



Stop verstedelijking Mastbos!

De Gemeente Breda wil bestemmingsplannen gaan wijzigen waardoor er een groot parkeerterrein kan komen in het Mastbos en het Mastbos hotel aanzienlijk wordt uitgebreid. Al eerder heeft de gemeente dit geprobeerd door te voeren, maar toen was het plan al zo slecht dat het niet werd doorgezet. De plannen voor de vergroting van het hotel werden wat bijgesteld, maar die voor het bos niet. De voorgestelde wijzigingen zullen grote gevolgen hebben voor het Mastbos en het omliggende gebied.

Het plan

Het plan houdt het volgende in¹:

- op het parkeerterrein bij de ingang van het Mastbos aan de Huisdreef, worden parkeerplaatsen gerealiseerd. Staatsbosbeheer heeft dit bij haar in eigendom zijnde parkeerterrein, in gebruik gegeven aan de exploitant van Hotel Mastbosch. Het parkeerterrein wordt heringericht en uitgebreid tot 110 parkeerplaatsen. Er komt een slagboom waardoor het parkeerterrein gedurende bepaalde uren alleen toegankelijk is voor hotelgasten. Deze pacht afspraken zijn gemaakt tussen Staatsbosbeheer en de exploitant van het hotel en horen niet tot de door de gemeente openbaar gemaakte plandocumenten
- het uitbreiden van Hotel Mastbosch. Uitbreiding van 47 kamers met zaalruimte, naar 100 kamers met zaalruimte; de nieuwbouw bestaat uit 4 bouwlagen en komt voor, naast en achter het bestaande gebouw.

Huidige situatie:

vrijstaande gebouwen op ruime bospercelen, opgenomen in het groen



Nieuwe situatie:

complex met 100 kamers, zaalruimte en parkeerterrein, dominant aan de bosrand



Wat zal er gewijzigd worden in het bestemmingsplan?

1. Verhoging bebouwingspercentage (uitbreiding)
2. Opschuiven van de rooilijn naar de weg
3. Bestemmingswijziging van het naastgelegen perceel van wonen naar horeca
4. Bestemmingswijziging van een deel van het achter gelegen perceel naar horeca
5. Onttrekking van 553 m² van de ecologische hoofdstructuur t.b.v. parkeren.

¹ De plandocumenten zijn beschikbaar via de website van de overheid, www.ruimtelijkeplannen.breda.nl. Bestemmingsplan Ruitersbos/burgemeester Kerstenslaan 20, status in voorbereiding.

Het nieuwe complex van bovenaf



Wat zijn de Gevolgen van dit Plan?

Aantasting unieke karakter groene overgangszone

De oude bomen, de laanbeplanting en de omliggende bebouwing creëren een groene overgangszone tussen de stad en het bos. Het meest karakteristieke ruimtelijke kenmerk van deze zone is vrijstaande bebouwing op ruime bospercelen.

Met de bijna 15 meter hoge kolossale bouw op het uitgebreide hotelperceel, tot dicht op de omringende gebouwen, wordt dit karakteristieke beeld doorbroken. Daar komt bij dat de nieuwbouw op een zeer beeldbepalende locatie ligt, namelijk tegenover de entree van het bos in een kleine hoek van twee lanen. De nieuwbouw gaat door de bestaande rooilijn heen, tot dicht bij de weg. Het grote gebouw, in combinatie met het tegenovergelegen parkeerterrein voor 110 strak geparkeerde auto's, maakt dat het unieke karakter en beeld van dit gebied en van de entree van het bos verloren gaat.

Niet ruimtelijk inpasbaar

Een hotel met 100 kamers en zalen voor vergaderingen en feesten/partijen etc. vraagt het nodige aan parkeerruimte, verkeersfaciliteiten, ruimte voor aan-, afvoer van bevoorrading etc.

De bevoorrading en het parkeren komt in dit geval echter volledig in de publieke ruimte te liggen. Dat kan deze kleine en toch al drukke hoek niet aan. Met andere woorden; het ruimtelijk beslag van een dergelijk groot oord is niet inpasbaar in de omgeving. De uitbreiding is simpelweg te groot voor deze kleine hoek.

Toename verkeer en parkeerdruk op het bos

De verkeerssituatie is nu al onveilig. De gebruikelijke parkeerbehoefte voor een hotel is volgens de norm 1,5 parkeerplek, per kamer. De 110 parkeerplaatsen in totaal zijn niet voldoende voor bosrecreanten, hotelgasten, overige bezoekers van de zaal- en horecaruimte, touringcars, en personeel van het hotel. De overlopende parkeerdruk komt onvermijdelijk in het Mastbos en in de groene overgangszone te liggen. De entree van het bos op deze plek, komt zwaar onder druk.

Verlies van publieke ruimte

Het verbeteren van het bestaande parkeerterrein is op zichzelf gezien een prima initiatief. Maar het is aan de burgers niet uit te leggen dat er een extra parkeerdruk op het Mastbos en overige omringende publieke ruimte wordt gelegd ten behoeve van een commercieel gebruik.

Wat is uw mening?

Deelt u het voorgaande? Stuur dan **voor 12 april a.s.** uw reactie of bijgevoegde brief met uw handtekening in naar de gemeente Breda om kenbaar te maken dat dit plan niet wordt gedragen. Uw reactie in dit stadium betreft een "zienswijze" (een bezwaarschrift).

College van burgemeester en wethouders van Breda
Postbus 90156
4800 RH Breda

**Betreft: Zienswijze tegen het Ontwerp bestemmingsplan Ruitersbos,
Burgemeester Kerstenslaan 20.**

Geachte meneer/mevrouw,

Ik heb kennis genomen van het voornemen van de Gemeente Breda tot wijziging van het bestemmingsplan Ruitersbos t.b.v. van de uitbreiding van het hotel en parkeerterrein in het bos.

Ik ben het met de voorstellen niet eens om de volgende redenen.

Het unieke karakter van de groene overgangszone wordt aangetast.

De oude bomen, de laanbeplanting en de omliggende bebouwing creëren een groene overgangszone tussen de stad en het bos. Het meest karakteristieke ruimtelijke kenmerk van deze zone is vrijstaande bebouwing op ruime bospercelen.

Met de bijna 15 meter hoge kolossale bouw op het uitgebreide hotelperceel, door de rooilijn heen en tot dicht op het naastgelegen gebouw, wordt dit karakteristieke beeld doorbroken.

Daar komt bij dat de nieuwbouw op een zeer beeldbepalende locatie ligt, namelijk tegenover de entree van het bos in een kleine hoek van twee lanen. Het kolossale gebouw, in combinatie met het tegenovergelegen parkeerterrein voor 110 strak geparkeerde auto's, maakt dat het unieke karakter en beeld van dit gebied en van de entree van het bos verloren gaat.

De ruimtelijke effecten zijn niet inpasbaar in de omgeving

Een hotel met 100 kamers en zalen voor vergaderingen en feesten/partijen etc. vraagt het nodige aan parkeerruimte, verkeersfaciliteiten, ruimte voor aan-, afvoer van bevoorrading etc. Het ruimtelijk beslag van een dergelijk groot oord is niet inpasbaar in de omgeving. De bevoorrading en het parkeren komt volledig in de publieke ruimte te liggen. De uitbreiding is veel te groot voor deze kleine drukke hoek bij de ingang van het Mastbos.

Parkeren/Parkeernorm

De gebruikelijke parkeerbehoefte voor een hotel is volgens de norm 1,5 parkeerplek, p r kamer. Ook met inachtneming van dubbelgebruik zijn 110 parkeerplaatsen niet voldoende voor bosrecreanten, hotelgasten, overige bezoekers van de zaal- en horecaruimte, touringcars, en hotelpersoneel. De overlopende parkeerdruk komt onvermijdelijk in het Mastbos en de omgeving te liggen.

Verkeersveiligheid

De verkeerssituatie in de hoek is nu al onveilig. De onveiligheid zal door de toename van het verkeer als gevolg van extra verkeer (extra hotelkamers en zaalruimte), toenemen. Daarbij komt nog dat de gehele logistieke afhandeling van het nieuwe complex (alle bevoorrading) ook via deze drukke hoek in de openbare ruimte (lees op het voet/fietspad en op de weg) zal plaatsvinden.

Mastbos; Onttrekking EHS

Maar het is aan de burgers niet uit te leggen en niet acceptabel dat er 553 m2 aan de Ecologische Hoofd Structuur onttrokken moet worden ten behoeve van parkeerruimte voor een commercieel belang. Terwijl er daarnaast door datzelfde commerciële belang ook nog eens een extra parkeerdruk op het Mastbos en overige omringende publieke ruimte wordt gelegd.

Hoogachtend,

Datum,

Naam:

Adres:

Handtekening: