

**Postadres**

Postbus 90156, 4800 RH Breda

Bezoekadres

Stadskantoor
Claudius Prinsenlaan 10

Van der Valk Hotel Breda B.V.
T.a.v. [REDACTED]
Winthontlaan 4 A
3526 KV UTRECHT

Uw brief
ROK20101

Datum
16 november 2023

Ons kenmerk
Z2022-004628

Onderwerp
Besluit omgevingsvergunning
BAG-ID:

Informatie
www.breda.nl/contact
14 076

Bijlagen
25

Geachte [REDACTED]

Uw aanvraag

Op 25 augustus 2022 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning FASE 1 voor het realiseren van Hotel Van der Valk op de locatie Bavelseparklaan Breda kadastraal bekend als gemeente Ginneken, sectie K - nummer(s) 6146 en 6192. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer Z2022-004628.

Ons besluit

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning FASE 1 te verlenen. Dit besluit baseren wij op de artikelen 2.10 t/m 2.21 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De bijlagen 1 t/m 25 maken deel uit van de vergunning. Ik raad u aan deze stukken goed door te lezen. Zo zorgt u ervoor dat u weet aan welke voorschriften u zich moet houden.

Activiteiten

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

1. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit

De procedure

Wij voerden de besluitvormingsprocedure uit volgens de uitgebreide procedure (artikel 3.10 van de Wabo) en beoordeelden uw aanvraag voor:

1. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit aan artikel 2.12 Wabo

Wij nemen een aanvraag voor een omgevingsvergunning pas in behandeling als deze aan de indieningvereisten voldoet (artikel 2.8 Wabo, paragraaf 4.2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) met een verdere uitwerking in de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor).

Uw aanvraag voldoet na aanvulling aan de vereisten.



Overwegingen en voorschriften

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.12 Wabo)

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

- Het perceel is gelegen binnen het gebied waarop bestemmingsplan "Park de Bavelse Berg" van toepassing is. Daarnaast is het parapluplan parkeren 2017 van toepassing;
- Het perceel heeft hierin de bestemming "Bedrijventerrein" met de dubbelbestemming 'Waarde archeologie';
- Het gewenste bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat de gronden ter hoogte van het projectgebied zijn bestemd als 'Bedrijventerrein' en mogen gebruikt worden ten behoeve van bedrijven in milieucategorie 1 t/m 3.2. Ook zijn deze bestemd voor bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals water, infrastructuur, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Deze bestemming is voorzien van een bouwvlak dat tussen de 40% en 70% bebouwd mag worden met een bouwhoogte van minimaal 8 meter en maximaal 15 meter. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - reclamezuil' is tevens een reclamezuil met een maximale hoogte van 40 meter toegestaan. Op een deel van de bestemming 'Bedrijventerrein', aan de oostzijde van het plangebied, ligt de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - 1'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden bestemd voor de realisatie van een groenstrook met een minimale breedte van 15 meter.

Op het noordelijk deel van het projectgebied is voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' van toepassing. Daarnaast is het gehele projectgebied gelegen binnen de 'luchtvaartverkeerszone - invliegfunnel'. Op gronden binnen deze aanduiding mag niet hoger gebouwd worden dan 105 meter boven NAP. Een verbeelding van het geldende bestemmingsplan is weergegeven in figuur 1.2.

Op basis van het bestemmingsplan 'Herziening diverse locaties in Breda 2019' (vastgesteld op 16 januari 2020) geldt ter plaatse van het projectgebied dat de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 10 meter dient te bedragen. Binnen deze strook van minimaal 10 meter moet een strook van minimaal 5 meter (gemeten vanaf de zijdelingse perceelsgrens) worden ingevuld met opgaand en gebiedseigen groen.

De aanvraag voldoet hier niet aan omdat het gevraagde gebruik, een logiesfunctie met bijbehorende voorzieningen, niet is toegestaan en de gevraagde bebouwing de toegestane maatvoering overschrijdt;

- Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a., onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- Op 31 juli 2019 is door de gemeenteraad een 'verklaring van geen bedenkingen' als bedoeld in artikel 6.5, derde lid Besluit omgevingsrecht (Bor) afgegeven voor gevallen waarvoor geen verklaring is vereist. Nu het plan ook voldoet aan gestelde randvoorwaarden in het genoemd besluit is voor het plan geen verklaring van geen bedenkingen vereist;
- Gelet op de ruimtelijke onderbouwing "Van der Valk Breepark" d.d. 25 augustus 2022, waarin wordt aangegeven dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, zijn wij van mening dat wij de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan kunnen verlenen.



Stikstofdepositie

Uit de door u opgestelde stikstoftoets (zie bijlagen) is gebleken dat het projecteffect op Natura 2000-gebieden ten gevolge van zowel de aanleg- als de gebruiksfase kleiner dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar. Om die reden is geen sprake van een vergunningplichtige activiteit als bedoeld onder artikel 2.1, lid 1, sub i Wabo. De berekeningen zijn reëel en aannemelijk.

Wij wijzen u er nadrukkelijk op, dat indien u de werkzaamheden niet uitvoert conform de uitgangspunten van de stikstoftoets (zoals de stageklasse en uurinzet van mobiele werktuigen), er alsnog sprake kan zijn van een vergunningplichtige activiteit. U loopt dan het risico dat het bevoegd gezag de werkzaamheden om die reden stil kan leggen.

Terinzagelegging

Het ontwerpbesluit is bekendgemaakt op www.officielebekendmakingen.nl (www.overheid.nl) met uw aanvraag en de bijlagen. Een ieder kon na de eerste dag van bekendmaking binnen een periode van zes weken een zienswijze of advies over de ontwerpbeschikking indienen bij de Gemeente Breda, Stads kantoor, Claudius Prinsenlaan 10, 4811 DJ Breda.

Wij ontvingen drie zienswijzen.

Samenvatting zienswijzen

In de "Bijlage 24 Nota van Zienswijzen beantwoording Van der Valk Exclusief" vindt u een samenvatting van de zienswijzen, inclusief onze reactie en conclusie.

De zienswijzen zijn deels gegrond en heeft geleid tot een aanvulling van de ruimtelijke onderbouwing (zie "Bijlage 25 aanvulling op de ruimtelijke onderbouwing" en tot regionale afstemming en verslaglegging.

Gewaarmerkte documenten

U ontvangt bij dit besluit een gewaarmerkte set tekeningen en stukken. Bekijkt u deze goed, het kan zijn dat er opmerkingen en/of voorschriften op deze stukken zijn aangegeven.

Ter inzage definitief besluit

Gelet op het feit dat de aanvraag is voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht wordt het besluit gedurende zes weken ter inzage gelegd teneinde belanghebbenden de gelegenheid te geven het besluit in te zien. De ter inzage start op datum.

In beroep gaan

Indien dit besluit onduidelijk is of eventuele vragen oproept nodigen wij u uit eerst telefonisch contact met ons op te nemen. We nemen dan samen met u ons besluit door. Voor u en voor andere belanghebbenden is het mogelijk om in beroep te gaan tegen dit besluit. U kunt een beroepschrift sturen naar de sector bestuursrecht van de:

Rechtbank Zeeland-West-Brabant
Sector bestuursrecht
Postbus 90006
4800 PA Breda

Het instellen van beroep kost geld. Er wordt griffierecht geheven. Zorgt u ervoor dat u het beroepschrift indient binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden. Daarmee voorkomt u dat uw beroepschrift niet meer behandeld kan worden.

In uw beroepschrift moet het volgende staan:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u het beroepschrift indient;
- uw handtekening;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u beroep indient;
- de reden(en) waarom u het niet eens bent met het besluit.

**Gebruik vergunning**

De vergunning treedt in werking op de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen. Als in deze periode een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan dan treedt de vergunning niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

De legeskosten

U betaalt voor de behandeling van uw aanvraag legeskosten. Dit is bepaald in de legesverordening. U ontvangt hiervoor binnenkort een gespecificeerde nota. Bent u het niet eens met de hoogte van het bedrag of met de grondslagen die wij voor de berekening van dit bedrag gebruikten? Dan kunt u bezwaar aantekenen. Hoe u dit doet, leest u op de nota.

Publicatie

Dit besluit publiceren wij via www.officielebekendmakingen.nl (www.overheid.nl). Zo weten belanghebbenden dat wij dit besluit genomen hebben en krijgen zij de kans beroep in te stellen.

Tot slot

Heeft u nog vragen over deze brief? Neemt u dan gerust contact op met uw contactpersoon [REDACTED] U bereikt hem op telefoonnummer [REDACTED] of via e-mail: [REDACTED]. Houdt u bij vragen het registratienummer bij de hand. Dit is nummer: Z2022-004628.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,
namens dezen,

[REDACTED]
Beleidsadviseur

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.