



College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Breda
Afd. Ruimtelijke Ontwikkeling
Postbus 90156
4800 RH Breda

Breda, Breda, 7 juli 2014

**Betreft: Reactie op het concept ontwerp bestemmingsplan Ruiter bos,
Burgemeester Kersten laan 20**

Geacht College,

De Stichting Vrienden van het Mastbos heeft kennis genomen van bovenvermeld plan en begrijpt dit als volgt:

- het hotel Mastbosch bestaat nu uit 50 hotelkamers (waarvan een deel 1-persoons), een grand café en diverse zalen. Het voornemen is het hotel uit te breiden; de bestaande zalen op de derde verdieping worden omgebouwd tot 2-persoonskamers en er komt een nieuwe vleugel met zaalruimte, 2-persoonskamers en suites. Totaal zullen er 100 2-persoons kamers en een niet nader vermeld aantal m2 zaal- en horecaruimte zijn;
- de nieuwbouw betreft 5 bouwlagen en gaat door de bestaande rooilijn heen, tot dicht aan de perceelgrens;
- het bestaande parkeerterrein aan de Huisdreef wordt uitgebreid tot 110 parkeerplaatsen. Hiervoor wordt een strook aan de ecologische hoofdstructuur onttrokken.

De Stichting Vrienden van het Mastbos maakt zich grote zorgen over de onomkeerbare gevolgen van dit plan en kan zich daarom niet in de voorgenomen wijzigingen vinden. Hierna lichten wij onze zorgen en bezwaarpunten toe.

1. In de Erfgoed Visie Breda 2008-2015 is vastgesteld dat het Bredaas erfgoed de basis vormt van de Bredaase identiteit en tevens de basis vormt van ruimtelijke ontwikkelingen in Breda.

In September 2009 heeft de gemeente het bestemmingplan Buitengebied Zuid vastgesteld waarin het Mastbos is aangemerkt als beschermd natuurgebied en waarin de gemeente het belang van de bosrand en van de overgang van stad naar bos voor Breda nog eens benadrukt.

De thans voorziene dominante bebouwing direct aan de bosrand met een groot parkeerterrein in het bos, pas geheel niet in de lommerrijke overgangszone rondom het Mastbos die zo uniek en karakteristiek is voor Breda en staat daarmee haaks op de Erfgoedvisie, de Structuurvisie en de uitgangspunten van het Bestemmingsplan Buitengebied Zuid.

2. Volgens de plantekst heeft Breda behoefte aan luxere hotelkamers en vernieuwing van hospitality. Dit is niet nader onderbouwd.

Echter, in het kader van de behoefte naar luxe hotelkamers in Breda rijst de vraag hoe de voorgenomen grootschalige ontwikkeling aan het Mastbos zich in de huidige economische situatie verhoudt met de realisatie van het nieuwe vijf sterren hotel "De Drie Heeren en een Non" aan de Nieuwstraat. Dit hotel met 95 kamers voorziet immers ook al in diezelfde behoefte aan luxe kamers. Daarbovenop komt nog dat het Mastbos hotel zich naar eigen zeggen en volgens de plantekst met de 100 kamers en vernieuwde zaalruimte, voor vijf van de 7 dagen op de zakelijke klanten richt en het zeer nabij gelegen Novotel en van der Valk hotel, zich als goed bereikbare vier sterren hotels op diezelfde markt richten. De vrees is dan ook dat Breda met een grootschalige ontwikkeling aan de rand van het Mastbos het doel voorbij schiet en dit onomkeerbaar ten koste gaat van een uniek stuk Bredaas karakter.

Een dominerend groot hotel gericht op o.a. zakelijke gebruikers op een locatie zonder enige openbaar vervoer aansluiting, zal het karakter van het Mastbos en de lommerrijke omgeving niet versterken maar juist verminderen. De Erfgoed- en Structuurvisie en de grootte en ligging van het perceel, vereisen aan het Mastbos een ontwikkeling gericht op kleinschalige, hoge kwaliteit en niet een ontwikkeling gericht op kwantiteit.

3. De plannen gaan er van uit dat 110 parkeerplaatsen met dubbelgebruik voldoende zijn om te voorzien in de totale parkeerbehoefte. Wij zijn er echter van overtuigd dat dit niet het geval is. Het is immers zo klaar als een klontje dat bij 100 2-persoons-hotelkamers, een groot aantal m2 nieuwe- en bestaande zaalruimte voor conferenties/recepties/condoleances welke ruimte ook gebruik kan worden door niet-hotelgasten, een aantal m2 horeca, personeel en het recreatief gebruik van het mastbos, - ongeacht welke vorm van mogelijk dubbelgebruik dan ook- meer dan 110 parkeerplaatsen nodig zullen zijn.

Door de verbouwing en vernieuwing van hotelkamers en zalen zal de parkeerdruk in hoge mate toenemen. Om een beter beeld van de parkeerdruk in relatie tot de parkeernormen te krijgen verzoeken wij de gemeente dan ook om een nadere toelichting op:

- het huidige totaal aantal m2 zaalruimte, het huidige aantal m2 zaalruimte op de derde verdieping, het aantal nieuw te realiseren m2 zaalruimte in de nieuwe vleugel, en de totale m2 zaalruimte na het gereedkomen van de verbouwing;
- het aantal m2 horeca voor en na de verbouwing;
- het huidige aantal personeelsleden en het aantal personeelsleden na de uitbreiding en de motivering om de parkeernormen aan te passen wegens verondersteld "minder" personeel dan waar de recent vastgestelde Parkeernorm van uit gaat.

4. Naast het gegeven dat 110 plaatsen niet genoeg zijn, komt nog dat de 15 parkeerplaatsen in de openbare ruimte langs de weg voor het hotel komen te vervallen (de heer Vollaard van de gemeente heeft dit desgevraagd op 5 juli jl. telefonisch bevestigd). Bovendien telt het huidige parkeerterrein blijkens de in 2010 en 2011 vanwege de gemeente opgestelde stukken met betrekking tot de parkeersituatie in het Mastbos, niet de in de plantekst vermelde 65, maar 80 openbare parkeerplaatsen. De totale parkeercapaciteit in relatie tot de voorgenomen bestemmingsplanwijzigingen neemt dus niet toe van 65 naar 110 (+45) maar van 95 naar 110(+15).

5. De Stichting Vrienden van het Mastbos vraagt zich af of de gemeente op de hoogte is van de afspraken die het Mastbos hotel in de erfpachtakte met Staatsbosbeheer heeft gemaakt. In deze afspraken gaat het hotel zelf al uit van maar liefst 150 benodigde parkeerplaatsen. Verder kan het parkeerterrein op grond van deze afspraken van 18.00 uur s' avonds (dus ruim voor zonsondergang) tot 9.00 uur s'ochtends (ruim na zonsopgang) worden afgesloten zodat het *exclusief* voor hotelgasten toegankelijk is. Recreanten die s'ochtends voor, of s'avonds na, hun werk het bos willen bezoeken kunnen hun auto niet meer op het parkeerterrein parkeren. Van 9.00 tot 18.00 uur is de parkeerplaats openbaar toegankelijk en heeft de exploitant van het hotel niet de beschikkingsmacht over het parkeerterrein, waardoor hij deze parkeerplaatsen niet exclusief kan aanwenden om te voorzien in de parkeerbehoefte van zijn gebouw. Door deze openbare parkeerplaatsen, of een deel daarvan, wel als parkeerplaats in de zin van de parkeernorm te beschouwen wordt het belangrijkste uitgangspunt van de parkeernorm, namelijk het creëren van voldoende parkeerruimte op eigen terrein ondergraven. ,
6. De gemeente vermeldt zelf al dat er thans een verstoring door licht en geluid optreedt. Wanneer de parkeerdruk toeneemt zal het verstoringseffect alleen maar groter worden. In het Mastbos huizen groene en rode spechten, uilen en zeldzame nachtvinders. Het is in strijd met allerlei milieu richtlijnen om parkeervoorzieningen en/of lichtmasten in of pal naast dergelijke gebieden aan te leggen. Wij vernemen graag waarom de gemeente meent toch het parkeerterrein in de Ecologische Hoofdstructuur te moeten vergroten. In dit kader vernemen we ook graag nader wat de plannen zijn m.b.t de herindeling van de bomen op de parkeerplaats en de huidige laanbeplanting aan de Huisdreef.

Onze conclusies in dit stadium zijn dat de grootschalige ontwikkeling aan de rand van het Mastbos het doel voorbij schiet en dit onomkeerbaar ten koste gaat van een uniek stuk Bredaas karakter. De plannen leggen een enorme extra parkeerdruk op het Mastbos en de overige publieke ruimte. Aan de parkeernorm wordt niet voldaan. De Stichting Vrienden van het Mastbos vindt dit alles onacceptabel en het valt aan burgers ook niet uit te leggen.

Wij hebben begrip voor de commerciële belangen van de exploitant maar vragen de gemeente met klem om langs de unieke rand van het Mastbos in te zetten op kleinschalige, hoge kwaliteit en niet op een brede ontwikkeling gericht op kwantiteit.

Hoogachtend,
Stichting Vrienden van het Mastbos,
Namens deze,

C.J.M. Commissaris

H. van Brenk

Voorzitter

Secretaris

Cc: per e-mail via raadsgriffie@breda.nl aan leden commissie ruimte