



Per fax 070-3651380
Raad van State
T.a.v. Afdeling bestuursrechtspraak
Postbus 20019
2500 EA DEN HAAG

Breda, 22 oktober 2017

Zaaknummer: 201707275/1/R2
Betreft: indiening beroepsgronden tegen het besluit dd. 13 juli 2017 van de gemeenteraad van Breda, waarmee het bestemmingsplan Ruitersbos/Burgemeester Kerstenslaan 20 is vastgesteld

Geachte Afdeling,

1. Inleiding/formaliteiten

De Stichting Vrienden van het Mastbos (hierna: de Stichting), heeft op 7 september 2017 pro-forma beroep ingesteld tegen het hierboven vermelde besluit.

- Bij brief van 11 september heeft uw griffie de Stichting om statuten en een gewaarmerkt uittreksel uit het Handelsregister verzocht en de Stichting tot en met 23 oktober 2017 de gelegenheid geboden de gronden van het beroep aan te voeren.
De statuten van de Stichting treft u aan in **Productie 3**.
Het gewaarmerkt uittreksel Handelsregister treft u aan in **Productie 4**.
- De Stichting is doende met het vervullen van de vacante functie van een nieuwe voorzitter. Aangaande de vertegenwoordigingsbevoegdheid verwijzen wij naar artikel 4, lid 4 en artikel 7, lid 1 van de statuten. Het resterende onvoltallige bestuur (dat een wettig bestuur vormt), vertegenwoordigt de stichting in en buiten rechte, rechtsgeldig.
- De gronden van het beroep zijn hierna vermeld onder punt 5.

2. De Stichting Vrienden van het Mastbos (www.vrienden-mastbos)

- In 1994 is de Vereniging Vrienden van het Mastbos opgericht die in 1994 afspraken met Staatsbosbeheer heeft gemaakt. Deze vereniging is in 2003 omgezet in de huidige Stichting. De Stichting heeft o.m. als doel te bewerkstelligen dat de natuur- en recreatiefunctie van het Mastbos op de eerste plaats komt. De Stichting is alert op ontwikkelingen in en rondom het Mastbos en fungeert daarbij als platform voor o.a. natuurliefhebbers en recreanten, voor overleg met de betrokken instanties. Waar nodig initieert de Stichting overleg en ter zake kundige ondersteuning.
- Onder de noemer "*Geen Verdere Verstening van het Mastbos*" streeft de Stichting al jaren naar onder andere, alternatieven om het parkeren door bosrecreanten in goede banen te leiden, zoals snelfietspaden naar het bos, goede fietsenstallingen, ontsluiting van het bos vanaf verschillende kanten en parkeerbewijzing naar reeds bestaande parkeerterreinen rondom het bos.

Het kan in de visie van de Vrienden niet zo zijn dat er rondom het bos commerciële bebouwing wordt toegestaan waarvan de bijbehorende parkeerplaatsen cq. logistieke afwikkeling geheel in het bos wordt gelegd. Deze visie wordt breed gedragen. Zo werden tegen het concept-ontwerpbestemmingsplan Ruitersbos/Burgemeester Kerstenslaan in 2014, via de Stichting, ruim 150 inspraakreacties van betrokken recreanten en Bredanaren ingediend, waarna dit concept-ontwerpbestemmingsplan door de gemeente werd teruggenomen. Ook nu blijkt uit de laatste zin op pagina 7 van het raadsvoorstel, dat wederom 154 betrokken burgers een voorbeeld zienswijze van de website van de Stichting hebben gebruikt, om dit standpunt aan de gemeente kenbaar te maken.

- Nadat de gemeente het concept-ontwerpbestemmingsplan in 2014 had teruggenomen, vond op 16 oktober 2014 een overleg op het gemeentehuis plaats tussen onder andere, de gemeente, de exploitant van het Mastbosch hotel en de Stichting. Daarbij heeft de Stichting o.a. de parkeerproblematiek en verkeersveiligheid aangekaart en aangegeven dat het hotel door grondaankopen van belendende percelen allereerst voldoende ruimte heeft parkeerplaatsen en bevoorrading op eigen grond mogelijk te maken. Nadien heeft de Stichting nimmer meer van de gemeente of de hotelexploitant vernomen. Nu ook de zienswijze van de Stichting op alle punten door de gemeente ongegrond is verklaard ziet de Stichting zich helaas genoodzaakt, zich tot uw Afdeling te wenden.

3. Beschrijving van de huidige feitelijke situatie

- Het Mastbosch hotel (hierna: het hotel) ligt in een krappe bocht. Deze bocht is het drukste punt aan de rand van het Mastbos.
- Aan de overzijde van het hotel –midden in de bocht- ligt de ingang van de Jachthuisdreef. De Jachthuisdreef is van oudsher de hoofd-entree voor de recreatieve toegang tot het Mastbos. Vanuit de stad rijdt men via een groen overgangsgebied, via de Burgemeester Kerstenlaan naar deze hoofd-entree. Bij de Jachthuisdreef is in het bos van oudsher een parkeerterrein met openbaar toegankelijke parkeerplaatsen beschikbaar.
- Het hotel ligt niet alleen in een krappe bocht waar wegen samenkomen, maar ook aan de doorgaande fietsroute vanuit de stad naar het buitengebied, en op de route vanuit de stad naar de sportcomplexen van hockeyclub Breda en atletiekvereniging Sprint. Velen –vooral kinderen, fietsen dagelijks langs het hotel. Voor het hotel loopt een doorgaand voetpad dat vanwege de gevaarlijke situatie op de weg, in beide richtingen wordt gebruikt als fietspad.
- Het hotel omvat thans 47 kamers, ongeveer 600 m² aan zalen voor zakelijk en feestelijk gebruik en het grand-café/restaurant “De Heeren van Oranje”. Het grand-café/restaurant en de zalen worden –zo blijkt ook uit de website van het hotel- ook zelfstandig geëxploiteerd voor bezoekers die niet gebonden zijn aan een hotelkamer. Het hotel beschikt slechts over 6 parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze liggen aan de voorkant, tegen het hotel aan. Voor het hotel zijn nog ongeveer 20 parkeerplaatsen langs de weg in de openbare ruimte. Het hotel heeft geen bevoorradingsvoorzieningen op eigen terrein. De bevoorrading van het hotel vindt plaats vanuit de publieke ruimte.

Door de ligging in de krappe bocht, op de doorgaande route stad-buitengebied-sportvelden, met aan de overkant de hoofd-entree van het Mastbos, is er in de bestaande situatie bij het hotel, het gehele jaar door feitelijk al sprake van verkeers- en parkeeroverlast. Het krappe hoekje, is in de huidige situatie met recreanten, doorgaand verkeer en hotel/feest bezoekers, al zwaar belast met personen en verkeer.

Omdat het huidige hotel slechts 6 parkeerplaatsen op eigen terrein heeft, staan bezoekers van het hotel, zalen en restaurant overal geparkeerd en moeten deze bezoekers, de touringcars die het hotel aandoen, én de bezoekers van het bos, “letterlijk concurreren” om een openbare parkeerplaats. Het parkeerterrein in het bos is in de huidige situatie niet groot genoeg om plek te bieden aan alle voertuigen, want auto’s en touringcars staan feitelijk op het voet-/fietspad voor het hotel, of in de berm, of dubbel geparkeerd op de rijbaan midden in de bocht, of lukraak “in het bos”. Uit de feitelijke situatie blijkt dat er dus al een evident tekort aan parkeerplaatsen is (ook volgens de parkeernormen van de gemeente zelf) en dat deze hoek van het bos als zodanig, qua belasting in de breedste zin des woords, aan haar “plafond” zit.

4. Het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft –kort samengevat- als doel het volgende mogelijk te maken:

- het hotel bestaat nu uit 47 hotelkamers, enkele zalen en een restaurant/grand café. Na de verbouwing/uitbreiding bestaat het complex uit maar liefst 100 2-persoonskamers, 660 m² zaalruimte, serres, een zwembad met technische ruimte, een grote ontbijt/dinerzaal en het huidige restaurant/grand café. De bevoorrading en de verkeers- en parkeerafwikkeling van dit enorme complex komt geheel in de publieke ruimte en in het Mastbos te liggen. Met uitzondering van een aantal parkeerplekken tijdens de nacht, zijn er geen parkeervoorzieningen of bevoorradingsmogelijkheden op eigen terrein voorzien.
- Voor de uitbreiding van het hotel wordt het bestaande parkeerterrein in het bos uitgebreid tot 110 parkeerplaatsen. Hiervoor wordt een strook aan de Ecologische Hoofd Structuur onttrokken, de 26 parkeerplaatsen voor het hotel verdwijnen.
- In verband met de voorgenomen hoteluitbreiding heeft de hotelexploitant het parkeerterrein aan de Jachthuisdreef van Staatsbosbeheer in erfpacht. De pachtvoorwaarden staan toe om tussen 18.00 en 9.00 het parkeerterrein exclusief voor hotelgasten te gebruiken.

De Stichting maakt zich grote zorgen over de gevolgen van dit bestemmingsplan voor het Mastbos en het omringende groene gebied. De Stichting is van mening dat het bestemmingsplan onzorgvuldig is voorbereid, in strijd is met regelgeving en niet strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

5. De gronden van het beroep

5.1. Aanleiding uitbreiding hotel en artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening

Zienswijze Stichting (punt 7)

De Stichting Vrienden vindt de keuze voor deze kleine hoek tegenover de ingang van het Mastbos als locatie voor grootschalige uitbreiding, ongelukkig. Het hoekje aan de bosrand is simpelweg te klein voor een grootschalige ontwikkeling. De gevolgen komen ten laste van het Mastbos. De Stichting Vrienden meent dat in dit kader niet voldaan wordt aan de drie motiveringseisen van de Ladder Duurzame Verstedelijking.

- *Uit de motivering blijkt niet dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling op deze toch al problematische hoek voorziet in een actuele regionale behoefte.*
- *Er blijkt uit de plantoelichting niet dat is gekeken naar alternatieven”.*

De Stichting Vrienden is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met het Besluit ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente (pag 8-11 Raadsvoorstel, punt 1 en 2)

Punt 1, Uitbreiding hotel:

- Reclamanten geven aan dat de noodzaak voor uitbreiding van het hotel niet of onvoldoende is aangetoond en dat mede daardoor niet voldaan is aan de motiveringseis van de ladder voor duurzame verstedelijking.
- De kern van de vraag is of het gemeentebestuur van mening is of uitbreiding noodzakelijk is om de continuïteit van hotel Mastbosch te waarborgen dan wel of die uitbreiding op een andere wijze of elders kan worden bereikt. Het antwoord op die vraag kan niet gegeven worden. Het is op grond van vaste jurisprudentie niet aan het bestuur te oordelen of een bouwplan om financieel-economische redenen noodzakelijk is.
- Het is aan het gemeentebestuur enkel om te beoordelen of het bouwplan in overeenstemming is met planologisch beleid en een goede ruimtelijke ordening". In die zin komen eventuele alternatieve locaties pas in beeld als gebleken is dat de gevraagde bouwplan/locatie niet voldoet of niet kan voldoen.

Motivering beroepschrift

In paragraaf 1.1 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is vermeld:

De uitbreiding en aanpassing van het hotel is noodzakelijk in verband met:

- de behoefte vanuit de markt (vraag naar 2-persoonskamers in plaats van 1 persoons kamers en het optimaliseren van het gebruik van de zalen);
- de benodigde kwaliteitsverbetering onder andere in relatie tot andere hotelbedrijven in Breda (onder meer het bieden van ruime kamers);
- de bedrijfscontinuïteit, schaalvergroting is noodzakelijk in verband met rendement.

De gemeente geeft zelf al aan dat bedrijfseconomische redenen **niet** de grondslag mogen vormen voor de vaststelling van een bestemmingsplan. Echter, de redenen die de gemeente opsomt, te weten; bedrijfscontinuïteit, schaalvergroting, rendement, kwaliteitsverbetering in relatie tot andere bedrijven in Breda, optimaliseren van het gebruik van de zalen, en het vergroten van kamers zijn louter en alleen **bedrijfseconomische redenen van een individuele ondernemer**. De drie bullet points die de gemeente als reden noemt kunnen immers ook alle binnen de bestaande bouwmassa gerealiseerd worden. De gemeente geeft niet aan wie, op basis waarvan, gemotiveerd heeft geconcludeerd dat deze behoeften vanuit de markt bestaan en waarom -anders dan vanwege de bedrijfseconomische reden van een individuele ondernemer- zo'n enorme uitbreiding van het hotelcomplex op deze krappe locatie nodig is. Een deugdelijke objectieve uitleg voor de uitbreiding op deze locatie ontbreekt.

En zou er vanuit de markt al een gemotiveerde behoefte bestaan aan de enorme uitbreiding op deze plek, dan had van de gemeente toch zeker verwacht mogen worden dat zij gezien de huidige parkeer- en verkeersoverlast -die de gemeente uit de vele inspraakreacties in het verleden, zeer goed bekend is- een uitgebreid en deugdelijk onderzoek had gedaan naar de vraag of die locatie (een krappe hoek) daar wel geschikt voor is. In casu heeft de gemeente voor een karakteristieke, beeldbepalende plek die tot de drukste punten in Breda behoort, geen enkel onderzoek naar verkeersveiligheid, parkeerdruk en impact op de omgeving uitgevoerd. Hoe kan een planwetgever jegens de burger dan überhaupt spreken van een goede ruimtelijke ordening?

De Stichting is van mening dat de vaststelling van het bestemmingsplan niet getuigt van zorgvuldige voorbereiding en van de vereiste goede ruimtelijk ordening.

Punt 2, hotelbeleid/Ladder voor duurzame verstedelijking:

- De eerste trede betreft de behoefte (in deze casus) aan uitbreiding van het aantal kamers c.a. Het door LaGroup opgestelde rapport, opgesteld op verzoek van de gemeente en te gebruiken als onderlegger voor het (inmiddels vastgestelde) hotelbeleid, biedt inzicht in de bestaande hotelstructuur van Breda in de toekomstige marktruimte en in de vraag naar kamers.
- Anders dan reclamanten beweren, neemt het College middels de oplegnotitie (behorend bij het rapport van de LAGroep) geen afstand tot het LaGroup rapport, noch is het College van oordeel dat het rapport onvoldoende van kwaliteit is.
- Verder geeft het College aan dat bestaande initiatieven –de planvorming hotel Mastbosch dateert uit 2010- niet onder de werking van het hotelbeleid vallen.
- Daarnaast moet worden gewezen op de Dienstenrichtlijn zoals die door de EU is opgesteld. <..> Kort gezegd komt deze richtlijn er op neer dat bij de planologische beoordeling van bouwinitiatieven geen doorslaggevend belang kan worden gehecht aan concurrentieverhoudingen of gevolgen voor de bestaand markt. <..> Een al te stringente en cijfermatige benadering van de actuele regionale behoefte kan daardoor geen recht doen aan de belangen die door de Ladder worden nagestreefd, noch aan de doelstellingen van het hotelbeleid.
- gemeenten, provincies en projectontwikkelaars hoeven alleen bij nieuwbouwplannen buiten de stedelijke gebieden nog te motiveren waarom de nieuwbouw daar nodig is.

Motivering beroepschrift

M.b.t. de actuele regionale behoefte (trede 1 van de Ladder) verwijst de gemeente naar de hotelstudie van de LAGroup, die de gemeente heeft laten uitvoeren ten behoeve van het vast te stellen hotelbeleid. Uit deze hotelstudie (**Productie 5**) blijkt onder meer het volgende:

- Als alle thans bestaande hotel initiatieven in Breda doorgaan, ontstaat er in 2021 een negatieve marktruimte (pagina 4 hotelstudie).
- Er is in Breda in bestemmingsplannen teveel ruimte voor hotelkamers. Als een bouwplan voldoet aan de eisen moet de gemeente meewerken (geen planologische procedure). Er kunnen in werkelijkheid dus meer kamers komen dan waar huidige berekeningen en studies van uit gaan. Dat is –aldus de hotelstudie- op zich al een reden om niet nog meer mogelijkheid aan de markt te geven extra aanbod te creëren (pagina 45 hotelstudie).
- Voor hotelinitiatieven (nieuwbouw en uitbreiding) waarvoor wél planologische medewerking nodig is, wordt in de hotelstudie aanbevolen om –voor zover er marktruimte is- deze initiatieven te toetsen aan nader uit te werken concrete en meetbare criteria op het gebied van ruimtelijke - en stedenbouwkundige criteria, locatie, bijzonder karakter (pand, hotelconcept, bijzondere voorziening, doelgroep) en onderbouwing van de extra overnachtingsvraag. Indien een initiatief op basis van het voorgestelde beoordelingskader niet bijdraagt aan het verbeteren van het hotelaanbod is het –aldus de hotelstudie- raadzaam om daar **geen** planologische medewerking aan te verlenen (pag 45 hotelstudie).

Het advies uit de hotelstudie van de LAGroup is duidelijk. Bestaande hotelinitiatieven moeten –voor zover er al marktruimte is- eerst op maar liefst 8 punten getoetst worden aan nadere concrete en meetbare criteria! Als een initiatief daar niet door heen komt, is het raadzaam om daar geen planologische medewerking aan te verlenen. Het gemeentelijk hotelbeleid dat pas op 18 mei 2017 is vastgesteld is gebaseerd op deze hotelstudie van de LAGroup. De gemeente onderschrijft deze studie en heeft daar geen afstand van genomen.

De uitbreiding van het Mastboschhotel is niet getoetst aan de in de hotelstudie genoemde nadere **concrete en meetbare criteria**. Volgens de reactie van de gemeente vallen bestaande initiatieven niet onder de werking van het hotelbeleid en dus kennelijk niet onder de aanbevelingen in de hotelstudie. Vreemd genoeg verwijst de gemeente voor de motivering van

de eerste trede van de ladder (beschrijving van de actuele regionale behoefte) wel weer naar datzelfde rapport van de LAGroup want een ander onderzoek cq. onderbouwing waarom die enorme hotel uitbreiding nodig zou zijn, is er niet.

Anders gezegd; voor de motivering waarom er vraag naar extra hotelkamers in Breda zou zijn verwijst de gemeente naar de hotelstudie, maar de extra criteria en waarschuwingen die in diezelfde hotelstudie voor bestaande hotelinitiatieven zijn opgenomen, gelden volgens de gemeente in dit geval niet omdat sprake is van een bestaand initiatief.

Voor de burger oogt dit toch wel als een grote gemeentelijke trucendoos! Je verwijst voor bestaande initiatieven naar passages uit een studie die je uitkomen, maar de waarschuwingen en extra toetsingsvereisten die specifiek voor dit soort bestaande initiatieven in diezelfde studie zijn opgenomen, laat je weg omdat die je niet uitkomen. Dat is onbegrijpelijk en inconsequent.

Het argument over de Dienstenrichtlijn begrijpen wij ook niet. Uit de drie bullet points die de gemeente als aanleiding voor het bestemmingsplan noemt (zie hiervoor bij punt 1) blijkt juist dat de gemeente slechts het verbeteren concurrentie positie van de exploitant voorop lijkt te stellen en de Ladder geheel ter zijde stelt. Dit zal toch nimmer de bedoeling van de Dienstenrichtlijn kunnen zijn.

Tot slot heeft de Stichting ook een wrange smaak bij het hanteren van de vereenvoudigde Ladder door de gemeente Breda. De planvorming voor het hotel loopt -aldus de gemeente- al vanaf 2010. Het raadsbesluit komt dan op 13 juli 2017, 13 dagen nadat een vereenvoudigde motivering voor de Ladder is ingegaan. In al die jaren –waar de oude Ladder gold- moet er toch ook aan een deugdelijke motivering gewerkt/onderzocht zijn. Overigens bestrijdt de Stichting de stelling van de gemeente dat voor het onderhavige bestemmingsplan geen uitgebreide motiveringplicht zou gelden. De uitbreiding van het parkeerterrein en het hotel zijn onlosmakelijk aan elkaar verbonden. Er moet nota bene een strook EHS voor onttrokken worden. Volgens de Stichting moet de toelichting een uitgebreide motivering bevatten waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte van extra parkeerplaatsen voorzien kan worden. Dit is niet gebeurd. Kennelijk kan er binnen het bestaande stedelijk gebied (o.a. op de door de exploitant aangekochte percelen) wél een zwembad in de grond aangelegd worden, maar geen parkeervoorziening. Ook de motivering waarom de 20 parkeerplaatsen in het bestaande stedelijk gebied (langs de weg voor het hotel) moeten vervallen en het parkeren overgebracht moet worden naar het bos (EHS) ontbreekt. De stichting verwijst in dit kader naar uw uitspraak ECLI:NL:RVS:2014:2143 en artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

De Stichting is van mening dat het bestemmingsplan, niet zorgvuldig is voorbereid, niet getuigt van een goede ruimtelijke ordening en in strijd is met het Besluit ruimtelijke ordening.

5.2 Strijd met Verordening Ruimte

Zienswijze Stichting (punt 2)

- *De verdubbeling van het hotel tot 100 kamers met zaalruimte, de daarbij behorende verkeersafhandeling/parkeerbehoefte, en het onttrekken van 553 m2 EHS voor de aanleg van 110 parkeerplaatsen in de Ecologische hoofdstructuur, kunnen niet los van elkaar gezien worden. Er is geen sprake van een individuele, kleinschalige ingreep.*
- *Niet alleen zal de verkeers- en parkeerdruk in het Mastbos verdubbelen; bezoekers van het hotel en de zaalruimten (o.a. feesten en partijen) kunnen op elk tijdstip arriveren en vertrekken. De verstoring van de Ecologische Hoofdstructuur door verkeer, licht en geluid neemt toe.*

- *De voorgenomen plannen leiden niet tot een kwalitatieve of kwantitatieve versterking van de Ecologische hoofdstructuur.*

De Stichting Vrienden is van mening dat de voorgenomen plannen in strijd zijn met de bepalingen aangaande de Ecologische Hoofdstructuur en in strijd zijn met de Verordening Ruimte.

Reactie gemeente (pag 12 Raadsvoorstel, punt 4)

Ten aanzien van de uitbreiding van de parkeergelegenheid is getoetst aan de relevante artikelen van de Verordening.

Motivering beroepschrift

Toets aan Artikel 5 Verordening Ruimte 2014

De plantoelichting geeft aan dat de uitbreiding van het parkeerterrein met 553 m2 EHS, getoetst moet worden aan artikel 5 van de Verordening Ruimte 2014. Ingevolge artikel 5.5, lid 1 van die verordening kunnen de grenzen van de EHS gewijzigd worden bij een individuele kleinschalige ingreep waarbij uit het bestemmingsplan blijkt dat wordt voldaan aan de eisen van lid 2 van dat artikel (o.a. kwalitatieve of kwantitatieve versterking van de ecologische waarden en kenmerken).

Het is volgens de Stichting zo klaar als een klontje dat door de verdubbeling van het hotel en het laten vervallen van 26 parkeerplaatsen voor het hotel, de parkeer- en verkeersdruk op het mastbos meer dan zal verdubbelen. 553 m2 is in absolute vierkante meters in verhouding tot het gehele Mastbos misschien niet veel, maar door de onlosmakelijk verbondenheid met de verdubbeling van het hotel kan hier toch niet gesproken worden van een kleinschalige ingreep? De impact van het geheel is enorm. Overigens kan kleinschalige bebouwing volgens artikel 1.50 van de Verordening ruimte 2014 hoogstens 90 m2 betreffen. De Stichting is van mening dat de uitbreiding van de parkeerplaats niet gezien kan worden als individuele kleinschalige ingreep als bedoeld in artikel 5.5 lid 1.

De verstoring van de natuur door verkeer, licht en geluid zal jaar rond gedurende het hele etmaal toenemen. Hoe kan zulks leiden tot een kwalitatieve of kwantitatieve versterking van de ecologische waarden?? Niets van dit alles is onderbouwd aangetoond, bijvoorbeeld in de vorm van deskundigen rapporten. De gemeente heeft het verzoek aan GS van Noord Brabant niet ter inzage gelegd en de Stichting heeft niet kunnen controleren of GS wel op goede gronden en deugdelijk geïnformeerd is. De Stichting vindt het besluit van GS ondeugdelijk. En ook overigens is GS onjuist, dan wel onvolledig geïnformeerd. Zo gaan GS er blijkens pag 7 van hun besluit (**Productie 6**) van uit dat het parkeerterrein wordt uitgebreid van 65 bestaande plaatsen tot 110 (toename 45), terwijl uit een parkeertelling die de gemeente in 2008 heeft laten uitvoeren blijkt dat het parkeerterrein nu al 80 plaatsen heeft (**Productie 7 pag 9**). Ook is de vraag of GS wel voor ogen heeft gehad dat er vanwege het uitzicht vanuit het hotel 26 parkeerplaatsen binnen stedelijk gebied geschrapt gaan worden en verplaatst worden naar de EHS en dat het bestemmingsplan mogelijk maakt dat er 8 meter hoge lichtmasten in de EHS geplaatst worden.

Verordening Ruimte

De parkeerplaats aan de Jachthuisdreef is van oudsher bestemd voor de recreanten van het bos. Het is de Stichting een doorn in het oog dat het hotel in plaats van parkeer voorzieningen op eigen terrein te creëren, deze naar het Mastbos dirigeert, en de stichting betreurt het ook dat Staatsbosbeheer vanuit geldgebrek voor het onderhoud, het parkeerterrein in erfpacht heeft uitgegeven aan de exploitant van het hotel, die blijkens de erfpacht akte pas feitelijk tot onderhoud zal overgaan, als zijn uitbreidingsplannen zijn gerealiseerd.

Dat het parkeerterrein van oudsher uitsluitend bestemd is voor de recreanten van het bos blijkt ook uit artikel 16 lid 1 van het Bestemmingsplan Buitengebied Zuid 2013 waar het parkeerterrein onder valt.

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;*
- b. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van verkeer-onverharde weg', 'railverkeer' en 'overige zone - beperkingen veehouderij' tevens daarvoor.*
- c. voet- en rijwielpaden;*
- d. groen waaronder bermen;*
- e. water;*
- f. ecologische verbindingen;*
met daaraan ondergeschikt:
- g. parkeren.*

Reeds door de plaats in artikel 16.1 van de zinsnede “met daaraan ondergeschikt” na sub f “ecologische verbindingen”, maakt dat parkeren alleen ondergeschikt aan ecologische verbindingen mag plaatsvinden. Met andere woorden: de bestaande parkeerplaats was bestemd voor bezoekers van de ecologische zone die het Mastbos is. De parkeerplaats was en is dus niet bestemd voor bezoekers van het hotel. Overigens is de bestaande parkeerplaats ook geen weg in de zin van het Bestemmingsplan Buitengebied Zuid 2013 zodat de parkeerplaatsen ook niet ondergeschikt aan een weg kunnen zijn.

Om nu te regelen dat bezoekers van het hotel legaal gebruik kunnen maken van de bestaande parkeerplaats is de bestemming van de parkeerplaats gewijzigd van ‘ondergeschikt parkeren’ (ex artikel 16.1 sub g van het bestemmingsplan Buitengebied Zuid 2013) naar de bestemming Verkeer ex artikel 4.1 van het bestemmingsplan Ruitersbos, Burgemeester Kerstenslaan 20. De bestemming van de parkeerplaats is dus – in ieder geval voor zover het de functie parkeren betreft – verruimd van ondergeschikt parkeren ten behoeve van bos bezoek tijdens de uren dat het bos vrij toegankelijk is, te weten tussen zonsopgang en zonsondergang, naar ongeclausuleerd parkeren. Dit betekent dat hier sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.79 van de Verordening ruimte 2014 en dat niet alleen getoetst moet worden aan artikel 5 van de Verordening ruimte 2014.

Overige bepalingen Verordening Ruimte 2014

- **Artikel 3.1:** de in het eerste lid onder a en b bedoelde toelichting bij het bestemmingsplan ontbreekt. Dit klemt te meer nu (uiteraard) niet is aangetoond dat de wijziging van de bestemming van de bestaande parkeerplaats “bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid”. Speciale aandacht was ingevolge lid 3 sub c van artikel 3.1 ook op zijn plaats geweest voor de vraag in hoeverre er afstemming heeft plaatsgevonden tussen de beoogde ruimtelijke ontwikkeling (verruiming parkeren) en de afwikkeling van het personen- en goederenverkeer, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer;
- **Artikel 3.2:** de in dit artikel bedoelde kwaliteitsverbetering is niet aangetoond c.q. verzekerd;
- **Artikel 4.2:** het bestemmingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 4.2 juncto 1.85 van Verordening ruimte 2014. Ook de bestemmingswijziging en uitbreiding van de bestaande parkeerplaats is een stedelijke ontwikkeling. Het betreft immers een uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies (uitbreiding hotel Mastbosch).

- Dit zo zijnde, voldoet het bestemmingsplan Ruitersbos, Burgemeester Kerstenslaan 20 niet aan artikel 4.2 van de Verordening ruimte 2014 omdat de parkeerplaats is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied daar waar artikel 4.2 voorschrijft dat een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend is gelegen in bestaand stedelijk gebied;
- **Artikel 6:** in het bijzonder voldoet het bestemmingsplan niet aan artikel 6.10 van de Verordening ruimte 2014. Niet is namelijk aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van de Verordening toegestane omvang. Ook is niet aangetoond dat de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

Gezien het voorgaande moet volgens de Stichting haar beroep gegrond worden verklaard, dient het besluit van 13 juli 2017 te worden vernietigd en dient het besluit van GS althans de gewijzigde Verordening ruimte 2014, op dit onderdeel bij wijze van exceptieve toetsing onverbindend te worden verklaard.

5.3. Ruimtelijke doelstelling / bouwplan

Zienswijze Stichting (punt 1)

Het meest karakteristieke ruimtelijke kenmerk van deze zone is vrijstaande bebouwing op ruime bospercelen. Met de bijna 15 meter hoge bouw op het uitgebreide hotelperceel, tot dicht op de omringende gebouwen, wordt dit karakteristieke beeld doorbroken. De kolossale bebouwing is een verlenging van de hoofdmassa en niet ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Daar komt bij dat de nieuwbouw op een zeer beeldbepalende locatie ligt, namelijk tegenover de hoofdentree van het bos in een kleine hoek van twee lanen. De nieuwbouw gaat door de bestaande rooilijn heen, tot dicht bij de weg.

Het ontwerpbestemmingsplan is ons inziens niet alleen in strijd met de gemeentelijke ruimtelijke doelstelling, maar het hoge gebouw, in combinatie met het tegenovergelegen parkeerterrein voor 110 auto's, maakt ook dat het unieke karakter en beeld van dit groene gebied en van de hoofdentree van het Mastbos verloren gaat.

Reactie gemeente (pag 13 Raadsvoorstel, punt 5.1 en 5.3)

- *Ten opzichte van de ligging van het hotel is de nieuwbouw aan de achterzijde van het huidige hotelvolume gesitueerd. Hierdoor manifesteert de nieuwbouw zich nauwelijks aan de straatzijde en is anders dan de voorgestelde situering uit 2014, ingetogen en bescheiden.*
- *De nieuwbouw is na realisatie nauwelijks van het bestaande hotel te onderscheiden. De begane grond wordt gedeeltelijk voorzien van erkers en serres zodat de opgaande hoogte in de gevel visueel wordt gereduceerd. Door de situering, de hoogte, de architectonische aansluiting op het bestaande hotel en door de ontsluiting van de nieuwbouw via de bestaande entree, is de nieuwbouw ondergeschikt aan het bestaande hotelvolume.*
- *De uitbreiding van het hotel gaat weliswaar door de rooilijn heen, maar dat gebeurt niet in de bocht van de Burg. Kerstenslaan – Burg. de Manlaan. Hierdoor wordt het bestaande zicht niet of nauwelijks verminderd”.*

Motivering beroepschrift

Situering, architectonische aansluiting; de gemeente wil het met mooie woorden allemaal inpakken. Feit blijft dat het bestemmingsplan in strijd is met de gemeentelijke ruimtelijke randvoorwaarden. De gemeente heeft op 7 juni 2016 ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld waaraan de plannen dienen te voldoen (par. 4.2. plantekst). Volgens één van de voorwaarden moet de uitbreiding ruimtelijk ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw (bestaande hotel).

Volgens de impressie beelden die in de plantoelichting zijn opgenomen;

- gaat de uitbreiding door de bestaande rooilijn heen;
- is de uitbreiding op grote delen van gelijke hoogte als het bestaande hotel;
- is de uitbreiding aanzienlijk qua massa en hoogte. Er wordt als het ware een tweede hotel tegen het bestaande hotel aangebouwd.

Met betrekking tot de voorgenomen bebouwing is sprake van “*verlenging van de hoofdmassa*” en niet van een “*uitbreiding met een aan het hoofdgebouw ruimtelijk ondergeschikt bouwdeel*”. Dat is volgens de door de Stichting geraadpleegde stedenbouwkundigen wezenlijk iets anders. Dat de gemeente op de nieuwbouw de sticker “*architectonische aansluiting*” plakt en met een verhaal over visueel verlagende serres komt, doet hier niets aan af. Het blijft een kolossale verlenging van de hoofdmassa.

De ruimtelijke randvoorwaarden (par. 4.2. plantekst) vereisen ook dat het bestemmingsplan dient aan te tonen dat het plan uitvoerbaar is (ten aanzien van parkeren, milieu etc). Zoals hierna bij punt 5.4 tot en met 5.6 is gemotiveerd is de Stichting van mening dat de gemeente niet aantoont dat het plan qua parkeren, verkeersveiligheid, flora en fauna uitvoerbaar is. Ook daarom wordt niet aan de op 7 juni 2016 opgestelde ruimtelijke randvoorwaarden voldaan.

5.4 Verkeersveiligheid

Zienswijze Stichting (punt 4)

De hoek waar de uitbreiding komt te liggen ligt aan de hoofdentree van het Mastbos. De verkeerssituatie in de kleine drukke hoek is nu al op diverse punten problematisch. De voorgenomen plannen zullen onvermijdelijk tot verdere toename van de verkeersproblemen en meer gevaarlijke situaties leiden. Het ontwerpbestemmingsplan toont niet aan dat de verkeersveiligheid is gewaarborgd.

Reactie gemeente (pag 17 Raadsvoorstel, punt 7)

- *De uitbreiding van hotel Mastbos beïnvloedt de bestaande verkeerssituatie nagenoeg niet.*
- *In het toekomstig profiel worden snelheidsverlagende maatregelen genomen en zal de verkeersveiligheid en de overzichtelijkheid van de bocht in het nog uit te werken inrichtingsplan worden uitgewerkt. Het (ongewenste) parkeren in de bocht en een afzetplaats voor bussen wordt hierin nadrukkelijk meegenomen.*

Motivering beroepschrift

- De situatie in de krappe bocht is door geparkeerde auto's, vrachtauto's die dwars over de weg staan te lossen (**Productie 8**), touringcars die passagiers en koffers in de bocht uitladen, overstekende hotelgasten, doorgaand verkeer en fietsende kinderen, erg gevaarlijk. De onveilige situatie is de gemeente al jaren bekend want deze is bij de uitbreidingsplannen van het hotel in 2014 in de tientallen inspraak reacties voor het voetlicht gebracht.
- Het is toch volstrekt ongeloofwaardig dat de gemeente er van uitgaat dat een meer dan verdubbeling van het hotel de bestaande verkeerssituatie niet zal beïnvloeden? Die extra gasten moeten toch eten en drinken, het linnengoed moet gewassen etc. etc. De logistieke afwikkeling zal verdubbelen. Een aangezien het hotel niet bereikbaar is met het openbaar vervoer (de dichtstbijge bushalte ligt op meer dan koffer-loopafstand) en men een koffer nu eenmaal niet makkelijk op de NS-fiets meeneemt, zullen de hotelgasten ook met de auto komen. Kortom, het is zo klaar als een klontje dat de verkeersveiligheid er door de toenemende drukte nog veel slechter op zal worden.
- Met de “aanpassingen in het toekomstige profiel” erkent de gemeente in punt 7.1 van het raadsvoorstel ook dat de huidige verkeerssituatie niet veilig is. Het had echter op de weg van de gemeente gelegen eerst onderzoek te doen naar de bestaande verkeerssituatie, om zo inzicht te krijgen in de vraag of zich een verkeersonveilige situatie voortdoet en in hoeverre de door het bestemmingsplan mogelijk gemaakte nieuwe ontwikkelingen zich daartoe verhouden. Bij gebreke van enig onderzoek naar de huidige verkeersveiligheid is het bestemmingplan reeds op die grond onzorgvuldig tot stand gekomen.

- De gemeente gaat er van uit dat in het toekomstige profiel de verkeersveiligheid wel opgelost zal worden. De Burgemeester de Manlaan wordt opnieuw geasfalteerd, de fietsstrook wordt beter zichtbaar. En wordt “gedacht” aan een kiss en ride voorziening op de Burgemeester Kerstenlaan. Maar er is niets concreet gemaakt of ingetekend. Sterker nog, er is niet eens onderzoek ter plaatse gedaan of het überhaupt wel realiseerbaar is. De Burgemeester de Manlaan heeft al een fietsstrook, maar die wordt niet gebruikt omdat er teveel verkeer op de weg is, en op de Burgemeester Kerstenlaan is helemaal geen plek voor een bus-afzetplaats. En over de bevoorrading van het hotel welke nu plaats vindt vanuit de publieke ruimte met vrachtwagens dwars over weg, fietsstrook en voetpad, wordt met geen woord gerept. Ook die gevaarlijke bevoorrading zal alleen maar erger worden want in het bestemmingsplan is geen bevoorrading op eigen terrein of wijziging van de huidige bevoorradinglocatie voorzien. Alle M2 worden volgebouwd met hotelkamers en zaalruimte.

Kortom; met betrekking tot het waarborgen van de verkeersveiligheid is in de Planregels niets opgenomen. Het bestemmingsplan is op dit punt onzorgvuldig tot stand gekomen en er is niet voldaan aan de gemeentelijke randvoorwaarden van 7 juni 2016.

5.4. Flora en Fauna

Zienswijze Stichting (punt 5)

In het Mastbos huizen onder andere groene en rode spechten, uilen, zeldzame nachtvinders en reigerkolonies. De voorgenomen plannen (o.a. toename verkeersdruk, verwijderen beplanting en bomen, aanleg parkeervoorziening, en/of lichtmasten) zijn ons inziens in strijd met de bepalingen aangaande flora en fauna”.

Reactie gemeente (pag 18 punt 10)

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt in paragraaf 5.6 “flora en fauna” uitgebreid ingegaan op dit aspect en de bijlagen 8 (inventarisatie natuurwaarden uitbreiding parkeerplaats en hotel), 9 (quickscan in het kader van de Flora en Faunawet), 10 (aanvullend ecologisch onderzoek) en 11 (natuurwaarden onderzoek uitbreiding hotel) gaan in op de uitgevoerde onderzoeken.

Naar aanleiding van de zienswijzen is door Staatsbosbeheer opnieuw de situatie ter plekke beoordeeld. Het blijkt dat in 23 bomen reigersnesten zijn aangetroffen, waarvan 4 bomen staan op de voorziene uitbreiding van de parkeerplaats. Het gebruik van de parkeerplaats heeft op zich geen gevolgen voor de aanwezigheid van reigersnesten in de bomen.

Motivering beroepschrift

De uitgevoerde onderzoeken zijn niet recent en onvolledig.

- Het onderzoek in bijlage 8 plantoelichting betreft een in 2012 door Staatsbosbeheer uitgevoerde quick scan. De onderzochte ingreep betrof volgens punt 2.2. van de quickscan slechts de uitbreiding van het hotelgebouw (graaf, sloop en bouwwerkzaamheden), het vellen van de coniferen haag aan de zijkant van het hotel en de uitbreiding van de parkeerplaats als zodanig. Uit paragraaf 2.5.2 van de quick-scan blijkt dat in het plangebied van het hotel en de parkeerplaats twee zwaar beschermde vleermuissoorten, foeragerend zijn aangetroffen en dat het plangebied (hotel en parkeerplaats) tot de route voor vleermuizen behoort. Verder is opgemerkt dat de beschermde soort goed gebruik kan maken van de bomen op de parkeerplaats zelf.
- Op 10 december 2013 is nog een quick scan verricht door Vos Natuurbeheer (bijlage 9 bij de plantoelichting). De onderzochte ingreep betrof volgens punt 3 van de quick scan; sloop woonhuis, aanbouw hotel, verwijderen coniferen haag aan de zijkant van het hotel, en het vellen van enkele bomen direct voor het hotel.

In punt 6.3 van die quick scan is vermeld dat het plangebied (alleen hotel/woonhuis) geschikt is voor de functie van vliegroute en foerageergebied van vleermuizen. In punt 7.3 wordt vermeld dat de ingreep mogelijk een negatief effect kan hebben op de functie voor vleermuisverblijfplaats en dat voor de functie van vliegroute en foerageergebied geen negatieve effecten te verwachten zijn.

- In het aanvullende onderzoek in 2014 door Vos natuurbeheer (bijlage 10 bij de plantoelichting) wordt volgens punt 3 voor de ingreep ook slechts uitgegaan van de sloop van het woonhuis, aanbouw hotel, en het verwijderen van de coniferen haag aan de zijkant van het hotel en het vellen van bomen vlak voor het hotel.
Doel van dit onderzoek is het gebruik van het gebouw (hotel en woonhuis) door mussen, gierzwaluwen en vleermuizen. Volgens punt 6.1 en 7.1 van het onderzoek zijn in het gebouw aangetroffen; enkele foeragerende vleermuizen, een dwergvleermuis, een zomerkolonie vleermuizen en uitvliegende vleermuizen richting het mastbos. Binnen het plangebied (alleen gekeken naar het hotel!) zijn geen vliegroutes aanwezig. In het hotel en woonhuis zijn geen gierzwaluwen aangetroffen (punt 6.3 van het onderzoek).
- In mei 2016 is een natuurwaarde onderzoek uitgevoerd door Vos natuurbeheer (bijlage 11 bij de plantoelichting). Maar ook hier is weer uitgegaan van een onjuist plangebied, namelijk alleen het stuk waar het woonhuis wordt gesloopt, de rij coniferen wordt verwijderd, de aanbouw zal komen en waar ten behoeve van die aanbouw een aantal bomen geveld moet worden. De onderzochte ingreep betreft blijkens punt 3 van het rapport alleen het vellen van die coniferen en bomen en het stukje grond waarop die zich bevinden.
- In oktober 2016 is door Vos natuurbeheer dan nog een bomeninspectie op de parkeerplaats uitgevoerd (bijlage 12 bij de plantoelichting). Het onderzoek betrof alleen de drie beuken op de parkeerplaats die geroid zullen worden ten behoeve van de uitbreiding van de parkeerplaats. Volgens het rapport zijn in de drie beuken geen holtes voor vleermuizen, zijn in de drie beuken geen nesten met jaarrond beschermde nesten, en vormen de drie beuken geen essentieel foerage gebied of vliegroute voor beschermd vleermuizen.

Volgens artikel 4.2.2. van de Planregels kunnen op de parkeerplaats onbeperkt lichtmasten van 8 meter hoog worden gebouwd. Voorts zal de parkeerplaats worden uitgebreid wat bij verdubbeling van het hotel, tot een toename van verkeer op de parkeerplaats zal leiden.

- In alle onderzoeken van Vos natuurbeheer is alleen maar gekeken naar de sloop- en bouwwerkzaamheden zelf, en naar de vraag of er vleermuizen en jaar rond beschermde soorten in het woonhuis, het hotel en de te rooien coniferen en bomen bij het hotel en de drie te rooien bomen op de parkeerplaats, aanwezig zijn.
- De parkeerplaats ligt in de EHS. Niet is onderzocht wat het jaar rond verstoren van de duisternis in de ecologische hoofdstructuur met 8 meter hoge lichtmasten voor effect heeft op de beschermde soorten die op en rondom de parkeerplaats in de omringende EHS voortkomen (o.a. de reigerkolonie, vleermuizen en diverse soorten uilen) en hun vlieg- en foerageer routes. Het onderzoek uit 2012 van Staatsbosbeheer signaleert dat deze er zijn.
- Niet onderzocht is wat de uitbreiding van de parkeerplaats, en de bijbehorende verkeerstoename jaarrond voor gevolgen heeft voor beschermde soorten die op en rondom de parkeerplaats in de EHS voorkomen.
- Er is niet recent onderzocht welke jaarrond beschermde soorten op de parkeerplaats en rondom de parkeerplaats in de EHS voorkomen. De onderzoeken uit 2016 richten zich enkel op het hotel en de drie te rooien beuken op de parkeerplaats. De quick-scan van Staatsbosbeheer dateert uit 2012 en is niet recent.

Nu belangrijke aspecten, zoals de gevolgen van verlichting en verkeerstoename op de EHS, de aanwezigheid van jaarrond beschermde soorten op/rondom de parkeerplaats geheel niet, dan wel niet recent zijn onderzocht, moet volgens de Stichting geconcludeerd worden dat het onderzoek niet deugdelijk is. Volgens de Stichting zal sprake zijn van een (toename van) verstoring van de verschillende vleermuis- en vogelsoorten op de parkeerplaats en in de EHS rondom de parkeerplaats. Het niet gebruiken van de lichtmasten gedurende bepaalde periodes of na bepaalde tijdstippen, alsook het gebruik van speciale vogelvriendelijke verlichting is niet in het bestemmingsplan gewaarborgd. Volgens de Stichting is het bestemmingsplan onzorgvuldig voorbereid en had de raad het bestemmingsplan niet kunnen vaststellen indien en voorzover hij op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat de Flora Fauna Wet / Wet Natuurbescherming aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat. De Stichting verwijst in dit kader naar de uitspraak van uw afdeling over lichtmasten in natuurgebieden ECLI:NL:RVS:2015:1722 punt 11.

5.5 Verkeersveiligheid

Zienswijze Stichting (punt 4)

De hoek waar de uitbreiding komt te liggen ligt aan de hoofdentree van het Mastbos. De verkeerssituatie in de kleine drukke hoek is nu al op diverse punten problematisch. De voorgenomen plannen zullen onvermijdelijk tot verdere toename van de verkeersproblemen en meer gevaarlijke situaties leiden. Het ontwerpbestemmingsplan toont niet aan dat de verkeersveiligheid is gewaarborgd.

Reactie gemeente (pag 17 Raadsvoorstel, punt 7)

- *De uitbreiding van hotel Mastbos beïnvloedt de bestaande verkeerssituatie nagenoeg niet.*
- *In het toekomstig profiel worden snelheidsverlagende maatregelen genomen en zal de verkeersveiligheid en de overzichtelijkheid van de bocht in het nog uit te werken inrichtingsplan worden uitgewerkt. Het (ongewenste) parkeren in de bocht en een afzetplaats voor bussen wordt hierin nadrukkelijk meegenomen.*

Motivering beroepschrift

- De situatie in de krappe bocht is door geparkeerde auto's, vrachtauto's die dwars over de weg staan te lossen (**Productie 8**), touringcars die passagiers en koffers in de bocht uitladen, overstekende hotelgasten, doorgaand verkeer en fietsende kinderen, erg gevaarlijk. De onveilige situatie is de gemeente al jaren bekend want deze is bij de uitbreidingsplannen van het hotel in 2014 in de tientallen inspraakreacties voor het voetlicht gebracht.
- Het is toch volstrekt ongeloofwaardig dat de gemeente er van uitgaat dat een meer dan verdubbeling van het hotel de bestaande verkeerssituatie niet zal beïnvloeden? Die extra gasten moeten toch eten en drinken, het linnengoed moet gewassen etc. etc. De logistieke afwikkeling zal verdubbelen. En aangezien het hotel niet bereikbaar is met het openbaar vervoer (de dichtstbijgelegen bushalte ligt op meer dan koffer-loopafstand) en men een koffer nu eenmaal niet makkelijk op de NS-fiets meeneemt, zullen de hotelgasten ook met de auto komen. Kortom, het is zo klaar als een klontje dat de verkeersveiligheid er door de toenemende drukte nog veel slechter op zal worden.
- Met de "aanpassingen in het toekomstige profiel" erkent de gemeente in punt 7.1 van het raadsvoorstel ook dat de huidige verkeerssituatie niet veilig is. Het had echter op de weg van de gemeente gelegen eerst onderzoek te doen naar de bestaande verkeerssituatie, om zo inzicht te krijgen in de vraag of zich een verkeersonveilige situatie voordoet en in hoeverre de door het bestemmingsplan mogelijk gemaakte nieuwe ontwikkelingen zich daartoe verhouden. Bij gebreke van enig onderzoek naar de huidige verkeersveiligheid is het bestemmingsplan reeds op die grond onzorgvuldig tot stand gekomen.

- De gemeente gaat er van uit dat in het toekomstige profiel de verkeersveiligheid wel opgelost zal worden. De Burgemeester de Manlaan wordt opnieuw geasfalteerd, de fietsstrook wordt beter zichtbaar. En wordt “gedacht” aan een kiss en ride voorziening op de Burgemeester Kerstenlaan. Maar er is niets concreet gemaakt of ingetekend. Sterker nog, er is niet eens onderzoek ter plaatse gedaan of het überhaupt wel realiseerbaar is. De Burgemeester de Manlaan heeft al een fietsstrook, maar die wordt niet gebruikt omdat er teveel verkeer op de weg is, en op de Burgemeester Kerstenlaan is helemaal geen plek voor een bus-afzetplaats. En over de bevoorrading van het hotel welke nu plaats vindt vanuit de publieke ruimte met vrachtwagens dwars over weg, fietsstrook en voetpad, wordt met geen woord gerept. Ook die gevaarlijke bevoorrading zal alleen maar erger worden want in het bestemmingsplan is geen bevoorrading op eigen terrein of wijziging van de huidige bevoorradinglocatie voorzien. Alle m2 worden volgebouwd met hotelkamers en zaal ruimte.

Kortom; met betrekking tot het waarborgen van de verkeersveiligheid is in de Planregels niets opgenomen. Het bestemmingsplan is op dit punt onzorgvuldig tot stand gekomen en er is niet voldaan aan de gemeentelijke randvoorwaarden van 7 juni 2016.

5.6. Parkeren

Zienswijze Stichting (punt 6)

De Stichting meent dat voor wat betreft de gewenste uitbreiding niet voldaan wordt aan het door de gemeente vastgestelde parkeer- en stallingsbeleid (art. 12 van de planregels).

Zo wordt bijvoorbeeld in de berekening voor het vaststellen van de parkeerbehoefte alleen uitgegaan van het aantal parkeerplaatsen welke nodig zijn voor de “uitbreiding” in plaats van de volledige parkeerbehoefte van het ruimtelijk plan te salderen met de parkeerbehoefte van de reeds bestaande situatie.

Deze ontheffing van het parkeerbeleid is niet begrijpelijke en onvoldoende onderbouwd.

Ook wordt bijvoorbeeld ten onrechte geen rekening gehouden met het feit dat een aantal voor het hotel gelegen parkeerplaatsen in de nieuwbouw plannen komt te vervallen. De Stichting is van mening dat de werkelijke parkeerbehoefte bij realisatie van het ontwerpbestemmingsplan veel hoger ligt dan de voorziene 110 parkeerplaatsen.

Reactie gemeente (pag 14 punt 6)

Er hoeft geen rekening gehouden te worden met bestaande bebouwing en de daarbij behorende behoefte. De bestaande parkeerplaats (circa 65 plaatsen) wordt heringericht. Er komen vakken in tegenstelling tot de huidige situatie waar overal willekeurig geparkeerd kan worden. Door de herinrichting wordt de parkeerplaats aanmerkelijk efficiënter ingericht en gebruikt. Met de uitbreiding ontstaat een parkeercapaciteit van in totaal 110 parkeerplaatsen, een toename van 45 parkeerplaatsen. Deze toename is toereikend voor het benodigde aantal parkeerplaatsen van 80. In de tabel op pagina 30 van de toelichting zijn de cijfers en motivering qua toevoeging van het aantal parkeerplaatsen inzichtelijk gemaakt. Hierbij is rekening gehouden met het feit dat ondanks de uitbreiding met 53 hotelkamers, er geen evenredige uitbreiding van het personeel plaatsvindt.

Motivering beroep

Het parkeren in en rondom het Mastbos houdt de gemoederen al jaren bezig. Uit een verkeerstelling die de gemeente Breda in 2008 door Duffec heeft laten uitvoeren (Productie 7) blijkt dat de 80 parkeerplaatsen op het parkeerterrein aan de Jachthuisdreef op 2 willekeurige zondagen alle bezet waren en dat ook de hele Jachthuisdreef vol stond met auto's. De Stichting vreest dat de parkeerhinder als gevolg van de uitbreiding van het hotel alleen maar zal toenemen.

Bestemmingsplan onzorgvuldig tot stand gekomen

- **Geen onderzoek gedaan:** Aangezien in de bestaande situatie al sprake is van een tekort aan parkeerplaatsen en de parkeerproblemen de gemeente via de vele inspraakreacties in 2014 goed bekend zijn, had het op de weg van de gemeente gelegen eerst onderzoek te doen naar de bestaande parkeer situatie, om zo inzicht te krijgen in bijvoorbeeld de vraag of zich reeds een parkeertekort voortdoet en in hoeverre de door het bestemmingsplan mogelijk gemaakte nieuwe ontwikkelingen zich daartoe verhouden. Uit het bestemmingsplan blijkt niet óf, en zo ja, wanneer er een zo'n onderzoek door de gemeente heeft plaatsgehad. Een recent onderzoeksrapport naar het jaarrond gebruik cq. bezetting van de openbare parkeerplaatsen langs de weg en het openbare parkeerterrein in het bos is niet bekend. Het is niet aannemelijk dat zo'n onderzoek door de gemeente (of door Staatsbosbeheer) is verricht.
- **Geen rekening gehouden met bestaande parkeerbehoefte:** In het antwoord op de zienswijze oordeelt de gemeente dat men helemaal geen rekening hoeft te houden met de bestaande bebouwing en parkeerbehoefte en alleen uit hoeft te gaan van het aantal benodigde parkeerplaatsen die de uitbreiding sec met zich brengt. Deze aanname van de gemeente is niet juist. Zoals de Afdeling van de Raad van State al eerder heeft overwogen dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan te worden beoordeeld óf zich reeds een parkeertekort voortdoet en voorts dient bij het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen te worden uitgegaan van de representatieve invulling van hetgeen planologisch maximaal mogelijk is. (zie onder meer ABRS 9 oktober 2013, no.201206895/1/R3).
- **Aantallen kloppen niet:** De gemeente gaat er van uit dat het bestaande parkeerterrein 65 parkeerplaatsen telt terwijl dat volgens het onderzoek dat de gemeente in 2008 door Duffec heeft laten uitvoeren er 80 zijn.

Bij gebreke van enig onderzoek naar de huidige parkeersituatie alsook het hanteren van onjuiste uitgangspunten is het bestemmingsplan reeds op die grond onzorgvuldig tot stand gekomen. Voorts is geen onderzoek gedaan naar het benodigd aantal parkeerplaatsen ten gevolge van het maximaal gebruik van de planologische mogelijkheden.

Bestemmingsplan in strijd met gemeentelijk parkeer- en stallingsbesluit

In artikel 11.1.a van de planregels wordt voor de parkeernormering verwezen naar de gemeentelijke parkeernota.

- De gemeente heeft in het bestemmingsplan enkel voor de 53 nieuw toe te voegen hotelkamers de strikte parkeerbehoefte berekend, zijnde $53 \times 1,5 = 80$ parkeerplaatsen als behoefte, om vervolgens zonder enig onderzoek te oordelen dat door, onder meer, het 'dubbelgebruik' van de openbare parkeerplaats in het Mastbos er zelfs geen 80 parkeerplaatsen nodig zouden zijn, maar dat met een uitbreiding/toevoeging van 45 parkeerplaatsen wel zou kunnen worden volstaan. Daarmee is een niet onderbouwde en onjuiste berekening gegeven van de werkelijk benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen ten gevolge van de uitbreiding.
- Zo is er, in het meer dan verdubbelde hotel, méér personeel nodig en zullen –blijkens de plantoelichting- door de nieuwbouw de huidige 6 parkeerplaatsen op het eigen terrein voor het hotel, alsook de circa 20 openbare parkeerplaatsen voor het hotel, komen te vervallen. Deze zullen gecompenseerd moeten worden. Dit alles is niet bij het vaststellen van het benodigd aantal parkeerplaatsen ten gevolge van de uitbreiding meegenomen.
- In de nieuwe situatie dient voor wat betreft de parkeernorm minimaal te worden uitgegaan van 80 parkeerplaatsen voor de nieuw toe te voegen 53 hotelkamers, compensatie van bestaande parkeerplaatsen die komen te vervallen, en extra parkeerplaatsen t.b.v. personeelsuitbreiding voor het meer dan verdubbelde hotel.

- Voor de totale parkeerbehoefte van het vernieuwde complex in relatie tot de feitelijke parkeermogelijkheden ter plaatse, moet dan nog rekening gehouden worden met de 47 reeds bestaande kamers, de ongeveer 600 m² zaalruimte voor onder meer zakelijk en feestelijk (bruiloften etc) gebruik en de parkeerbehoefte vanwege het grand-café/restaurant “De Heeren van Oranje”. Duidelijk moge zijn – de website van het hotel getuigt daar zelfs van- dat zalen en restaurant bepaald niet exclusief voor hotelgasten bedoeld zijn, noch feitelijk exclusief voor hotelgasten gebruikt worden.
- In de Nota Parkeernormen van de gemeente zijn, behalve parkeernormen voor een hotel, ook evident parkeernormen voor vergaderzalen, 5 per 100 m² bvo, en restaurants 12 per 100m² bvo, opgenomen. In casu genereert de zalenomvang van 600 m² een parkeerbehoefte van 30 parkeerplaatsen. Met de parkeerbehoefte voor de 47 al bestaande kamers, de 600m² zalen en het café/restaurant “De Heeren van Oranje” is geen rekening gehouden. De stelling dat de vergader/zaal/ restaurantruimte als nevenfunctie al bij de hotel-parkeernorm zou zijn inbegrepen, snijdt geen hout. De betreffende ruimtes worden ook zelfstandig los van het hotel geëxploiteerd en overigens blijkt dit niet uit de Nota Parkeernormen.

Voldoen aan parkeernorm niet voldoende gewaarborgd

In artikel 11.1.c van de Planregels is gesteld dat het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning kan afwijken van de parkeernormering. Uit deze planregel is niet inzichtelijk in welke gevallen en onder welke voorwaarden afwijking mogelijk is. Het voldoen aan de parkeernorm, cq het realiseren van voldoende parkeergelegenheid is daarmee niet voldoende in de Planregels gewaarborgd.

Ontheffing Parkeernorm onbegrijpelijk

Allereerst dient benadrukt te worden dat vele dagen per jaar en structureel in het weekend en de vakanties, het parkeerterrein in het bos intensief gebruikt wordt door recreanten.

- Uit het bestemmingsplan blijkt niet óf, en zo ja, wanneer een onderzoek naar het jaarrond gebruik cq. bezetting van de openbare parkeerplaatsen langs de weg en het openbare parkeerterrein in het bos is gedaan. Het is niet aannemelijk dat er recent zo’n onderzoek door de gemeente (of door Staatsbosbeheer) is verricht. Staatsbosbeheer heeft in elk geval aan de Stichting bevestigd dat zij zo’n onderzoek niet heeft verricht.
- Het uitgangspunt dat het parkeertekort in de nieuwe situatie kan worden opgevangen door dubbelgebruik van dit parkeerterrein in het bos, is ook niet te volgen. Dubbelgebruik van parkeerplaatsen is toe te juichen, maar dan dient het dubbelgebruik wel helder en concreet inzichtelijk te zijn. Zo kan een bedrijf inderdaad na 18:00 uur verlaten zijn en niet meer in werking en kan zo het parkeerterrein van het bedrijf ’s avonds voor een andere gebruiksfunctie worden ingezet, bijvoorbeeld theatergangers. In casu is hiervan echter geen sprake. Immers de recreanten gebruiken dit parkeerterrein alle dagen van de week en intensief in de weekenden en vakantiedagen. De hotelgasten kunnen en zullen eveneens op al deze dagen in het hotel verblijven en dus juist op hetzelfde moment als de recreanten aanspraak maken op deze parkeerplaats. Van een dubbelgebruik (afwisselend) van de parkeerplaats is in die zin dus geen sprake. Wel van een dubbele aanspraak op de parkeerplaats op veelal dezelfde momenten door én hotelgasten én recreanten.
- De stelling dat pieken in het gebruik van dit parkeerterrein door zowel hotelgasten als recreanten zich slechts enkele malen per jaar zouden voordoen, is onjuist: het tegendeel is nu juist waar: de piekbelasting is meer structureel, omdat het hotel geen parkeervoorzieningen op eigen terrein heeft en er een structureel tekort aan parkeerplaatsen is.

- Ook het gegeven dat er juist minder zakelijk gastverblijf en meer leisure-hotelverblijf in het weekend wordt beoogd met deze uitbreiding, betekent dat hotelgasten dus nog méér aanspraak maken op dit parkeerterrein juist op hetzelfde moment dat recreanten hier gebruik van maken.
- Aangezien het hotel een méér dan dubbele uitbreiding van het aantal kamers krijgt, alsmede extra wellnessfuncties, als zwembad, sauna etc, is het volstrekt niet aannemelijk dat er geen personeelsuitbreiding zou plaatsvinden c.q. er ook op dit punt geen extra parkeerbehoefte nodig zal zijn.
- De stelling van de gemeente dat een ontheffing van de parkeernorm aanvaardbaar is, is onbegrijpelijk. De facto komt hiermee de gehele parkeerbehoefte van het hotel (dadelijk 100 kamers met wellness faciliteiten, 600 m2 zalen en een grand-café restaurant), alsook de gehele bevoorrading, in de openbare ruimte te liggen. Zonder gedegen inzicht in de totale parkeerbehoefte van het gehele hotelcomplex, en gedegen inzicht in het jaarrond gebruik van de huidige openbare parkeervoorzieningen, waarbij ook nog eens een aantal bestaande openbare parkeerplaatsen verdwijnt, en er feitelijk nu al een tekort aan parkeervoorzieningen is, is die stelling van de gemeente niet te verantwoorden. Daarbij zij opgemerkt dat primair op het hotelterrein, dat door grondaankopen nu fors in omvang is, gekeken kan worden naar parkeermogelijkheden op het terrein waarbij een minder omvangrijke bebouwing al parkeerplaatsen zou kunnen genereren en ook parkeervoorzieningen in/onder de bebouwing tot de mogelijkheden behoren. Het ernstige parkeertekort en de noodzakelijke bevoorrading hoeft in ieder geval niet op de openbare ruimte en de omliggende bewoners en gebruikers van het bos te worden afgewimpeld.

De ontheffing is onbegrijpelijk en aan de voorwaarde uit het beleid ruimtelijke randvoorwaarden van juni 2016, dat het beoogde plan uitvoerbaar is, onder meer wat betreft parkeren, wordt niet voldaan.

Hoogachtend,
Stichting Vrienden van het Mastbos,
Namens deze,

Secretaris

Penningmeester

Producties:

1. Brief gemeente met Raadsvoorstel en Vaststellingsbesluit (reeds ingezonden)
2. Machtiging heer Mannaerts bij pro-forma beroep (reeds ingezonden)
3. Statuten Stichting Vrienden van het Mastbos
4. Uittreksel Handelsregister
5. Relevante pagina's uit de hotelstudie van de LAGroup
6. Relevante pagina's uit het Besluit GS aangaande de wijziging Verordening Ruimte 2014
7. Pagina 9 van het parkeeronderzoek Duffec
8. Foto huidige situatie bevoorrading hotel Mastbosch
9. Zienswijze Stichting Vrienden van het Mastbos