

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: bestemmingsplan Hotel Berendonck

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. Het bestemmingsplan Hotel Thermen Berendonck gewijzigd vast te stellen.
2. De ingediende zienswijzen behandelen conform bijgaande zienswijzennota.

Aanleiding

Op 13 maart 2014 heeft de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Thermen Berendonck" het college via een motie opgeroepen om de ontwikkelingsvisie uit 2010 in samenspraak met Leisurelands te herzien. Uitgangspunt hierbij is minder versterking dan de visie uit 2010 en geen verdere beperking van de vrije toegankelijkheid van het recreatiegebied.

Op 17 december 2020 heeft de raad de Ontwikkelingsvisie Brendonck 2020-2030 vastgesteld. De basis voor de ontwikkelingsvisie Recreatiegebied Berendonck ligt in de toeristische visie zoals deze op 29 oktober 2020 door de raad is vastgesteld. De Ontwikkelingsvisie zet in op versterking van de bestaande voorzieningen (outdoor en wellness) en bestendiging van het gebruik van het terrein voor evenementen. Daarnaast heeft Leisurelands ambities op het gebied van duurzaamheid. Dat komt in de visie tot uitdrukking in de vorm van zoekgebieden voor zonnepanelen. De visie geeft hierbij uitvoering aan de motie van de raad ten aanzien van minder versterking en vrije toegankelijkheid van het gebied.

De visie voorziet ook in het toevoegen van een hotel aan Thermen Berendonck. Om de realisatie van dit hotel mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 12 januari 2022 ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen binnen gekomen. De zienswijzen zijn aanleiding om het bestemmingsplan op enkele ondergeschikte onderdelen aan te passen. Het gasdrukmeet – en regelstation van Liander wordt specifiek aangeduid op de verbeelding. Dit maakt de ligging van het station kenbaar, waardoor de toepassing van de veiligheidsregels eenduidiger en doelmatiger kunnen worden uitgevoerd.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
25-02-2010	Vaststelling ontwikkelingsvisie recreatiegebied De Berendonck
13-03-2014	Vaststelling bestemmingsplan "Thermen Berendonck"

13-03-2014	Motie herzien actualisering ontwikkelingsvisie 2010
30-06-2016	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Thermen Berendonck" conform uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (bestuurlijke lus)
17-12-2021	Vaststelling Ontwikkelingsvisie recreatiegebied De Berendonck 2020-2030
11-01-2021	Collegebesluit ontwerp bestemmingsplan Berendonck vrijgeven voor de inzage.

Gewenst resultaat

Het mogelijk maken van een hotel bij het bestaande wellness complex Thermen Berendonck.

Argumenten

1.1 Het ontwerp bestemmingsplan sluit aan bij de Ontwikkelingsvisie recreatiegebied De Berendonck 2020-2030.

De visie voorziet in het toevoegen van een hotel aan Thermen Berendonck. Voor gasten met een omvangrijke reistijd tot het thermencomplex, is het na een dag saunabezoek prettig een logiesaccommodatie nabij te hebben. We verwachten dat ook gasten vanuit de directe omgeving gebruik zullen maken van het hotel omdat de combinatie van een wellnessbezoek met overnachting in het direct naastgelegen hotel inspeelt op de behoefte aan een korte break of vakantie. Het hotel is daarmee complementair is aan het huidige aanbod.

1.2 Het hotel draagt bij aan het recreatief-toeristisch aanbod in de gemeente Wijchen.

Naast de combinatie hotel-wellness zullen meerdaagse wellness gasten hun bezoek aan Thermen Berendonck uitbreiden met een bezoek aan andere voorzieningen elders in de gemeente Wijchen. Hierbij kan gedacht worden aan activiteiten zoals winkelen, horeca, outdoor, museumbezoek en sportieve recreatie.

1.3 Het ontwerp voor het hotel voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Ondanks dat De Berendonck een welstandsvrij gebied betreft heeft de initiatiefnemer ervoor gekozen om het plan voor het ontwerp (vrijwillig) voor te leggen aan welstand. De Dorpsbouwmeester heeft positief geadviseerd over het ontwerp.

2.1 Het plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

De ingediende zienswijzen vormen weliswaar aanleiding om aanpassingen door te voeren aan het bestemmingsplan, maar dit zijn meer verduidelijkingen. Er is geen sprake van een wezenlijk ander plan of strijd met een goede ruimtelijke ordening.

2.2. Er heeft vooraf overleg plaatsgevonden met diverse belanggroepen, waaronder ook met enkele indieners van de zienswijzen.

Naar aanleiding van het vaststellen van de Ontwikkelingsvisie Berendonck 2020-2030 zijn er een aantal (premature) zienswijzen ontvangen over de komst van het hotel. De weerstand zit vooral in het verdwijnen van groen.

De initiatiefnemers hebben hierop geanticipeerd door vooraf overleg te voeren met diverse belangenorganisaties (IVN, Vereniging Natuur & Milieu Wijchen, Vogelwerkgroep Nijmegen). In overleg met natuurorganisaties is overeengekomen om de hotelaccommodatie op natuurinclusieve wijze te bouwen. Er worden onder andere vogelhuisjes opgehangen rondom de recreatieplas en bomen die gekapt

moeten worden, zullen in tweevoud worden herplant. Verdere natuurinclusieve maatregelen worden uitgewerkt, nadat nader onderzoek en nader overleg heeft plaatsgevonden. Het overleg met de natuurorganisaties heeft er voorts toe geleid dat het hotel circa 5 m oostwaarts is verschoven, ten behoeve van het behoud van een grote eik aan de zuidwestzijde van het plangebied. Deze verschuiving heeft tot gevolg dat de tunnel naar het Thermencomplex iets langer wordt en dat het aantal kamers in de nieuwe opzet teruggebracht wordt naar 102. Het plan laat - onderbouwd - maximaal 110 kamers toe. Dat aantal van 110 blijft het maximaal aantal toegestane kamers.

2.3 *Er is deels tegemoetgekomen aan de ingediende zienswijzen.*

Tegenargumenten en risico's

1.1 *Het plan wijkt af van het gemeentelijke parkeerbeleid.*

De berekening van de parkeercapaciteit is gebaseerd op marktonderzoek en ervaringscijfers van de locatie Berendonck en van andere wellnesslocaties van de initiatiefnemer. Het is niet berekend aan de hand van aantallen en afmetingen zoals voorgeschreven is in de CROW.

Het wellnesscentrum zelf wordt met het voorliggend plan niet vergroot of geïntensiveerd, waardoor ten aanzien van de aspecten verkeer en parkeren geen wezenlijke wijzigingen ontstaan. De maximale capaciteit van Thermen Berendonck is, conform de in het bestemmingsplan 'Thermen Berendonck' reeds beoogde situatie, 1.000 gasten per dag. Op basis van het aantal lockers, de capaciteit in de wellness en de omvang van de horecavoorzieningen is dit het maximale bezoekersaantal. Er worden daarom niet meer bezoekers toegelaten.

Uit de motivering blijkt dat er een overcapaciteit aanwezig is van en blijft. In de nieuwe situatie is sprake van een overcapaciteit van 28% (ca. 131 parkeerplaatsen). De parkeerparagraaf is beoordeeld door de beleidsadviseur verkeer en akkoord bevonden. Het vergroten van het parkeerterrein zou te koste gaan van groen én is ook niet nodig om in de eigen parkeerbehoefte te voorzien.

1.2 *Er bestaat enige maatschappelijke weerstand tegen het plan.*

Daarnaast is er – nadat het ontwerp bestemmingsplan uit de inzage is gekomen – weerstand ontstaan vanuit de actiegroep "Vrienden van de Vennen". Met de boodschap "Stop massatoerisme in het Vennengebied" vragen zij aandacht voor de, volgens de actiegroep, negatieve effecten op het Vennengebied en omgeving Heumenseweg als gevolg van diverse toeristische ontwikkelingen rondom Alverna.

Het hotel bij Thermen Berendonck leidt niet tot substantieel meer bezoekers, mensen blijven langer. Een enkeling zal misschien een wandeling in het Vennengebied gaan maken, in het kader van de toeristische druk op het Vennengebied is dit te verwaarlozen. Daarnaast ontsluit het Thermencomplex niet via de Heumenseweg, maar via de Graafseweg én is de verwachting dat er niet substantieel meer bezoekers komen omdat de capaciteit van het thermencomplex niet wordt vergroot.

Financiële gevolgen

Er zijn geen directe financiële gevolgen. Realisatie van het hotel leidt wel tot een gunstige economisch effect door extra werkgelegenheid en inkomsten voor de toeristisch/recreatieve sector. Daarnaast leveren extra overnachtingen extra toeristenbelasting op.

Communicatie

Het bestemmingsplan zal voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen het bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Hiervan wordt mededeling gedaan in de Wegwijs en het Gemeenteblad.

Uitvoering of Vervolgstappen

Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden kan de omgevingsvergunning om te bouwen worden aangevraagd en kan vervolgens worden gestart met de bouw.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.

Voorstel Advies