hoge ruimtelijke- en landschappelijke kwaliteit en een groen karakter.

Dit groene karakter bestaat uit een mix van landschappelijke elementen zoals weilanden, de rivier en het Mastbos en uit stedelijke elementen zoals de (beuken-)lanen, de tuinen van de woningen en de sportvelden / paardenhouderij.

Dit maakt het gebied prettig om in te wonen en te verpozen.



Planfilosofie

3. PLANBESCHRIJVING

De planfilosofie

Met dit plan wordt beoogd de stedelijke stadsrand af te ronden en tevens de landschappelijke kwaliteiten van het gebied veilig te stellen.

Het plan is gebaseerd op het samengaan van verstedelijking en landschapsontwikkeling

Het stedenbouwkundig plan bestaat: het woonwagencentrum, de woonkavels, de gemengde doeleinden en recreatieve voorzieningen.

Deze vier onderdelen worden door de inrichting van de buitenruimte tot een samenhangend geheel gevormd. In de buitenruimte zijn de waterhuishouding en de lanen de belangrijkste elementen.

De beschrijving van het stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan kent in een schematische vorm twee delen. Aan de zijde van de stad (de villawijk Ruitersbos) wordt enige bebouwing toegevoegd. Aan de zijde van de Weerij worden de recreatieve sportvoorzieningen geconcentreerd, waarmee tegelijkertijd een overgangsgebied wordt gecreëerd tussen het stedelijk gebied en de ecologisch waardevolle zone langs de Weerij.

Het stedenbouwkundige plan wordt 'dooraderd' door een aantal groenstructuren dat de beide delen met elkaar en met de omgeving verbindt.

Het woonwagencentrum

- De drie standplaatsen die binnen de 75 m¹-zone liggen worden verplaatst naar de zuidzijde van het centrum. De nieuwe plaatsen hebben geen gevolgen voor de 75 m¹-zone.
- Rond de zuid- en oostzijde van het centrum wordt een groenwal aangelegd van 10 m¹ breed, met opgaande groenblijvende beplanting. Bovendien wordt tussen het centrum en de woonbebouwing een waterpartij aangelegd.
- Het centrum blijft ontsloten vanaf de Ruitersboslaan.

De nieuwbouw

- In het verlengde van de Montenslaan wordt, parallel aan de bestaande beukenlaan, een doodlopende straat aangelegd. De nieuwe weg zal begeleid worden door een laanbeplanting.
- Tussen deze nieuwe weg en het woonwagencentrum ontstaat ruimte voor (twee a drie) percelen die geschikt zijn voor de vestiging van bijzondere functies (zoals huisartsenpraktijk, kleinschalige kantoorruimte, architectenbureau, etc.). Deze percelen liggen binnen de 75 m¹-zone zodat hier geen woningen bijgebouwd kunnen worden.
- Ten westen van de bestaande woonstraat Schrauwenhof kunnen, gelegen aan de nieuw aan te leggen weg, 6 tot 8 vrije sector kavels van 1000 a 1100 m² worden ontwikkeld. Tevens kunnen aan het momenteel nog onbebouwde deel van Schrauwenhof nog enkele kavels worden gesitueerd. De woningen worden vrijstaand op de kavel gesitueerd.
- De woningen aan de westzijde van Schrauwenhof krijgen, op hun verzoek, de mogelijkheid de tuin met ongeveer 10 meter uit te breiden; de woningen aan de zuidzijde kunnen op verzoek circa 5 meter uitbreiden. De woningen aan de Burg. De Manlaan nrs. 21 en 22 krijgen op verzoek de mogelijkheid de tuin met circa 3 meter uit te breiden.

De recreatieve functies:

- De hockeyclub stoot het noordelijkste hoofdveld af en 'ruilt' het in tegen twee nieuwe en kleinere kunstgrasvelden, die dicht bij het clubgebouw liggen. Het complex wordt daardoor overzichtelijker en beter beheerbaar.
Het gedeelte van het complex dat grenst aan de woonbebouwing wordt alleen gebruikt als jeugdtrainingsveld (zonder verlichting).
De ontsluiting van het complex vindt plaats vanaf de Burgemeester de Manlaan. Het parkeren vindt momenteel voor een deel plaats op de bestaande parkeerplaats nabij het clubgebouw en voor een ander deel gezamenlijk met de atletiekvereniging Sprint. De club wil de ingang tot het complex verleggen en combineren met de toegang tot het complex van Sprint. Het bestaande parkeerterrein bij de gecombineerde ingang dient dan te worden vergroot. Gelijktijdig kan dan het



Stedebouwkundig plan (suggestie)

4. JURIDISCHE ASPECTEN

De herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit van 1985 bieden de mogelijkheid om globale bestemmingsplannen vast te stellen, die niet behoeven te worden uitgewerkt op grond van artikel 11 van de Wet Ruimtelijke Ordening. Een aanvraag om een bouwvergunning wordt dan rechtstreeks getoetst aan het globale eindplan.

Met betrekking tot het bestemmingsplan "Uitbreiding Woongebied Ruitersbos e.o." is voor deze planvorm gekozen. Gezien de huidige dynamiek van de woningmarkt is het gewenst om over een planvorm te beschikken die operationeel is en zijn flexibiliteit behoudt gedurende de gehele periode.

Het plan kent 7 bestemmingen, welke betrekking hebben op het beheer en het behoud van de bestaande situatie en de ontwikkelingen voor nieuwbouw van woningen, van gebouwen voor Gemengde Doeleinden en het realiseren van 3 nieuwe woonwagenstandplaatsen (ter vervanging van drie bestaande plaatsen) mogelijk maakt.

De plangrens

De plangrens is zodanig gekozen dat die het gebied waar ontwikkelingen zich voordoen, volledig omvat en voorts dat die aansluit op de grenzen van de aangrenzende bestemmingsplannen.

Woondoeleinden

Deze bestemming regelt het wonen in het plangebied. Ook de verkeersfuncties, zoals de woonstraten, worden binnen deze bestemming geregeld.

Recreatieve doeleinden

Deze bestemming geeft een regeling voor de bestaande sportverenigingen met een kleine uitbreidingsmogelijkheid.

Gemengde doeleinden

Deze bestemming regelt een deel van het plangebied liggend tussen de nieuw te ontwikkelen woningen en het bestaande woonwagencentrum inclusief de uitbreiding. Binnen deze bestemming is geen wonen toegestaan.

Woonwagenstandplaatsen

Deze bestemming regelt de aanwezigheid van een deel van de bestaande woonwagens alsmede de verplaatsing van 3 standplaatsen.

Agrarische doeleinden

Binnen deze bestemming is een regeling opgenomen voor de bebouwing van de voormalige paardenhouderij en de daarbij aanwezige woning.

Groenvoorzieningen

Binnen deze bestemming is de groenvoorziening rondom de locatie voor de woonwagenstandplaatsen geregeld. Ook geeft deze een regeling voor de algemene overige groenvoorzieningen.

Waterhuishoudkundige doeleinden

Deze bestemming regelt de benodigde technische waterlopen die minimaal noodzakelijk zijn voor een goede duurzame afvoer van het oppervlaktewater (in casu de rivier Weerij).

Verkeersdoeleinden

Deze bestemming regelt de wegen binnen het plangebied.

5. MILIEU-ASPECTEN

Wegverkeerslawaaï.

Het plandeel waar nieuwbouw van woningen en de aanpassing van de woonwagenstandplaats plaatsvindt is als verblijfsgebied te kwalificeren. Het ligt tussen de Ruitersboslaan en de Burgemeester de Manlaan en wordt ingericht als 30 km / uur gebied.

Alleen de Ruitersboslaan en de Burgemeester de Manlaan reiken daardoor met hun wettelijke zone van 200 meter tot in het nieuwe woongebied.

De verkeersintensiteiten voor het maatgevende prognosejaar 2010 zijn als volgt:

Ruitersboslaan	: 3.600 mvt / etmaal
Burgemeester de Manlaan	: 3.250 mvt / etmaal

Maatgevende etmaalperiode	: dag
Gem. daguur	: 6,8 %
Vrachtverkeer totaal	: 5,5 % waarvan zwaar vrachtverkeer: 18 %.
Wegdek	: dab
Snelheid	: 50 km/uur

Hierbij is gerekend met een autonome groei van 2 % per jaar. Telcijfers dateren van oktober/november 1998.

Burgemeester de Manlaan.

De 55-5=50 dB(A) contour ligt voor een waarneemhoogte van 4,5 meter (overeenkomend met 2 bouwlagen) op een afstand van 23 meter tot de as van de weg.

Ruitersboslaan.

De 55-5=50 dB(A) contour ligt voor een waarneemhoogte van 4,5 meter (overeenkomend met 2 bouwlagen) op een afstand van 25 meter tot de as van de weg.

Gezien deze kleine afstanden leidt het verkeerslawaaï niet tot belemmeringen of tot bijzondere voorzieningen. Dit geldt zowel ten aanzien van nieuwe woningbouw als van de woonwagenstandplaats.

Bodem.

In 1993 is een verkennend bodemonderzoek verricht conform NVN 5740 ter plaatse van de uitbreidingslocatie. Daarbij zijn geen verontreinigingen aangetroffen in de bodem en / of in het grondwater. Er is voorts geen enkele aanwijzing dat er sedertdien negatieve ontwikkelingen hebben plaatsgevonden die de bodem- en waterkwaliteit nadelig beïnvloeden.

Hinder.

Binnen het plangebied zijn een paardenhouderij alsmede een hockeyveldencomplex met verlichting gevestigd. Beiden hebben de SBI-code 9261.2 volgens de Standaard Bedrijfsindeling, SBI 1993 van het CBS en behoren tot categorie 3. Deze SBI-lijst is opgenomen in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (uitgave 1999)

De in acht te nemen afstand van woningen tot de paardenhouderij bedraagt 50 meter. Deze afstand wordt bepaald door het geuraspect. De nieuw te bouwen woningen liggen op veel ruimere afstand zodat er geen hinder te verwachten valt.

De hockeyvelden zijn verlicht en er is sprake van een clubhuis. De hierbij in acht te nemen minimale afstand bedraagt eveneens 50 meter. De dichtst bij de woningen gelegen velden zijn oefenvelden en deze worden niet van lichtmasten voorzien. De beide grote zuidoostelijk gelegen velden zijn wel van lichtmasten voorzien.

Er is een afschermende beplantingstrook voorzien. Deze moet bij voorkeur bestaan uit bladhoudende bomen en struiken en / of naaldbomen. De afstand van de lichtmasten tot de meest nabij gelegen nieuw te bouwen woning bedraagt minimaal ca. 120 meter. De afstand van het clubhuis tot deze woningen bedraagt ca. 180 meter minimaal. Hinder wordt dan ook niet verwacht.

6. WATERHUISHOUDING

De waterbeheerders in het plangebied zijn voor de waterkwaliteit het Hoogheemraadschap West-Brabant en voor de waterkwantiteit het waterschap Mark en Weerij, of hun beider rechtsopvolgers.

Uitgangspunt voor het waterhuishoudingsplan in dit plangebied zijn:

“Nota richtlijnen waterbeheer in stedelijke gebieden”, januari 1998, waterschap Mark en Weerij,

“Integraal Waterbeheersplan West-Brabant 2 2000-2004”, Hoogheemraadschap van West-Brabant.

Conform deze richtlijnen wordt ernaar gestreefd het water zolang mogelijk in het gebied te houden, waardoor infiltratie wordt bevorderd en verdroging wordt tegengegaan.

Deze waterparagraaf is geschreven aan de hand van “Spoorboekje HSL voor de afwerking van “Ruimtelijke plannen” tussen waterschap Mark en Weerij en de Gemeente”, september 2000, waterschap Mark en Weerij.

Bestaande situatie:

- De Aa of Weerij, Zaanmark en tussenliggende waterkering behoren tot de ecologische verbindingszone.
- De huidige afwatering van het plangebied vindt plaats door middel van afwateringssloten of via het grondwater naar de Zaanmark.
- De bestaande bebouwing heeft regelmatig wateroverlast door de hoge grondwaterstand. Bouwen met kruipruimtes is daarom niet aan te bevelen.
- De ontwatering van de percelen grenzend aan het plangebied moet in tact blijven dan wel aangepast worden aan de uit te voeren plannen met de daarbij behorende uitgangspunten.

Rioolstelsel:

- Het plangebied wordt voorzien van een gescheiden rioolstelsel.
- Het afvalwater wordt via het DWA-riool afgevoerd naar de rioolwaterzuivering.
- Het regenwater wordt via het RWA-riool rechtstreeks aangesloten op de waterberging.

Waterpartijen

- De afwatering via de sloot langs de Montenslaan en het Schrauwenhof moet behouden blijven, dan wel op afdoende wijze worden vervangen.
- De waterpartijen moeten een zo groot mogelijke waterbergende capaciteit krijgen om het regenwater in het plangebied vast te houden en maximaal in te laten zijn.
- De afvoer uit het plangebied moet zoveel mogelijk worden beperkt met een knijpconstructie.

Onderhoud

- Bij het inrichten van waterlopen dient een onderhoudsstrook van tenminste 4 meter vrij gelaten worden.



7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Algemeen

Ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid is binnen de grenzen van het bestemmingsplan het volgende onderscheid gemaakt:

- bestaand te handhaven gebied met onder andere een paardenhouderij
- ontwikkelingsgebied ten behoeve van woningbouw, woonwagendplaatsen, terrein voor gemengde doeleinden en sportterrein.

In het bestaand te handhaven gebied zijn geen werkzaamheden voorzien en wordt derhalve geen financiële inspanning van de gemeente verwacht.

Grondgebruik

Het ontwikkelingsgebied voorziet in de bouw van 10 vrijstaande woningen in de vrije sector, op kavels van gemiddeld 1000 m². Het plan voorziet daarnaast in de verplaatsing en aanleg van 3 woonwagendplaatsen en in de realisatie van bijzondere functies (zoals huisartsenpraktijken, kleinschalige kantoorruimten, architectenbureau, etc.).

De woonstraataansluiting wordt aangehaakt op de reeds bestaande infrastructuur (Montenslaan).

In het plan worden de recreatieve functies verbeterd, er wordt een mogelijkheid gecreëerd om in plaats van het noordelijkst gelegen hockeyveld een tweetal (oefen)velden dicht bij het clubgebouw aan te leggen. Ook wordt de afscherming van het sportterrein en het woongebied verbeterd door de aanleg van een houtwal.

Een en ander laat zich vertalen in de volgende verdeling van het grondgebruik

Te ontwikkelen gebied	47.649 m ²
• uitgeefbaar terrein:	
▪ woningbouw	12.051 m ²
▪ tuinuitbreiding	2.131 m ²
▪ gemengde doeleinden	4.545 m ²
▪ sportterrein	6.525 m ²
• niet-uitgeefbaar terrein	
▪ verharding	3.647 m ²
▪ groen	18.750 m ²
Bestaand beheer gebied	196.283 m ²
Totaal plangebied	243.932 m ²

Basisgegevens exploitatieberekening

Als berekeningsmethodiek voor de bepaling van de economische haalbaarheid is de dynamische eindwaarde berekening toegepast; in het berekende resultaat is rekening gehouden met renteverliezen en rentewinsten en met kosten- en opbrengstenstijging. De parameter voor rentewinst en renteverlies is vastgesteld op 5 ½%; de parameter voor kosten- en opbrengstenstijging is vastgesteld op 2%. De startdatum van de grondexploitatie 01 januari 2000 en de laatste werkzaamheden in het kader van het woonrijp maken zijn voorzien in de loop van 2002. Hiermee beslaat de exploitatieperiode een termijn van 3 jaar.

Investerings

Als investeringen zijn in de grondexploitatie samengevat de volgende kosten opgenomen:

- kosten van verwerving
- kosten bodemonderzoek
- kosten tijdelijk beheer
- kosten bouw- en woonrijp maken
- kosten planvoorbereiding, advisering en toezicht

- kosten fondsafdracht
- financieringskosten

De voor de planontwikkeling benodigde gronden zijn voor het grootste deel in eigendom van de gemeente. De kosten voor de aanleg en aanpassingen op het sportterrein zijn niet opgenomen in de grondexploitatie en komen ten laste van de hockeyclub.

Ingevolge een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dienen een drietal woonwagenstandplaatsen te worden verplaatst. De kosten van aanleg van drie nieuwe standplaatsen, alsmede de verhuis- en verplaatsingskosten kunnen worden gedekt binnen de begroting van de dienst RME (post reserve woonwagens en woonwagenstandplaatsen).

Opbrengsten

In de grondexploitatie is uitgegaan van marktconforme uitgifteprijzen. De grondopbrengsten zijn voorzien in 2002/2003.

Conclusie

Toepassing van het bovenstaande leidt minimaal tot een budgettair neutrale planontwikkeling zodat geconcludeerd mag worden dat de voorgenomen planontwikkeling economisch uitvoerbaar is.

De kosten van aanleg van de drie woonwagenstandplaatsen en de verhuis- en verplaatsingskosten kunnen worden opgevangen binnen de begroting van de dienst RME.

8. Archeologie

Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie heeft in opdracht van de gemeente Breda een archeologische quickscan uitgevoerd voor het plangebied Westrand Ruitersbos in Breda. De quickscan bestond uit een bureauonderzoek en een kleinschalig booronderzoek. Het doel van de quickscan is om inzicht te verschaffen in de aanwezigheid van archeologische relicten in het plangebied en om aanbevelingen te doen op basis waarvan een beslissing kan worden genomen of verder (voor)onderzoek in het plangebied noodzakelijk en verantwoord is. De quickscan was nodig door de geplande bouwactiviteiten van de gemeente Breda op de onderzoekslocatie. De eventuele archeologische verwachting voor het plangebied was laag. Zowel het booronderzoek als het bureauonderzoek hebben geen aanwijzingen opgeleverd voor bewoning ter hoogte van het onderzoeksterrein. Gezien de beperkte omvang van het dekzandkopje kan bewoning in de IJzertijd en de Romeinse Tijd vrijwel zeker uitgesloten worden. In de Late Middeleeuwen was direct ten westen van het onderzoeksgebied een hoeve gelegen. Het bijbehorende akkerareaal zal voor een deel ter hoogte van het plangebied hebben gelegen.

Op basis hiervan wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek gestart.

9. INSPRAAK EN VOOROVERLEG EX ARTIKEL 10 Bro

9.1 Overleg ex artikel 10 Bro

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening toegezonden aan de Provinciale Planologische Commissie, aan de meest betrokken diensten van rijk en provincie en aan andere belanghebbende instanties.

De volgende instanties zijn uitgenodigd tot het geven van een reactie:

1. Provinciale Planologische Commissie;
2. Waterschap Mark en Weerij;
3. Hoogheemraadschap West-Brabant;
4. KPN Vaste Net
5. N.V. Waterleidingmaatschappij Noord-west Brabant;
6. Intragas NV;
7. N.V. Nederlandse Gasunie;
8. DGW&T vastgoedbeheer en ingenieursdiensten Directie Brabant;
9. Casema;
10. SEOB;
11. Kabel- en Radioverbindingen;
12. W.A.M.;
13. P.N.E.M.;
14. Inspectie Volkshuisvesting;
15. Ministerie van Economische Zaken, regio Zuid;
16. Rijkswaterstaat.

De instanties genoemd onder 5 t/m 8 hebben geen aanleiding gevonden opmerkingen te maken op het plan. Geen reactie is ontvangen van de instanties genoemd onder 9 t/m 16.

Ten aanzien van de ingekomen reacties hieronder een korte weergave met ons commentaar.

1. Provinciale Planologische Commissie te 's-Hertogenbosch

Opmerkingen:

Gelet op de ligging en gesteldheid van het plangebied spelen wateraspecten een belangrijke rol. In de toelichting wordt aandacht besteed aan de waterhuishouding. De commissie wijst erop dat mede in het kader van water als ordenend principe, overleg over de waterhuishouding met de waterbeheerder moet plaatsvinden en dat de uitkomst van dit overleg en de effecten op het bestemmingsplan in het kader van de vaststelling kenbaar gemaakt moeten worden.

Commentaar:

Er heeft nader overleg plaatsgevonden met Waterschap Mark en Weerij en Hoogheemraadschap West-Brabant. De uitkomsten van dit overleg zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

2. Waterschap Mark en Weerij

Opmerkingen:

- Tracé van de hoofdwaterloop (legercode D05) overnemen;
- in paragraaf 6 van de toelichting de ecologische verbindingzone langs de gehele Aa of Weerij opnemen. Hierbij ook de gebruiksbependingen aangeven die bij een ecologische verbindingzone gelden;
- adviseren om de waterhuishouding in het plangebied nader uit te werken en ter toetsing voor te leggen aan het waterschap en het hoogheemraadschap;
- in droge periodes is het mogelijk dat er geen wateraanvoer vanuit het achterliggende bos mogelijk is. In overleg met het waterschap kan worden bezien of in de zomer via een inlaatconstructie vanuit de Aa of Weerij water in het plangebied kan worden ingelaten om de kunstgrasvelden van de hockeyclub te bevoelen;
- houdt rekening bij de inrichting van de waterlopen en aangrenzende groenvoorzieningen en/of wegen met de bereikbaarheid van de hoofdwaterlopen.

Commentaar:

- Het tracé is overgenomen;
- Paragraaf 6 is aangepast;
- Dit zal in de verdere planuitwerking aan de orde komen;
- Hierover zal overleg plaatsvinden met het Waterschap Mark en Weerij;
- Hiermee wordt rekening gehouden.

3. Hoogheemraadschap van West-Brabant

Opmerkingen:

- Het is wenselijk om langs de Aa of Weerij een droge verbindingszone aan te leggen, aansluitend op de natte verbindingszone (de 25 meter strook; 10 meter waterschap, 15 meter gemeente).
- De hoogheemraadschap wil graag betrokken worden bij de planvorming en inrichting van de geplande waterpartijen.

Commentaar:

- Inrichtingmaatregelen kunnen niet in het bestemmingsplan worden opgenomen. Alleen bij het parkeerveldje aan de Schaepmanlaan is voldoende ruimte voor de bedoelde inrichting. Middels het aanlegvergunningstelsel wordt hierop ingespeeld. Door de aan te leggen groene lijnelementen in het plangebied wordt de bedoelde ecologische functie gedeeltelijk overgenomen.
- Zodra de planvorming ten aanzien van de inrichting aan de orde is, zal het hoogheemraadschap hierbij betrokken worden.

4. KPN Vast Net

Opmerkingen:

- De in de voorschriften in artikel 3 onder 2a. vermelde zin te wijzigen in "de afdeling Straalverbindingen van KPN Telecom".

Commentaar:

- De tekst is aangepast.

9.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is onderworpen aan inspraak. Hiertoe hebben op 22 juni 2000 twee inspraakavonden plaatsgevonden.

Naar aanleiding van de verslagen van de inspraakavonden is één reactie binnengekomen met betrekking tot het verslag van de avond voor de omwonenden. Het verslag is aan de hand van deze opmerkingen aangepast en dit aangepaste verslag, alsmede het verslag van de avond voor de bewoners van de woonwagenlocatie is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Vragen van inspraakavonden:

1. Hoe kan er gesproken worden over stroming bij de nieuwe waterpartij ?
2. Toen de sloot werd gegraven zijn er draineerbuizen onder het centrum gelegd. Is daar iets over bekend ?

Commentaar:

- Het water van daken en wegen vormt de voeding van deze waterpartij. Een stuw handhaaft het waterniveau op een bepaald peil. Hierdoor is er alleen bij zware of langdurige neerslag enige stroming;
- Deze drainagebuizen liggen op particulier terrein.

Naar aanleiding van de tervisielegging zijn twee schriftelijke en twee telefonische reacties binnengekomen.

1. R.M.P. Botermans, Montenslaan 3, 4837 CE Breda.
2. Fam. C.M. Dufour, Fam. J.F. Dufour en Fam. A.J. van Bortel, Ruitersboslaan 49a, 4837 CJ Breda.
3. Telefonisch: N. Kellemois, Burg. De Manlaan 22, Breda.
4. F. van de Meiracker, Hockeyclub.

Ad 1. De huidige harmonie in de buurt is een belangrijk gegeven. De rust zal worden verstoord als de gemeente woonwagens gaat verplaatsen. Volgens het koninklijk besluit dat door de Raad van State wordt gehandhaafd moet er een afstand van minimaal 75 meter zijn tussen de woon-

wagens en de vaste woonhuizen. Alternatieven zijn:

- Vervang de eis van het KB van minimaal 75 meter tussen de wagens en de woningen naar 40 meter. Er hoeven dan geen wagens verplaatst te worden, behouden het uitzicht, weiland kan grotendeels woonbestemming krijgen.
- Plaats de drie wagens in het verlengde van de Ruitersboslaan aan de westkant van de bestaande woonwagens. Privacy en zicht blijven behouden, wagens niet uitgezonderd.

Commentaar:

- 75 meter afstand is harde eis en kan niet worden aangetast. Het eerste alternatief is daardoor geen reële mogelijkheid.
- De situering van de te verplaatsen standplaatsen naar de westzijde is voor de gemeente geen aanvaardbaar alternatief. De gemeente is dan immers voor de uitvoering van het KB afhankelijk van de bereidwilligheid van de particuliere grondeigenaar. De momenteel voorliggende oplossing is acceptabel.

Ad 2. Door twee aparte inspraakavonden te houden is de mogelijkheid ontnomen om te horen hoe andere belanghebbenden over de plannen dachten.

De 3 locaties dienen positief opgenomen te worden in het plan om de volgende redenen:

- Gewijzigd landelijk beleid, waarbij volledige integratie uitgangspunt is. GS onderschrijft dit.
- Krachtens overgangsrecht.
- De gewijzigde afstand tot de woonbebouwing.

De reclamanten willen:

- Positieve bestemming voor de woonwagenlocaties 49a, 51 en 51a.
- Toezenden van beide inspraakverslagen aan ondergetekenden.
- Politieke partijen via hun fractiesecretariaat een afschrift van deze inspraakreactie toekomen.
- Bij de eerstvolgende gemeenteraadsvergadering deze reactie ter kennis brengen aan de Raad.

Commentaar:

- Alhoewel het nooit de bedoeling is geweest heeft de overheid in het verleden een nogal stigmatiserend beleid naar woonwagenbewoners gevoerd. Het beleid is er thans volledig op gericht dat woonwagenbewoners als elke Nederlandse burger behandeld dienen te worden. Beleidsmatig bestaat er dan ook geen enkel onderscheid meer tussen woonwagenbewoners en andere burgers.
- aan de overgangsbepalingen is goedkeuring onthouden. Nieuwe plan voldoet aan de door GS en Kroon gedane uitspraken.
- Aan de overige opmerkingen is voldaan.

Ad 3. A. Toezegging van enkele jaren geleden dat bewoner 3 meter achtertuin bij kon kopen. Dit geldt ook voor de bewoner van nr. 21. Op de plankaart is hier geen rekening mee gehouden.

B. Is de afwateringssloot achter het perceel nog nodig. Hoe ligt dat als er 3 meter tuin bijkomt.

Commentaar:

- De drie meter achtertuin voor de percelen Burg. De Manlaan 21 en 22 zullen in de toelichting en de plankaart opgenomen worden.

- Nee, niet meer nodig.

Ad 4. Wil graag een tribune bij het hoofdveld bouwen. Kan dit meegenomen worden in het bestemmingsplan.

Commentaar:

- Dit is mogelijk gemaakt in de toelichting en de voorschriften (bouwvlak en bouwhoogte).



BIJLAGEN

Verslag van de inspraakavond over het bestemmingsplan Uitbreiding Woongebied Ruitersbos, gehouden op donderdag 22 juni 2000 in het Stads kantoor te Breda.

Aanwezig: mevrouw J.E. Nieuwkoop, Gemeente Breda, afd. Projectmanagement (voorzitter)
mevrouw P. Ruis, Gemeente Breda, afd. Juridische Zaken
de heer J.M. Vollaard, Gemeente Breda, afd. Ruimtelijke Ordening
mevrouw M. Heijnen, Notuliste
alle genodigden en belangstellenden

1. Opening

Mevrouw Nieuwkoop opent de inspraakavond, heet de aanwezigen van harte welkom en geeft aan wat de agenda van deze avond is.

2. Toelichting op de inhoud van het bestemmingsplan door de heer Vollaard

Het gebied waarover gesproken wordt, is hetzelfde plangebied als het gebied in de 2 voorgaande plannen, namelijk:

- het bestemmingsplan "Westrand Ruitersbos";
- het bestemmingsplan met allerlei verspreide locaties voor woonwagens.

Bij het voorleggen van het plan aan de Raad van State is een aantal zaken naar voren gekomen:

- er dient rekening gehouden te worden met een afstand van 75 meter tussen de woonwagenlocatie en de overige woonbebouwing;
- aandacht voor nieuw te ontwikkelen woningen;
- aandacht voor een mate van groenomranding van de woonwagenlocatie.

De gemeente Breda heeft een nieuw bestemmingsplan ontwikkeld waarbij deze punten aan de orde komen. Er is opnieuw uitvoerig naar het gebied gekeken. Het gebied ligt op de grens van stad en land en is in ecologisch opzicht een waardevol gebied. Bepaalde stukken zijn door de Provincie aangewezen als Groene Hoofdstructuur en dat betekent dat het natuurlijk karakter voorop blijft staan. Het is de bedoeling dat er een geleidelijke overloop wordt gecreëerd van stad naar landelijk gebied.

Via sheets geeft de heer Vollaard aan hoe het gebied verkaveld zou kunnen worden. De drie standplaatsen voor woonwagens die binnen de 75m-zone liggen, worden verplaatst. Rond de zuid- en oostzijde van de woonwagenlocatie wordt een groene wal aangelegd van 10 meter breed. Tussen de woonwagens en de woonbebouwing wordt een waterpartij aangelegd en een aantal beboste eilandjes. Hierbij wordt gevraagd waarom de betreffende woonwagens niet verplaatst worden naar het gebied linksboven.

De heer Vollaard wijst erop dat het de bedoeling is om het complex compact te houden.

In het verlengde van de Montenslaan wordt een doodlopende straat aangelegd waardoor er ruimte ontstaat voor twee of drie percelen die geschikt zijn voor de vestiging van bijzondere functies. Er komen 10-12 vrije sector kavels van minimaal 1000m². Er wordt een nieuwe waterpartij gegraven; hierbij wordt opgemerkt dat in dit gebied regelmatig sprake is van wateroverlast. De hockeyclub stoot het noordelijkste hoofdveld af en "ruilt" het in tegen twee kleinere kunstgrasvelden om het complex overzichtelijker en beter beheerbaar te maken.

M.b.t. het juridische deel wijst de heer Vollaard op de voorschriften die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, zoals:

- er moet gebouwd worden binnen het bouwvlak;
- de afstand van de zijgevel tot de zijdelingse perceelgrens van de woningen moet ten minste 3 m. zijn;
- bij de woningen bedraagt de maximale goothoogte 6 meter en de maximale nokhoogte 10 meter;
- voor de percelen die bestemd zijn voor bijzondere functies wordt gedacht aan sociale, culturele, (para-)medische, maatschappelijke, kantoren, dienstverlening en recreatieve voorzieningen;
- deze percelen mogen voor 50% bebouwd worden en maximaal 8 meter hoog worden.

De hockeyclub heeft aangegeven dat ze een iets andere bouw van het clubhuis wil op een andere plaats. De lichtmasten mogen maximaal 18 meter hoog worden. Aan het gebruik van het kogelslingerveld zijn voorwaarden verbonden omdat dit veld van ecologische betekenis is (gelegen in door de Provincie vastgestelde Groene Hoofdstructuur).

3. Toelichting op het juridisch traject door mevrouw Ruis

Het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart, een aantal voorschriften en een toelichting.

De planvoorbereiding heeft in dit geval lang geduurd en de volgende stappen dienen genomen te worden:

- Uit de planvoorbereiding volgt het voorontwerpbestemmingsplan dat bestemd is voor de inspraak en naar speciale adviesinstanties gaat die geraadpleegd moeten worden. Het advies en de reacties komen binnen en moeten beoordeeld en verwerkt worden. Dit duurt ca. 4 maanden. Het plan wordt, indien nodig, aangepast aan de reacties.
- Dan is er sprake van een ontwerp bestemmingsplan dat aangeboden wordt aan het college. Als het college instemt met dit ontwerp, wordt het plan voor 4 weken voor de 1^e keer ter visie gelegd op het Stadskantoor en de meldpunten. In het Stadsblad wordt hiervan melding gemaakt. Alle bezwaren die binnenkomen, worden beoordeeld door het college.
- Het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad en wordt voor de 2^e keer ter visie gelegd voor een periode van 4 weken. Eventuele bedenkingen kunnen ditmaal kenbaar gemaakt worden bij Gedeputeerde Staten. Door Gedeputeerde Staten wordt een oordeel gegeven en kan er eventueel een hoorzitting volgen.
- Het bestemmingsplan wordt goedgekeurd door Gedeputeerde Staten als alle aspecten zijn beoordeeld. Het besluit gaat naar de gemeente en de bezwaarmakers krijgen bericht. Het bestemmingsplan wordt voor de 3^e keer ter visie gelegd en er kan beroep aangetekend worden bij de Raad van State. Ook dit wordt in het Stadsblad aangekondigd.

Het totale traject om te komen tot een vastgesteld bestemmingsplan zal zeker nog 1½ tot 2 jaar in beslag nemen.

4. Vragen naar aanleiding van de toelichtingen

De heer V/d Valk, voorzitter van de Bewonersvereniging Breda Zuidwest, heeft een aantal vragen en spreekt hierbij ook namens de eigenaresse van de manege.

Vooraf merkt hij op dat er na 1½ jaar vorderingen gemaakt zijn en dat nu getracht moet worden om tot een goed resultaat te komen dat voor alle partijen aanvaardbaar is.

4.1. Hoeveel (collectieve) partijen worden onderkend bij de inspraak van dit plan en op welke momenten zijn er inspraakmogelijkheden gepland?

Volgens mevrouw Ruis is deze inspraakavond openbaar en voor iedereen toegankelijk. Daarnaast worden de woonwagenvolwoningbewoners in het plangebied op een andere locatie op dit moment ook over het plan geïnformeerd conform afspraken die daarover met het college zijn gemaakt. Verder zijn er geen specifieke partijen betrokken bij dit traject, behalve de verplichte adviesinstanties, zoals hierboven reeds vermeld.

4.2. In het gebied is regelmatig sprake van wateroverlast door de kweldruk uit het Mastbos. Op welke wijze wordt dit gebied afgewaterd en verwacht men niet juist een versterking van dit probleem?

De heer Vollaard wijst erop dat aangesloten wordt op de nieuwe waterpartij die het gehele gebied van de Westflank draineert. Langs de Schrauwenhof loopt een greppel. Nagegaan wordt of deze greppel blijft liggen of dat er gewerkt kan gaan worden met een draineerbuis.

4.3. Is er rekening gehouden met het gebied tussen de Zaanmark en de nieuwe waterpartij?

Ja, daar is rekening mee gehouden.

4.4. Kan er gesproken worden over stroming bij de nieuwe waterpartij?

De heer Vollaard verwacht van niet, maar wil de vraag opnemen met een hydroloog.

Omdat de beantwoording van deze vraag meer tijd kost dan gedacht, zal hierop nader worden ingegaan in de toelichting van het bestemmingsplan.

De heer V/d Reek merkt hierbij op dat bij het af te wateren gebied sprake is van een natuurlijke zonk en het water niet omhoog kan gaan stromen. Dit wordt meegenomen als aandachtspunt.

4.5. Kan er aangegeven worden wat er aan nieuwe groenvoorzieningen wordt aangebracht en welke bestaande groenvoorzieningen weggehaald worden?

De heer Vollaard geeft aan wat er met de groenvoorzieningen gaat gebeuren. In het bestemmingsplan staat dit uitvoerig beschreven.

4.6. Met betrekking tot de Zuidwesthoek Schrauwenhof lag er een toezegging uit 1986 van de gemeente dat in zuidelijke richting een strook zou worden toegevoegd aan de bestaande percelen. Is dat gelukt?

Ja, dat is gelukt. Het gaat dan om een strook van 5 meter. Er is ook voldaan aan een toezegging uit het verleden over een strook van 10 meter aan de westkant.

4.7. Zijn er bepalingen opgenomen ten aanzien van o.a. licht, geluid en zicht?

Volgens mevrouw Ruis kent het bestemmingsplan geen regelgeving op het gebied van deze aspecten. Hiervoor zijn Algemene Maatregelen van Bestuur waaraan voldaan moet worden.

4.8. In het bestemmingsplan wordt gesproken over percelen voor gemengde doeleinden en vindt een opsomming plaats van mogelijkheden. Zijn dit alle mogelijkheden of is dit een indicatie?

Volgens de heer Vollaard is er sprake van een algemene bestemming. Voor het vestigen van een voorziening zijn meerdere vergunningen nodig en volgens mevrouw Ruis sluiten de voorschriften bepaalde bestemmingen zeker uit. Zij verwacht niet dat er voorzieningen komen die hinder kunnen opleveren voor de omwonenden.

4.9. Met betrekking tot de woonwagenlocatie wijst de heer V/d Valk erop dat de Raad van State spreekt van 6 standplaatsen. Hoe kan dat? In de uitspraak van de Raad van State is gesproken over een wal van 10 meter breed rond het woonwagencentrum? De heer V/d Valk gaat ervan uit dat hier een wal om het woonwagencentrum wordt bedoeld. Wat is een wal en in hoeverre is in het ontwerp voorzien in de uitspraak van de Raad van State m.b.t. een visuele afscheiding met opgaande, blijvend groene beplanting? Verder is de groene wal voor een deel gesitueerd in de paardenwei van de manege en dat is geen gemeentegrond. Is er overleg geweest met de eigenaresse van de manege?

Verder ligt daar waar een waterpartij met 4 eilandjes gepland is, een oude toegangsdam met een duiker. Die dam werd gebruikt om in de Montenslaan te komen. Bewoners zouden graag zien dat dit niet meer mogelijk is. Kunnen de geplande eilandjes geannexeerd worden door bijv. de woonwagenbewoners?

Volgens mevrouw Ruis zijn in het vigerende bestemmingsplan 6 standplaatsen opgenomen en 3 standplaatsen die binnen de strook van 75 meter liggen. Nu is er sprake van een nieuw bestemmingsplan en mogen zaken opnieuw geregeld worden.

De heer Van Campenhout wijst op de grootte van een standplaats. Daar zou wel ruimte zijn voor 3 standplaatsen.

Het nieuwe plan zal voldoen aan de 75-meter eis, ook in de richting van de nieuwe woningen. Verder zal de wal hoger worden dan de bestaande wal en aan de oostzijde ook opschuiven naar de nieuwe locatie als gevolg van het verplaatsen van drie standplaatsen. De wal zal een visuele afscheiding vormen voorzien van opgaande groenblijvende beplanting.

Volgens de heer Vollaard is dit historisch zo gegroeid. Den, liguster en hulst zijn de plantensoorten waarmee de nieuwe wal wordt beplant.

M.b.t het stuk grond op de paardenweide dat nodig is om de nieuwe wal een goede vorm te geven, gaat de heer Vollaard ervan uit dat e.e.a. in goed overleg geregeld wordt met de eigenaresse van de manege. De Bewonersvereniging Breda Zuidwest wil hierbij, indien gewenst, graag bemiddelen. Het is niet mogelijk om de oude toegangsdam weg te halen, maar er kan wel een element weggelegd worden waar men niet overheen kan rijden.

De geplande eilandjes zijn te drassig om daar iets mee te kunnen doen.

4.10. De heer V/d Valk wijst erop dat de bereikbaarheid vanuit de manege naar het Mastbos niet goed is. Als men met de paarden ergens heen wil, moet men over de openbare weg. Is het mogelijk om een uitweg te maken door een groener gebied?

Mevrouw Nieuwkoop geeft aan dat dit punt als aandachtspunt wordt meegenomen.

4.11. Is in dit bestemmingsplan een clause opgenomen dat het college de mogelijkheid biedt om af te wijken van bepalingen? Zo nee, kan het college dan instemmen met bijv. 10 standplaatsen? Deze bepaling komt niet voor in dit bestemmingsplan. M.b.t. de bouwvoorschriften wordt gewezen op art. 7 op blz. 12. Daar wordt uitdrukkelijk gesproken over maximaal 9 woonwagens of woningen.

4.12. De heer Botermans vraagt waar we nu staan in de procedure.

We staan nu aan het begin van de procedure en alle aangegeven stappen dienen nog doorlopen te worden (zie punt 3).

4.13. De heer Smulders is verheugd dat de gemeente zich aansluit bij de uitspraak van de Raad van State. Om de wateroverlast in zijn kruipruimte tegen te gaan, is er jaren geleden een afwateringssloot gegraven. Is deze sloot bij de plannen meegenomen?

Volgens de heer Vollaard wordt deze sloot meegenomen in de grotere waterpartij en verder doorgeleid.

4.14. De heer Smulders wijst erop dat er al een groene bosrand ligt rond het kamp. Is dat bekend? Volgens de heer Vollaard heeft de groenontwerper hier zeker nota van genomen en worden er door de wal greppels getrokken. De bomen in de wal krijgen hierdoor meer mogelijkheden om te groeien.

4.15. De heer Smulders wijst erop dat toen de sloot werd gegraven er draineerbuizen onder het centrum gelegd zijn. Is daar iets over bekend?

Dit is op dit moment niet bekend, maar wordt nagegaan.

4.16. De heer Van Aalten (bestuur hockeyclub) vraagt waarom de hockeyclub geen uitnodiging heeft ontvangen.

De gemeente betreurt dat dit niet is gebeurd. Excuses hiervoor.

Voorts wijst de heer Van Aalten op een artikel in de krant waar gesproken wordt over het maken van een ontsluiting via een perceel.

Bij de heer Vollaard is hier niets van bekend. Het is niet de bedoeling om een ontsluiting te maken voor welke woning dan ook.

4.17. De heer Van Aalten heeft contacten met de dienst SAW over de herinrichting van het hockeyveld. Hij heeft begrepen dat het veld gebruikt gaat worden als parkeerplaats terwijl de Provincie het veld van grote ecologische waarde vindt. Hoe dient dit gezien te worden?

De heer Vollaard heeft van de dienst SAW begrepen dat het kogelslingerveld een dubbele functie kan vervullen. Bij grote evenementen kan het als parkeerplaats gebruikt gaan worden. Er mag geen bebouwing op plaats vinden. De Provincie heeft hier geen moeite mee als aan bepaalde randvoorwaarden voldaan wordt.

4.18. De heer Van Aalten wijst op de bomenrij in het verlengde van het hockeyveld. Kan deze rij via dit plan meegenomen en weggehaald worden?

De heer Vollaard kan daar nu geen antwoord op geven, maar dit wordt als aandachtspunt meegenomen.

4.19. De heer Van Aalten vraagt of er ook een wal komt tussen de woonwijk en de sportlocatie. Mensen komen nu illegaal het veld op om te voetballen e.d. en dat geeft veel overlast.

De heer Vollaard neemt deze vraag mee. Volgens mevrouw Ruis zijn er mogelijkheden om bijv. een hekwerk tot 3 meter hoog te plaatsen.

Opgemerkt wordt dat een wal het geluid naar de woonwijk beperkt. De opmerking wordt meegenomen.

4.20. De heer Van Aalten stelt voor dat de eigenaresse van de manege contact opneemt met de hockeyclub om te praten over een onsluiting naar het Mastbos. Het voorstel wordt meegenomen.

4.21. De heer Barnasconi wijst op de wateroverlast tussen de nummers 8 en 20 aan de Burgemeester de Manlaan. Dit probleem is ontstaan bij de bouw van het Schrauwenhof.

Verder wijst hij op de greppel waar ook de heer Smulders op heeft gewezen. Deze greppel is voor een stuk verdwenen.

De heer Vollaard geeft deze opmerkingen mee aan de civiel-technicus die het gebied nader gaat bestuderen voordat de grond bouwrijp gemaakt gaat worden.

4.22. De heer Botermans vraagt hoe de uitgifte van de kavels gaat plaatsvinden en met name de kavels voor de gemengde voorzieningen.

Hiervoor wordt verwezen naar het Grondbedrijf. Voor vragen kan contact opgenomen worden met de heer Bos, tel. 529 3630.

4.23. De heer Botermans wijst op de teksten die op diverse woonwagens vermeld staan. Gaan deze wagens weg voordat de waterpartij gemaakt wordt?

Als de plannen uitgevoerd worden, moeten deze wagens inderdaad weg. Daarvoor zijn procedures die gevolgd moeten worden.

4.24. De heer Botermans wijst erop dat de gemeente via dit plan zichzelf kan profileren en kan laten zien dat men het meent met dit plan. Via het verslag wordt aangegeven welke procedure gevolgd gaat worden.

4.25. De heer Raats wijst erop dat de woningen aan de westzijde van het Schrauwenhof de mogelijkheid krijgen de tuin met ongeveer 10 meter uit te breiden. Dit geldt ook voor de woningen aan de zuidzijde zoals eerder aangegeven. De tekst van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

4.26. De heer Schless vraagt of het is toegestaan dat de nieuw aan te leggen “mini-velden” verlichting krijgen.

Het bestemmingsplan laat het toe dat er verlichtingsmasten komen van maximaal 18 meter maar volgens de heer Van Aalten krijgen de mini-velden geen verlichting. De gemeente bevestigt dit.

4.27. De heer Botermans vraagt of hij ook inzage kan krijgen in de notulen van de vergadering met de bewoners van de woonwagenlocatie.

Het is een openbare vergadering, dus de notulen van die vergadering kunnen met dit verslag meegestuurd worden. Omgekeerd zullen deze notulen ook aan bewoners van de woonwagenlocatie toegezonden worden.

4.28. De heer Smulders vraagt of de poelen tegenover de burgemeester de Manlaan 1 geen kweekplaats van muggen zijn.

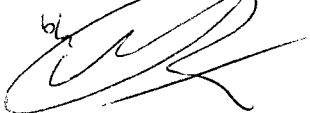
Volgens de heer Vollaard wordt dit vooral bepaald door de vormgeving van de oevers. Hier wordt door de ontwerper van de buitenruimte rekening mee gehouden.

5. Conclusie en sluiting

Mevrouw Nieuwkoop concludeert dat er geen zwaarwegende bezwaren zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan. De procedure naar vaststelling wordt in gang gezet.

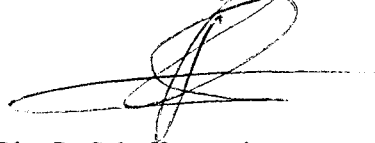
Zij sluit deze informatiebijeenkomst om 22.05 uur en dankt eenieder voor zijn/haar inbreng.

Vastgesteld d.d. 25 augustus 2000



Mevrouw J.E. Nieuwkoop, voorzitter

Gecorrigeerd 10 september 2001



Dhr. R. Scheffer, projectmanager

Verslag van de inspraakavond over het bestemmingsplan Uitbreiding Woongebied Ruitersbos, gehouden op donderdag 22 juni 2000 in het Mencia de Mendoza Lyceum.

Aanwezig: S. Hiemstra, H. Westra, A. Nijssen (Nijbod Consultancy)
Bewoners van de standplaatsen nrs.: 49a, 51, 51a, 53, 53a, 55a, 55c

Afwezig: de bewoners van de standplaatsen nrs.: 55 en 55b

1. Opening

De heer Nijssen opent de vergadering en geeft het doel van de bijeenkomst aan.

2. Toelichting

De gemeente Breda heeft een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding, waarin voor woonwagencentrum Ruitersboslaan een verplaatsing van 3 standplaatsen naar de achterzijde van het woonwagencentrum is opgenomen. Daarnaast zal er een groenzone rondom het centrum aangelegd worden, als gevolg van de uitspraak van de Raad van State. Doel van deze bijeenkomst is het aangeven van de plannen met het woonwagencentrum en het peilen van de meningen van de bewoners.

De bewoner van nr. 51 geeft aan dat hij niet verplaatst wenst te worden. Ze gaan er namelijk qua grootte van de standplaats niet op vooruit. Bovendien komen ze straks ingesloten te liggen tussen de aarden wal en de woonwagens voor hen.

Opgemerkt wordt dat er vroeger al plannen waren voor de aanleg van 10 standplaatsen, maar dat de gemeente er toen financieel niet uit kon komen met de bewoners.

De vraag wordt gesteld of de nu reeds bestaande dijk dichterbij komt te liggen. Als aangegeven wordt waar de dijk komt te liggen en dat de bewoner de door hem als tuin ingebruik genomen groenstrook dient te ontruimen, wordt deze bewoner boos. Hij beweert dat hij de grond van de gemeente huurt en dat er geen sprake is van illegale ingebruikname en is derhalve geenszins van zin deze grond terug te geven, zeker niet gezien de kosten die hij gemaakt heeft voor de inrichting ervan.

Verdere (unanieme) opmerkingen/eisen van de bewoners:

- 5 extra standplaatsen voor de natuurlijke aanwas op het centrum (allen 18+);
- 2 ton schadevergoeding per standplaats voor de verplaatsing van de 3 standplaatsen;
- willen de 11 nieuw te realiseren bouw kavels hebben, dan kan namelijk het woonwagencentrum opgeheven worden.

3. Sluiting

Verder praten of onderhandelen heeft geen zin volgens de bewoners en zij verlaten om 20.45 uur de vergadering.