



Raadsbesluit

**Gewijzigde vaststelling in verband met toepassing
bestuurlijke lus bestemmingsplan Ruitersbos, Burg.
Kerstenslaan 20 (Hotel Mastbosch)**

Aantal bijlagen: 7

De raad van de gemeente Breda;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;
gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 8.51d van de Algemene wet bestuursrecht;

Besluit

1. In te stemmen met de bij het raadsbesluit behorende "Nota Wijzigingen bestuurlijke lus bestemmingsplan Ruitersbos, Burg. Kerstenslaan 20;
2. Het bestemmingsplan Ruitersbos, Burg. Kerstenslaan 20 (Hotel Mastbosch) met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP201613004-402 gewijzigd vast te stellen conform voornoemde nota van wijzigingen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van **20 FEB. 2020**

, voorzitter

, griffier

Nota van wijzigingen gewijzigde vaststelling in verband met toepassing bestuurlijke lus bestemmingsplan Ruitersbos, Burgemeester Kerstenslaan 20 (Hotel Mastbosch) met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP201613004-401, voor het uitbreiden van hotel Mastbosch met 53 kamers.

Regels

Artikel 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1. De hoogte van lichtmasten mag maximaal 8 meter bedragen.
2. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 meter bedragen.

Wijzigen in:

Artikel 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1. De hoogte van lichtmasten mag maximaal 6 meter bedragen.
2. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 meter bedragen.

Een nieuw artikel toevoegen

Artikel 4.2.3 Voorwaardelijke verplichting

De gronden met de bestemming 'Verkeer' mogen slechts worden gebruikt ten behoeve van parkeren indien binnen één jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan:

- a. aan de randen van het parkeerterrein groenblijvende struiken worden aangeplant en vervolgens in stand worden gehouden;
- b. de lichtmasten worden uitgerust met een amberkleurig of rode ledverlichting en de lantaarns naar boven en de zijanten worden afgeschermd.

Toelichting

Paragraaf 3.2 Rijksbeleid

Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2012

- A. De tekst is aangepast en de resultaten van de onderzoeken van Horwath HTL d.d. 6 januari 2020 zijn hierin verwerkt.
- B. De toetsingscriteria genoemd in paragraaf 3.2:
 - Onderscheidend voor Breda op tenminste één of enkele van de volgende aspecten: gebouwontwerp, hotelconcept, aanvullende voorzieningen, doelgroepen;
 - Voldoend aan een reeks door de gemeente vast te stellen stedenbouwkundige criteria;
 - Met een onderbouwing dat de hotelontwikkeling extra vraag naar Breda trekt.

Vervangen door:

De toetsingscriteria zoals genoemd in de op 18 mei 2017 vastgestelde Hotelvisie t.w.:

- **Marktvraag:** Onderbouwing door de initiatiefnemer waarom hij/zij van mening is dat hotelontwikkeling (nieuw initiatief/ of vanuit bestaand hotel) extra vraag naar Breda trekt.
- **Bijzonder karakter:**
 - Pand:* (her-)gebruik erfgoedlocatie, of bijzondere nieuwbouw.
 - Concept:* onderscheidend, uitzonderlijk, passend bij eventueel bijzonder profiel van omgeving.
 - Aanvullende voorzieningen:* onderscheidend en van voldoende omvang waardoor het eigen doelgroepen trekt die dit niet in andere hotels van de stad kunnen vinden.
 - Doelgroepen:* gericht op een niche die nu onvoldoende wordt bediend (b.v. modern aansprekend jongerenhotel).
- **Locaties:**
 - Gebieden:* Oudste deel (middeleeuwse kern) van de binnenstad heeft in principe de voorkeur omdat hier in de hotelstudie een gemis is geconstateerd. Daarnaast heeft herbestemming van bestaande panden in het buitengebied potentieel.

Nieuwe gebiedsontwikkelingen: Een hotelfunctie als onderdeel van een nieuwe gebiedsontwikkeling als het een waardevolle bijdrage levert aan de conceptuele invulling, levendigheid en dynamiek.

Par 4.4 Parkeren

De resultaten van het onderzoek van Dufec zijn hierin verwerkt.

Par 5.6 Flora en fauna

De resultaten van het aanvullend onderzoek van Vos Natuurbeheer zijn hierin verwerkt.

Bijlagen bij de Toelichting

Toevoegen:

- Behoeftenonderzoek Hotelmarkt Breda door Horwath HTL d.d. 6 januari 2020;
- Toetsing uitbreidingsplan Hotel Mastbosch door Horwath HTL d.d. 6 januari 2020;
- Inrichtingschets parkeerterrein;
- Aanvullende notitie herbegrenzing parkeerplaats hotel Mastbosch van Vos Natuurbeheer d.d. 27 augustus 2019;
- Parkeeronderzoek omgeving Mastbos van Dufec d.d. 27 november 2019;



Raadsvoorstel

Gewijzigde vaststelling in verband met toepassing bestuurlijke lus bestemmingsplan Ruitersbos, Burg. Kerstenslaan 20 (Hotel Mastbosch)

Aantal bijlagen: 7

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de bij het raadsbesluit behorende "Nota Wijzigingen bestuurlijke lus bestemmingsplan Ruitersbos, Burg. Kerstenslaan 20;
2. Het bestemmingsplan Ruitersbos, Burg. Kerstenslaan 20 (Hotel Mastbosch) met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP201613004-402 gewijzigd vast te stellen conform voornoemde nota van wijzigingen.

Portefeuillehouder:
Weth. De Beer

Samenvatting

Op 13 juli 2017 heeft uw raad het bestemmingsplan 'Ruitersbos, Burg. Kerstenslaan 20 (Hotel Mastbosch)' vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in het uitbreiden van het hotel Mastbosch met 53 hotelkamers en de daarvoor benodigde extra parkeergelegenheid op een bestaand parkeerterrein aan de overzijde van de locatie aan de Burgemeester Kerstenslaan 20 te Breda.

Tegen het vaststellingsbesluit zijn diverse beroepschriften ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling). De Afdeling heeft in een tussenuitspraak op 22 mei 2019 geconstateerd dat het vaststellingsbesluit een aantal motiveringsgebreken bevat. De gemeente wordt de mogelijkheid geboden om via toepassing van een bestuurlijke lus de geconstateerde gebreken te herstellen. Hiervoor dient uw raad een gewijzigd vaststellingsbesluit te nemen binnen 26 weken na deze uitspraak. Hiervoor hoeft niet nog eens toepassing te worden gegeven aan de openbare voorbereidingsprocedure zoals bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Aangezien het onderzoek meer tijd in beslag heeft genomen en uw raad zodoende niet tijdig een voorstel kon worden gedaan, is de Afdeling op 14 november 2019 verzocht om uitstel tot uiterlijk 1 maart 2020. Op 17 december 2019 heeft de Afdeling dit uitstel verleend. De Afdeling heeft uw raad hierbij verzocht om het herstelbesluit uiterlijk 1 maart 2020, of zoveel eerder als mogelijk bekend te maken. Een verder uitstel zal niet worden verleend.

Beoogd effect van het besluit

Door het vaststellen van het wijzigingsbesluit wordt een aantal geconstateerde gebreken in het bestemmingsplan 'Ruitersbos, Burgemeester Kerstenslaan 20 (Hotel Mastbosch)' hersteld.

Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan 'Ruitersbos, Burg. Kerstenslaan 20 (Hotel Mastbosch)' biedt vervolgens een juridisch kader om medewerking te verlenen aan een bouwplan voor het uitbreiden van het hotel en in het verlengde daarvan de extra parkeervoorziening.

Uitvoering van het besluit

De Afdeling dient schriftelijk te worden medegedeeld op welke wijze de gebreken zijn hersteld. De Afdeling stelt vervolgens partijen in de gelegenheid om schriftelijk hun zienswijze naar voren te brengen over de wijze waarop deze gebreken zijn hersteld.

Het gewijzigde vaststellingsbesluit wordt opnieuw gepubliceerd volgens de wettelijke voorschriften. Ook moet het besluit worden medegedeeld aan de overlegpartners. Belanghebbenden kunnen enkel tegen de gewijzigde plandelen nog beroep aantekenen.

De Afdeling kan vervolgens met inachtneming van het vervangende vaststellingsbesluit, een einduitspraak doen over de ingestelde beroepen.



De afdeling Ruimte en Vastgoedontwikkeling begeleidt de procedure en zorgt voor de noodzakelijke bekendmakingen.

Pas na de einduitspraak treedt het bestemmingsplan in werking en kan de omgevingsvergunning aangevraagd worden en daarna verleend worden door de afdeling Veiligheid & Leefomgeving. Vervolgens kan er gestart worden met de uitbreiding van het hotel.

Motivering

Op 13 juli 2017 heeft uw raad het bestemmingsplan 'Ruitersbos, Burg. Kerstenslaan 20 (Hotel Mastbosch)' vastgesteld. Hiertegen zijn diverse beroepschriften ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling heeft in een tussenuitspraak op 22 mei 2019 overwogen dat het vaststellingsbesluit een aantal gebreken bevat. Aan uw raad wordt nu de mogelijkheid geboden om middels toepassing van de bestuurlijke lus, deze gebreken te herstellen. De volgende acties worden gevraagd:

1. Uw raad dient alsnog te motiveren waarom aan de ontwikkeling waarin het plan voorziet t.w. een uitbreiding van hotel Mastbosch een actuele behoefte bestaat dan wel op dit punt het plan aan te passen.
2. Er dient een toets plaats te vinden aan artikel 4.2 van de Verordening ruimte Noord-Brabant (hierna: Verordening) vanwege het feit dat het nieuwe deel van de parkeerplaats is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied. Uw raad dient tevens aan te tonen dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van de Verordening toegestane omvang én de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling, e.e.a. overeenkomstig artikel 6:10, eerste lid sub h en i van de Verordening.
3. Uw raad dient een planregeling vast te stellen die waarborgt dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen zoals bedoeld in de parkeernota, en die tevens overeenstemt met de bedoeling van uw raad.
4. Tenslotte dient uw raad op een deugdelijke wijze te motiveren, zo nodig na aanvullend onderzoek, dat de verkeerstoename ten gevolge van de uitbreiding van de parkeerplaats en het gebruik van lichtmasten ter plaatse niet zullen leiden tot verstoring van de vleermuis- en vogelsoorten rond de parkeerplaats en waarom de Wet natuurbescherming (Wnb) derhalve niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat, dan wel het plan op dit punt aan te passen met inachtneming van de Wnb.

Ad 1. Beoordeling actuele behoefte

Door Horwath HTL is een behoefteonderzoek verricht voor de hotelmarkt in het Cebuco gebied. Dit onderzoek d.d. 6 januari 2020 is als bijlage bij dit voorstel gevoegd. Een Cebuco gebied bestaat uit gemeenten die geconcentreerd zijn om een economische verzorgingskern. Voor Breda betreft dit de gemeenten Breda, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Oosterhout en Zundert. Deze gemeente vormen een samenhangend verzorgingsgebied.

De belangrijkste conclusies uit dit onderzoek zijn hierna weergegeven.

De bestaande harde, benutte plancapaciteit bedraagt in totaal 1.521 kamers. Daarnaast is er ook sprake van harde, onbenutte plancapaciteit van in totaal 1.317 kamers. Dit houdt in dat het totale aanbod aan hotelkamers in het Cebuco gebied uitkomt op 2.838 kamers (zie tabel 12).

Tabel 12 Totalen hotelaanbod Breda, Overig, CEBUCO-gebied

Omschrijving	# kamers	Typering
Bestaand hotelaanbod gemeente Breda	1.110	bestaand
Bestaand hotelaanbod overige gemeenten CEBUCO-gebied	411	bestaand
Totaal bestaand CEBUCO-gebied	1.521	bestaand
Onbenutte plancapaciteit Breda	1.216	hard
Onbenutte plancapaciteit CEBUCO overig	101	hard
Totaal hard CEBUCO-gebied	1.317	hard
Totaal aanbod Breda	2.326	totaal (bestaand + hard)
Totaal aanbod CEBUCO overig	512	totaal (bestaand + hard)
Totaal aanbod CEBUCO	2.838	totaal (bestaand + hard)

Bron: Gemeente Breda / Horwath HTL

Op basis van de nationale, regionale en lokale resultaten van de hotelmarkt, alsmede de economische verwachting zal de vraag naar hotelovernachtingen in het Cebuco gebied blijven toenemen. Er wordt verwacht dat de cumulatieve groei tot en met 2029 circa 35% tot 57% zal zijn, ofwel gemiddeld 2,7% tot 4,2% per jaar. In het groeiscenario ontstaat er dan in 2029 een behoefte aan 1.313 nieuwe kamers d.w.z. 4 kamers minder dan de benodigde harde plancapaciteit (1.313 – 1.317). (zie tabel 22).

Tabel 22 Marktruimtebepaling CEBUCO-gebied Breda (in aantal hotelkamers)

	Basisscenario	Groeiscenario
Huidig aanbod (# kamers 2019)	1.521	1.521
Huidige vraag (# kamernachten 2018)	411.000	411.000
Groeiprognose 2019	2,6%	3,5%
Groeiprognose 2024	12,6%	20,3%
Groeiprognose 2029	34,6%	57,3%
Toekomstige vraag 2019	422.000	425.000
Toekomstige vraag 2024	463.000	494.000
Toekomstige vraag 2029	553.000	646.000
Toekomstige bezetting	62,5%	62,5%
Benodigd aanbod 2019	1.850	1.865
Benodigd aanbod 2024	2.030	2.167
Benodigd aanbod 2029	2.425	2.834
Marktruimte 2019	+329	+344
Marktruimte 2024	+509	+646
Marktruimte 2029	+904	+1.313
Onbenutte harde plancapaciteit	1.317	1.317
Resterende marktruimte 2019	-988	-973
Resterende marktruimte 2024	-808	-671
Resterende marktruimte 2029	-413	-4

Bron: Horwath HTL

Dit zou betekenen dat er tot 2029 geen resterende marktruimte is doordat de totale harde plancapaciteit groter is dan de verwachte autonome groei van de vraag.

Hierbij kunnen echter een aantal kanttekeningen worden geplaatst.

Zoals gesteld bedraagt de harde onbenutte plancapaciteit voor Breda 1.216 kamers (zie tabel 10).

Tabel 10 Overzicht harde (onbenutte) plancapaciteit gemeente Breda

	Ontwikkeling	# kamers
1	Hotel Brabant / City Campus Breda (nieuw)	720
2	Boutique Hotel Het Scheepshuys	35
3	Roode Hert	10
4	Hotel Madeleine	135
5	Hotel Aardster	10
6	Ulvenhout, dorpsstraat	20
7	Bagven GR8	100
8	5 Tracks	180
9	Voormalig Hotel de Fabriek	6
10	Talentencentrum	100
	Totaal harde plan capaciteit	1.216

Bron: Gemeente Breda / Horwath HTL

Het is echter volstrekt onduidelijk of deze harde onbenutte plancapaciteit de komende 10 jaar wel benut zal worden, immers:

1. Hotelontwikkelingen die aantoonbaar een eigen vraag genereren, kunnen de marktruimte vergroten. Dit geldt zeker voor de geplande 720 units van Breda City Campus. De units voor short en long stay zullen vrijwel volledig zijn gericht op nieuwe doelgroepen, die niet of nauwelijks door de huidige hotelmarkt worden bediend zoals studenten, expats en arbeidsmigranten. Er wordt verwacht dat de geplande 720 units van Breda City Campus voor 80% wordt gevuld door eigen, nieuw te genereren vraag. Dit betreft 576 kamers.
2. In het nieuwe Talentencentrum aan de Terheijdenseweg komt mogelijk een hotel. Dit hotel krijgt maximaal 100 kamers. Het hotel moet wel een relatie hebben met sport en verblijfsgelegenheid geven aan sporters. De verwachting is dat de impact op het huidige hotelaanbod dan ook gering is.
3. Het bestemmingsplan Ulvenhout omvat de bestemming 'centrum met aanduiding horeca, voor maximaal één hotel'. Een plan voor 20 kamers op de locatie "Harmonie" is uiteindelijk nooit gerealiseerd. Er is op dit moment ook geen initiatief bekend.
4. Het voormalige Hotel Aardster met een capaciteit van 10 kamers, is momenteel in gebruik als woning. Hoewel het ter plaatse geldende bestemmingsplan een hotel toestaat ligt het niet in de lijn der verwachtingen dat dit op korte termijn wederom als hotel in gebruik zal worden genomen.
5. Het voormalig hotel de Fabriek met een capaciteit van 6 kamers, is gelegen aan de Speelhuyslaan 150 te Breda en heeft de bestemming horeca 2-7 (hotel). Het hotel is echter in 2017 gesloten. In 2018 werd op deze locatie een nieuw restaurant gevestigd, zonder hotelkamers. De verdieping van dit pand is omgeturnd tot 6 ongemeubileerde appartementen, bedoeld voor jongwerkkenden. Feitelijk is hiermede de hotelfunctie komen te vervallen. Bij een eerstvolgende herziening zal de hotelbestemming dan ook komen te vervallen.

Daarnaast is in het behoefteonderzoek de huidige situatie als uitgangspunt gehanteerd voor het bepalen van de benutte en onbenutte plancapaciteit waaronder dus ook de locaties 5TRACKS en het Talentencentrum. Echter, ten tijde van het vaststellingsbesluit t.w. 13 juli 2017 was er voor de locatie 5 TRACKS met in totaal 180 kamers en het Talentencentrum met in totaal 100 kamers nog geen sprake van onherroepelijk planologische besluitvorming. Deze bestemmingsplannen zijn pas onlangs op respectievelijk 10 december 2019 en 13 november 2019 onherroepelijk geworden. Deze kamers dienen dus gelet op rechtsoverweging 5.9 van de uitspraak van de Raad van State buiten beschouwing te worden gelaten.

Desalniettemin is er sprake van overdimensionering. Exclusief 5 tracks en het Talentencentrum zou er daarentegen ook al voor 2029 een kwantitieve behoefte zijn.



In de op 18 mei 2017 door uw raad vastgestelde Hotelvisie acht u het toelaatbaar om hotelkamers met meerwaarde toe te voegen aan het bestaande hotelaanbod, waarbij kwalitatieve toevoeging prevaleert boven kwantitatieve toevoeging. Dit is met name om te voorkomen dat de markt "op slot" wordt gezet.

Ten einde te onderbouwen dat hier sprake is van een kwalitatieve toevoeging is door initiatiefnemer een onderzoeksrapport van Horwath HTL d.d. 6 januari 2020 overlegd. Dit rapport is als bijlage bij dit voorstel gevoegd. In dit onderzoek zijn bij de beoordeling de toetsingscriteria gehanteerd die uw raad in de Oplegnotitie behorende bij de Hotelvisie 2017 heeft geformuleerd. De belangrijkste conclusies uit dit rapport zijn als volgt.

Hoewel Hotel Mastbosch, gelegen aan de rand van Breda/Ginneken en aan de rand van het Mastbos, niet valt in de voorkeurslocaties zoals o.a. de middeleeuwse binnenstad biedt de locatie echter bijzondere aanknopingspunten die, in combinatie met de herpositionering van het hotel na de gewenste uitbreiding, zich onderscheidt van andere hotels in Breda of de regio. Zowel het hotel zelf als de omgeving van het Mastbos en het Ginneken hebben een rijke historie op het gebied van ondermeer ontspanning en wellness, waar met het nieuwe concept sterk op ingesprongen wordt.

Middels dit rapport is voldoende aannemelijk gemaakt dat vanwege het bijzondere karakter van het hotel en gelet op historie, omgeving en concept, er sprake is van een waardevolle kwalitatieve toevoeging aan het totale (toeristisch) product.

Door Horwath HTL zijn hierbij de volgende toetsingscriteria gehanteerd t.w.:

- **Marktvraag:** Onderbouwing door de initiatiefnemer waarom hij/zij van mening is dat hotelontwikkeling (nieuw initiatief/ of vanuit bestaand hotel) extra vraag naar Breda trekt.
- **Bijzonder karakter:**
 - Pand:* (her-)gebruik erfgoedlocatie, of bijzondere nieuwbouw.
 - Concept:* onderscheidend, uitzonderlijk, passend bij eventueel bijzonder profiel van omgeving.
 - Aanvullende voorzieningen:* onderscheidend en van voldoende omvang waardoor het eigen doelgroepen trekt die dit niet in andere hotels van de stad kunnen vinden.
 - Doelgroepen:* gericht op een niche die nu onvoldoende wordt bediend (b.v. modern aansprekend jongerenhotel).
- **Locaties:**
 - Gebieden:* Oudste deel (middeleeuwse kern) van de binnenstad heeft in principe de voorkeur omdat hier in de hotelstudie een gemis is geconstateerd. Daarnaast heeft herbestemming van bestaande panden in het buitengebied potentieel.
 - Nieuwe gebiedsontwikkelingen:* Een hotelfunctie als onderdeel van een nieuwe gebiedsontwikkeling als het een waardevolle bijdrage levert aan de conceptuele invulling, levendigheid en dynamiek.

Deze toetsingscriteria komen uit de Oplegnotitie bij het rapport 'actualisering hotelstudie Breda, 8 juni 2016'. In de Toelichting op het bestemmingsplan worden echter andere criteria geformuleerd. Het verdient aanbeveling om deze in de pas te laten lopen met dit rapport. Uw raad wordt dan ook voorgesteld om deze criteria te onderschrijven en de Toelichting van het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Conclusie

Ondanks dat er sprake is van een tijdelijke overdimensionering kan er meegewerkt worden aan dit initiatief aangezien dit een kwalitatieve meerwaarde heeft voor het hotelaanbod in de regio. De toetsingscriteria zoals genoemd in de Oplegnotitie behorende bij de Hotelvisie 2017 dienen echter één op één te worden overgenomen in de Toelichting van het bestemmingsplan.

Ad 2. Verordening ruimte

Stedelijke ontwikkeling: een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling is uitsluitend gelegen in stedelijk gebied.

Op grond van artikel 4.2 van de Verordening mag een bestemmingsplan niet voorzien in een stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied.



Onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: "nieuw ruimtebeslag dan wel uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies".

De uitbreiding van de parkeerplaats is geen stedelijke ontwikkeling, omdat het niet gaat om ruimtebeslag ten behoeve van een "samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies". Een "samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies" vereist dat er in ieder geval sprake is van meerdere functies (als woningen, kantoren, bedrijven, horeca etc), van enige omvang waar diverse elementen (als weg, beplanting, bebouwing, verharding etc) bij betrokken zijn. Bovendien moet er sprake zijn van een wisselwerking tussen de functies om te kunnen spreken van samenhang. Dit is in onderhavige situatie niet aan de orde gelet op de volgende kenmerken van de ontwikkeling.

- Buiten het bestaand stedelijke gebied vindt enkel de uitbreiding van het parkeerterrein plaats, dat is slechts één functie. De uitbreiding van het hotel vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied en betreft enkel uitbreiding van de hotelfunctie (één functie).
- De uitbreiding van het parkeerterrein dient voor bezoekers van het Mastbos enerzijds (het bos is bij uitstek géén stedelijke functie en wordt bovendien alleen overdag bezocht want na zonsondergang is dit niet toegestaan) en anderzijds voor de uitbreiding van het hotel (voornamelijk in de avond).
- De omvang van de uitbreiding van het parkeerterrein is bovendien zeer beperkt van aard, namelijk 553 m². Dat het hier gaat om een uitbreiding die als beperkt is aan te merken wordt bovendien bevestigd door het besluit van het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant van 11 juli 2017 (hierna: het herbegrenzingsbesluit). Het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant heeft toen met toepassing van de mogelijkheid van herbegrenzing bij **kleinschalige ingrepen** als bedoeld in artikel 5.5 van de Verordening de begrenzing van het NNB gewijzigd. Dat was nodig omdat de uitbreiding van het parkeerterrein met 553 m² zal worden verwezenlijkt op gronden die volgens de Verordening van vóór deze herbegrenzing tot het NNB behoorden. Daarbij merken wij ook op dat de provincie geen strijd heeft geconstateerd met de Verordening ruimte, anders was zij niet akkoord gegaan met het verzoek om herbegrenzing.

Gelet op het voorgaande is er met de uitbreiding van het parkeerterrein géén sprake van een stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied.

Artikel 6.10.h: Er is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang.

Deze kleinschalige aanpassing, van ca 553 m², van het parkeerterrein hangt samen met de herindeling van de parkeerplaats en de ontwikkeling van het hotel. Het hotel wordt hierdoor toekomstbestendig gemaakt. Dergelijke ingrepen worden uiteraard voor de lange termijn gedaan.

Artikel 6.10.i: De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een grootschalige ontwikkeling.

De uitbreiding van de parkeerplaats met 553 m² gaat niet leiden tot een grootschalige ontwikkeling in de groen blauwe mantel. In artikel 1.39 wordt aangegeven wat onder 'een grootschalige ontwikkeling' moet worden verstaan: een ontwikkeling waarbij, blijkens een economisch effectenonderzoek, de som van het te verwachten aantal bezoekers en de overnachtingen meer dan 150.000 per jaar bedraagt. De capaciteit van het parkeerterrein zal uiteindelijk 125 parkeerplaatsen bedragen. Dit zal nooit kunnen leiden tot meer dan 150.000 overnachtingen per jaar.

Conclusie

Er is geen strijd met artikel 4.2 noch met de leden h. en i. van artikel 6.10 van de Verordening.

Ad 3. Parkeren

De parkeernorm per nieuwe hotelkamer bedraagt 1,5. Door de beoogde uitbreiding met 53 hotelkamers is er dus een behoefte aan 80 extra parkeerplaatsen. Deels kan dit worden opgelost door het parkeerterrein aan de overzijde van de Burgemeester De Manlaan te herinrichten en uit te breiden zodat er plaats kan worden geboden aan zoals in eerste instantie werd aangenomen, ongeveer 110 auto's. Inmiddels is gebleken dat de capaciteit van de parkeerplaats middels een uitbreiding met 553m² in totaal 125 gaat bedragen (bijlage).



Uitgaande van de huidige capaciteit van dit parkeerterrein, t.w. 65 parkeerplaatsen, en de parkeerbehoefte vanwege de uitbreiding van het hotel van 80 plaatsen, zou in de nieuwe situatie het parkeerterrein ruimte moeten worden geboden aan 145 parkeerplaatsen. Dit impliceert bij een volledige bezetting van het hotel, een tekort van 20 parkeerplaatsen.

Een oplossing hiervoor ziet uw raad in dubbelgebruik van het parkeerterrein door bezoekers van het hotel en het Mastbos. De Afdeling is er echter niet van overtuigd dat uw raad voldoende onderzocht heeft of zich ter plaatse reeds een parkeertekort voordoet en hoe de door het plan mogelijk gemaakte nieuwe ontwikkelingen zich daartoe verhouden.

Ter nadere onderbouwing is aan onderzoeksbureau Dufec opdracht verstrekt om in de maand juni 2019 een parkeeronderzoek uit te voeren in de omgeving van het Mastbos en Hotel Mastbosch ten einde de beschikbare parkeercapaciteit en de parkeerdruk inzichtelijk te maken. Hierbij is door Dufec geconstateerd dat het parkeerterrein aan de overzijde van de Burgemeester De Manlaan vanwege het kappen van een aantal zieke bomen inmiddels een capaciteit heeft van 78 parkeerplaatsen in plaats van de eerdergenoemde 65 parkeerplaatsen.

Om een representatief beeld te krijgen heeft Dufec over 6 dagen verspreid in totaal 8 metingen verricht, hoofdzakelijk aan het eind van de ochtend en in de middag. Het Pinksterweekend zondag 9 en maandag 10 juni hieronder mede begrepen.

Van de in totaal 343 beschikbare parkeerplaatsen in de directe omgeving van hotel Mastbosch waren er gemiddeld genomen 131 bezet, zijnde een gemiddelde bezettingsgraad van 38%. De hoogste uitschieter was zondagmiddag 9 juni 2019 met een bezettingsgraad van 52%. Een parkeertekort doet zich overdag dus niet voor.

De parkeerdruk is alleen overdag gemeten. De avond- en nachtperiode is hierbij buiten beschouwing gelaten aangezien de parkeerplaats in principe alleen gedurende de dag (09.00 t/m 18.00 uur) openbaar toegankelijk is. Initiatiefnemer heeft namelijk met Staatsbosbeheer in 2013 een erfpachtovereenkomst gesloten waarin de bepaling is opgenomen dat gedurende de avond/nacht van 18.00 uur t/m 09.00 uur de parkeerplaats exclusief gebruikt kan worden door de gasten van hotel Mastbosch.

Het is niet aannemelijk dat er in de avonduren een tekort aan parkeerplaatsen optreedt aangezien overdag de parkeerdruk langs de Huisdreef (sectie 10: 136 parkeerplaatsen) al gemiddeld niet meer dan 11 % bedraagt.

Conclusie

Uit dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat er zich ter plaatse geen parkeertekort voordoet.

Ad 4. Bescherming flora en fauna

Ter uitvoering van de tussenuitspraak is op 27 augustus 2019 door Vos Natuurbeheer een effectenanalyse opgesteld. De belangrijkste conclusies uit deze analyse zijn dat indien de lantaarns op het parkeerterrein worden verlaagd van 8 naar 6 meter, deze worden uitgerust met een amberkleurig/rode armatuur en deze naar boven en de zijanten zoveel mogelijk af worden geschermd, er geen significante effecten op de aanwezige fauna optreden. Hetzelfde geldt voor de verstoring van af- en aanrijdende voertuigen op de parkeerplaatsen indien aan de randen groenblijvende struiken worden aangeplant. Wij delen deze conclusies c.q. aanbevelingen.

Conclusie

De conclusies uit het onderzoeksrapport worden onderschreven. De aanbevelingen worden overgenomen. De planvoorschriften worden dienovereenkomstig aangepast. Ten einde te borgen dat er aan de rand van het parkeerterrein groenblijvende struiken worden aangeplant wordt er een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan. Door het nemen van deze maatregelen staat de Wet natuurbescherming (Wnb) niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg.



Juridisch

Consequenties

De Afdeling dient schriftelijk te worden medegedeeld op welke wijze de gebreken zijn hersteld. De Afdeling stelt vervolgens partijen in de gelegenheid om schriftelijk zienswijzen naar voren te brengen over de wijze waarop deze gebreken zijn hersteld.

Het vaststellingsbesluit en het gewijzigde bestemmingsplan worden opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen enkel nog tegen de gewijzigde plandelen beroep aantekenen bij de Afdeling. De Afdeling kan vervolgens haar einduitspraak doen.

Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd tot vaststelling van het (gewijzigde) bestemmingsplan op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Bekendmaking

De kennisgeving van het gewijzigde vaststellingsbesluit wordt gepubliceerd in de Staatscourant en op overheid.nl.

Financieel

De financiële consequenties voor de beantwoording van de Bestuurlijke lus en de daaruit voortgekomen aanpassingen van het bestemmingsplan middels onderhavig raadsvoorstel zijn geraamd op €30.000,--. De kosten hiervoor worden deels gedekt vanuit het budget van de afdeling ruimte en vastgoedontwikkeling en komen deels voor rekening van initiatiefnemer.

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

- Link Ruimtelijke Plannen bestemmingsplan "Ruitersbos, Burgemeester Kerstenslaan 20"
- Inrichtingschets parkeerterrein
- Behoeftenonderzoek Hotelmarkt Breda van Horwath HTL d.d. 6 januari 2020
- Toetsing Uitbreidingsplan Hotel Mastbosch van Horwath HTL d.d. 6 januari 2020
- Aanvullende notitie herbegrenzing parkeerplaats hotel Mastbosch van Vos Natuurbeheer d.d. 27 augustus 2019
- Parkeeronderzoek omgeving Mastbos van Dufec d.d. 27 november 2019
- Nota van wijzigingen

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester



, gemeentesecretaris