

De gemeenteraad van Wijchen

16 RZ 117

Beslisnota

Bestemmingsplan Thermen Berendonck

Wijchen, 25 april 2016

Geachte leden van de raad,

Beslispunten

1. De ingekomen zienswijzen te beoordelen conform de Nota beoordeling zienswijzen Thermen Berendonck.
2. Het bestemmingsplan Thermen Berendonck, ten opzichte van het ontwerp, gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Bij de overdracht van de recreatiegebieden in de regio, waaronder het recreatiegebied "De Berendonck", aan Leisurelands (voorheen: RGV) is door de betrokken gemeenten geadviseerd om financiële dragers te zoeken. Leisurelands heeft hiervoor de "Ontwikkelingsvisie recreatiegebied Berendonck" opgesteld. Op 25 februari 2010 heeft uw raad deze ontwikkelingsvisie voor het recreatiegebied "De Berendonck" vastgesteld, met uitzondering van het onderdeel hotel, dat dus geen onderdeel van de visie uitmaakt. Met de realisatie van de ontwikkelingsvisie krijgt het gebied een kwaliteitsimpuls. Het wellnesscomplex is de belangrijkste economische drager voor Leisurelands om de kwaliteit van de voorzieningen op de Berendonck op peil te houden.

Op 13 maart 2014 heeft uw raad het bestemmingsplan "Thermen Berendonck" vastgesteld (geamendeerd aangenomen). Tegen dit vaststellingsbesluit is door een aantal partijen beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op woensdag 20 mei 2015 uitspraak gedaan in het beroep tegen het vaststellingsbesluit van 13 maart 2014. Het bestemmingsplan "Thermen Berendonck" is vernietigd. De Afdeling heeft het bestemmingsplan vernietigd omdat:

1. niet aannemelijk was dat de Flora- en faunawet niet aan de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg stond (aanwezigheid das);
2. de beoordeling van de actuele regionale behoefte (i.v.m. de ladder voor duurzame verstedelijking) onvolledig was, en;
3. de landschappelijke inpassing niet juridisch bindend genoeg in de planregels was geborgd.

Uw raad is over deze uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State per informatienota geïnformeerd (15 RZ 078, d.d. 9 juli 2015).

Flora en fauna

In voornoemde informatienota heeft ons college aangegeven dat er eind vorig jaar al een aangepast bestemmingsplan aan uw raad zou worden voorgelegd. Dat dit langer heeft geduurd dan eerder voorzien heeft te maken met de beroepsprocedure tegen de Flora- en faunaonthefing die door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland aan LeisurELands is verleend. Deze heeft een vele langere doorlooptijd gehad dan te doen gebruikelijk. Gelezen de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 20 mei 2015 heeft ons college ervoor gekozen pas een aangepast bestemmingsplan aan uw raad aan te bieden op het moment dat er sprake was van een onherroepelijke Flora- en faunaonthefing. Op 10 februari 2016 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak het beroep tegen de Flora- en faunaonthefing ongegrond verklaard, deze vergunning is hiermee onherroepelijk geworden. Hiermee is één van de vernietigingsgronden van het bestemmingsplan komen te vervallen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Van Spronsen en Partners hebben een ladderonderzoek uitgevoerd. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft het vaststellingsbesluit van 13 maart 2014 mede vernietigd omdat de in het ladderonderzoek berekende bestaande aanbod onjuist in beeld is gebracht aangezien alleen het aanbod van wellnesscentra's waar het dragen van badkleding niet is toegestaan was betrokken. Het bestemmingsplan maakte geen onderscheid tussen geklede en ongeklede wellness (en kan dit onderscheid ook niet maken). Omdat het aanbod niet goed in beeld was gebracht kon niet in redelijkheid worden gesteld dat met het plan werd voorzien in een actuele regionale behoefte, aldus de Afdeling bestuursrechtspraak.

In de uitspraak van 20 mei 2015 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak wel aangegeven dat de onderzoeksstrategie van koopmoeitegebieden en de in beeld gebrachte bezoekersaantallen op goede uitgangspunten zijn gebaseerd. In het aangepaste rapport zijn deze uitgangspunten dan ook niet verlaten. Het aanbod is uitgebreider in beeld gebracht, nu ook met geklede wellness.

In het aangepaste rapport van Van Spronsen en Partners zijn de effecten van de meest representatieve invulling van het bestemmingsplan alsmede een "worst case" (maximale invulling bestemmingsplan) doorgerekend. De komst van "Thermen Berendonck" heeft enige effect op de markt en zal leiden tot een beperkte daling van de bezoeken aan sauna's in de regio, wat kan leiden tot omzetsdaling. Of dergelijke omzetsdalingen leiden tot leegstand als gevolg van sluiting of faillissement is afhankelijk van verschillende factoren; investerings- en financieringsopzet, bedrijfskostenstructuur, personele opbouw en structuur en ondernemerschap. Aangenomen kan worden dat omzetsdalingen tot circa 20% kunnen worden opgevangen door adequaat ingrijpen in de bedrijfsvoering door bijvoorbeeld het doorvoeren van kostenbesparingen en andere maatregelen.

De realisatie van "Thermen Berendonck" leidt dan ook niet per definitie tot leegstand als gevolg van sluiting en faillissement. Voor zover faillissement optreedt, kan, met het treffen van de juiste maatregelen, een doorstart worden gemaakt of kan een nieuwe aanbieder instappen. Voor zover leegstand optreedt, dan leert de praktijkervaring dat deze leegstand teniet wordt gedaan door her-invulling van de bestaande gebouwen. De realisering van "Thermen Berendonck" zal dus niet leiden tot onaanvaardbare leegstandseffecten. Het bestemmingsplan "Thermen Berendonck" voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Beeldkwaliteit

Het bestemmingsplan "Thermen Berendonck" was op 13 maart 2014 geamendeerd aangenomen. Het amendement zag onder andere toe op de landschappelijke inpassing van het wellnesscomplex. Karres en Brands heeft een studie verricht naar de landschappelijke inpassing van het thermencomplex. Dit heeft geresulteerd in een concreet landschappelijk inpassingsplan voor het plangebied dat zijn beslag heeft gekregen in twee kaarten die als bijlage bij de planregels worden aangehecht. De landschappelijke inpassing zoals vastgelegd in deze kaarten is voldoende en de uitvoering daarvan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in artikel 3.1.2 onder f van de regels van het bestemmingsplan. Hiemee is juridisch geborgd dat het inpassingsplan ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd. Met het uitvoeren van de inpassing zoals deze is vastgelegd in eerdergenoemde kaarten wordt de bebouwing op een goede wijze landschappelijk ingepast.

Het tweede onderdeel van het amendement zag op het schrappen van een passage uit de toelichting van het bestemmingsplan. Deze passage is doorgehaald.

Procedureel

Het bestemmingsplan is op een aantal (ondergeschikte) onderdelen aangepast om tegemoet te komen aan de bezwaren van de Afdeling bestuursrechtspraak. Daarnaast is het amendement van maart 2014 nader in het bestemmingsplan verwerkt.

Deze aanpassingen hebben niet geleid tot een wezenlijk ander plan. Om deze reden is het bestemmingsplan niet opnieuw in ontwerp ter inzage gelegd. Het is juridisch mogelijk om bij het opnieuw vaststellen van een bestemmingsplan terug te vallen op de procedure die aan het vernietigde besluit ten grondslag lag, mits er geen sprake is van een wezenlijk ander plan. Dat is in de onderhavige situatie niet het geval. Dat er nieuwe rapporten aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen doet hier niets aan af. De reeds ingediende zienswijzen worden betrokken bij de besluitvorming.

Het bestemmingsplan "Thermen Berendonck" ziet enkel op het bestemmen van de wellnessvoorziening zelf. De toegangsweg en de benodigde parkeerplaatsen kunnen binnen het vigerende bestemmingsplan Buitengebied worden gerealiseerd.

Vanaf oktober 2014 heeft het ontwerpbestemmingsplan Thermen Berendonck gedurende zes weken ter visie gelegen. In die periode zijn circa 90 zienswijzen binnengekomen.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan:

- 1) artikel 1.1 van de planregels bevat een gewijzigd IMRO-nummer;
- 2) artikel 3.1.2 onder f van de planregels is in verband met de landschappelijke inpassing toegevoegd en er zijn twee kaarten aan de planregels toegevoegd waarin de gewenste landschappelijke inpassing is geregeld;
- 3) de plantoelichting is op onderdelen gewijzigd. De wijzigingen bestaan uit:
 - het vervangen van "RGV" door "Leisurelands";
 - wijziging van de lijst met bijlagen bij de plantoelichting. Er zijn nieuwe rapporten als bijlage bij de plantoelichting opgenomen (dit betreft het Ladderonderzoek van Van Spronsen & Partners en het beplantingsplan van Karres+Brands). En daarnaast is de uitspraak van de Afdeling en de ontheffing Ffw bijlage bij de plantoelichting gevoegd.
 - wijziging van paragraaf 3.2 naar aanleiding van het nieuwe Ladderonderzoek van Van Spronsen & Partners;
 - wijziging paragraaf 3.3 provinciaal beleid (geactualiseerd);
 - wijziging paragraaf 3.4 overwegingen over nota toerisme verwijderd (n.a.v. amendement);
 - toevoeging afbeelding op pagina 31 van de toelichting;
 - wijziging paragraaf 7.2 van de toelichting: er is een toelichting over de voorwaardelijke verplichting opgenomen (landschappelijke inpassing).

Beoogd effect

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt de in de Ontwikkelingsvisie Berendonck aangegeven wellnessvoorziening planologisch mogelijk gemaakt.

Argumenten

1.1 De ingekomen zienswijzen vormen geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Er zijn ruim 90 zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan. De meeste zienswijzen betreffen aantasting van flora en fauna, het verdwijnen van rust en recreatiemogelijkheden (rondje rond de plas) en de stelling dat er al voldoende wellnessvoorzieningen zijn in de regio.

De recreatieve functie van het gebied blijft behouden: het wellnesscomplex wordt landschappelijk ingepast en het "rondje om de plas" blijft behouden. Met het rapport van Van Spronsen en Partners is aangetoond dat het plan voorziet in een actuele regionale behoefte.

2.1 Het initiatief past binnen de Ontwikkelingsvisie Berendonck, vastgesteld op 25 februari 2010.

In 2002 fuseerde het RNO met het RGV (nu: Leisurelands) na een langdurig besluitvormingstraject. De RNO gemeenten, waaronder de gemeente Wijchen, betaalden een afkoopsom aan het RGV voor beheer en onderhoud. Het idee achter de afkoopsom was dat RGV het beheer van de recreatieplassen en fietspaden 25 jaar kon bekostigen en dat er geen jaarlijkse gemeentelijke bijdrage meer noodzakelijk was. RGV heeft toen al gemeld dat het geraamde bedrag voor het onderhoud te laag was en structureel verliesgevend zou zijn. De gemeenten gaven aan geen extra financiële middelen te geven aan RGV.

Volgens de gemeenten moest RGV de tekorten aanvullen door de opbrengst uit commerciële activiteiten. Gemeenten stemden in met het beleid van RGV om nieuwe economische dragers op de recreatiegebieden toe te voegen om extra inkomsten te generen t.b.v. de instandhouding en kwaliteitsslag van de recreatiegebieden alsmede onderhoud van de fietspaden.

RGV heeft als beleid het principe van de economische dragers: zoveel mogelijk voorzieningen in een recreatiegebied worden verpacht aan derden. Voordelen daarvan zijn dat organisatie en risico's van exploitatie zijn uitbesteed aan derden, terwijl RGV vaste inkomstenbronnen heeft waarmee beheer en onderhoud (en gratis toegankelijkheid) van de recreatiegebieden en verdere verbeteringen gefinancierd kunnen worden.

In 2007 was het sluitstuk van de toetreding tot de gemeenschappelijke regeling RGV onder gelijktijdige opheffing van de gemeenschappelijke regeling RNO.

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een belangrijk onderdeel van de Ontwikkelingsvisie Berendonck, namelijk het wellnesscentrum, planologisch mogelijk gemaakt. Het wellnesscentrum is een belangrijke economische drager.

3.1 Kostenverhaal is verzekerd via een grondexploitatieovereenkomst met Leisurelands.

Kanttekeningen

1.1 Tegen het vaststellingsbesluit staat wederom bezwaar en beroep open.

Belanghebbenden die zich tijdig met hun zienswijze tot uw raad hebben gewend en degenen die kunnen aantonen dat ze hier redelijkerwijs niet toe in staat zijn geweest kunnen beroep instellen tegen het vaststellingsbesluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het ligt in de lijn der verwachtingen dat van deze mogelijkheid gebruik gemaakt zal worden.

Financiën

Voor de gemeente zijn geen kosten verbonden aan de realisering van het initiatief. Er is een vergoeding betaald door Leisurelands voor de ambtelijke kosten (€ 20.000,-). Dit bedrag is benut voor de tot nu toe gemaakte kosten. De uitvoeringskosten liggen geheel bij Leisurelands en de ontwikkelaar. Met Leisurelands is een grondexploitatieovereenkomst gesloten waarin het kostenverhaal zeker is gesteld. Gelet hierop bestaat er geen noodzaak om een grondexploitatieplan vast te stellen.

Uitvoering

Nadat uw raad het vaststellingsbesluit heeft genomen zal het bestemmingsplan op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend worden gemaakt. De indieners van zienswijzen ontvangen bericht van vaststelling. Tegen het vaststellingsbesluit staat opnieuw beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgerparticipatie

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor een ieder om hier zienswijzen op in te dienen.

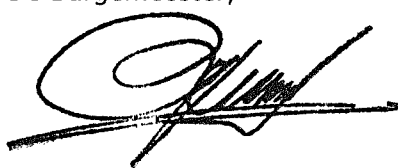
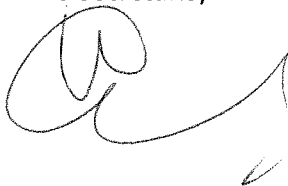
Bijlagen

1. Bestemmingsplan "Thermen Berendonck", IMRO code: [NL.IMRO.0296.BRDThermen-VG02]
2. Nota beantwoording zienswijzen

Gerelateerde stukken

- 14 RZ 227: vaststelling bestemmingsplan Thermen Berendonck (13-03-2014)
- 15 RZ 078: informatienota vernietiging bestemmingsplan Thermen Berendonck door RvS (09-07-2016)

Burgemeester en wethouders van Wijchen,
De secretaris, De Burgemeester,



De gemeenteraad van Wijchen

16 RZ 117

Raadsbesluit

Bestemmingsplan Thermen Berendonck

De raad van de gemeente Wijchen;

Gelet op:

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van:
25 april 2016

besluit:

De raad voor te stellen:

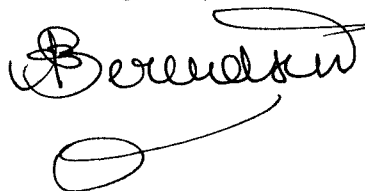
1. De ingekomen zienswijzen te beoordelen conform de Nota beoordeling zienswijzen Thermen Berendonck.
2. Het bestemmingsplan Thermen Berendonck [NL.IMRO.0296.BRDThermen-VG02], ten opzichte van het ontwerp, gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van
30 juni 2016

De voorzitter,



De griffier,



Beantwoording zienswijzen in het kader van het ontwerp bestemmingsplan "Thermen Berendonck", behorende bij raadsbesluit nr. RZ(...), d.d. 30 juni 2016.

Met ingang van donderdag 17 oktober 2013 heeft, gedurende een termijn van 6 weken (tot en met 27 november 2013), het ontwerp bestemmingsplan "Thermen Berendonck" ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen richten zich op diverse onderdelen van de ter visie gelegde stukken en worden in deze beantwoording puntsgewijs behandeld.

- 1) Schriftelijke zienswijze van [REDACTED] Sanadome Real Estate B.V. en Sanatel B.V. (verder: Sanadome), Weg door Jonkerbos 90, 6532 SZ Nijmegen, ontvangen 26 november 2013.

- a. *Het project is te omvangrijk om met een postzegelbestemmingsplan te realiseren.*
De term "postzegelbestemmingsplan" betreft vakjargon voor een bestemmingsplan met een (relatief) klein oppervlak. Het betreft dus gewoon een regulier bestemmingsplan.
- b. *De benodigde parkeerplaatsen en ontsluitingsweg zijn niet meegenomen in het bestemmingsplan, dit geeft een verkeerd beeld.*
Voor het gebied van De Berendonck geldt het recent vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied". Op het gebied van De Berendonck rust hoofdzakelijk de bestemming "recreatie". Wegen en parkeervoorzieningen zijn op grond van deze bestemming rechtstreeks toegestaan. Het bestemmingsplan "Thermen Berendonck" ziet op de onderdelen van het plan die in strijd zijn met het bestemmingsplan "Buitengebied". De invloed van de toegangsweg en het parkeren zijn wel afgewogen bij het opstellen van het bestemmingsplan "Thermen Berendonck".
- c. *Indiener vraagt zich af wie de kosten gaat dragen voor de aanpassing van de toegangsweg en het aanleggen van de parkeerplaatsen. Ook vraagt indiener zich af wie de plankosten (externe onderzoeken) draagt.*
Alle kosten verband houdende met de planrealisatie zijn voor rekening van Leisurelands. Leisurelands heeft een geïnteresseerde ondernemer om de plannen in ontwikkeling te brengen. Er zijn voor de gemeente geen kosten verbonden aan het plan.
- d. *Er wordt niet voldaan aan de "ladder voor duurzame verstedelijking", dit valt onder meer op te maken uit het rapport van Van Spronsen & Partners.*
Onderdeel a van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro verplicht provinciale en gemeentelijke overheden om nieuwe stedelijke ontwikkelingen af te stemmen op de geconstateerde actuele behoefte en de wijze waarop in die behoefte wordt voorzien ook regionaal af te stemmen. Op deze wijze wordt over- en ondercapaciteit zoveel mogelijk voorkomen. De behoefte kan zowel kwantitatief als kwalitatief van aard zijn. Aan de hand van het rapport van Van Spronsen & Partners hebben wij beoordeeld of er concreet behoefte bestaat aan de betreffende vorm van verstedelijking van de betreffende kwaliteit. Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling van 20 mei 2015 (zaaknr. 201403699/1/R2) is een uitgebreider onderzoek opgesteld. Dit onderzoek is als bijlage bij de plantoelichting opgenomen. Bij deze beoordeling is de behoefte afgewogen tegen het bestaande aanbod. Het rapport komt ons niet onjuist voor en er heeft een gedegen onderzoek aan ten grondslag gelegen.

Van enige strijd met artikel 3:2 Awb of 3.1.6. lid 1 sub f Bro is dan ook geen sprake. Dat de Thermen Bussloo ten grondslag zijn gelegd aan de benchmark is voor de hand liggend omdat wordt beoogd dit (unieke) concept ook toe te passen in De Berendonck.

Het tweede lid onderdeel b schrijft voor om indien er een regionale behoefte aan een stedelijke ontwikkeling is, te beoordelen of de beoogde ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied in de betreffende regio kan worden gerealiseerd. Dit betekent dat wordt bezien of binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien door middel van herstructurering, transformatie of anderszins. Gezien de specifieke kwalitatieve locatie-eisen is de betreffende locatie in het buitengebied, met een recreatiebestemming, acceptabel.

Het tweede lid onderdeel c bepaalt dat, wanneer inpassing van de beoogde stedelijke ontwikkeling binnen het bestaande stedelijke gebied van de betreffende regio niet mogelijk is, beoordeeld moet worden in hoeverre de ontwikkeling mogelijk is op locaties die al ontsloten zijn of ontsloten worden door verschillende modaliteiten (zogenaamd multimodaal ontsloten) op een schaal die passend is bij de beoogde ontwikkeling. Anders dan de indiener beoogd is de bereikbaarheid van het gebied absoluut geen probleem. Het gebied is met de auto goed bereikbaar via de diverse verbindingswegen. De bereikbaarheid via openbaar vervoer, eventueel in combinatie met een taxi is goed en ook per fiets is het gebied goed bereikbaar. Het is dus niet zo dat, anders dan indiener beweert, de inzet van een shuttlebus noodzakelijk is om de bereikbaarheid te garanderen. Het is slechts bedoeld om de bereikbaarheid te optimaliseren. Ook zonder shuttlebus is het gebied goed multimodaal ontsloten. Dat op het recreatieterrein zelf een bestaand pad wordt opgewaardeerd naar een toegangspad voor het thermencomplex, geschikt voor auto- en bevoorradingsverkeer doet hier niet aan af.

- e. *Indiener twijfelt aan de haalbaarheid van de ontwikkeling van het thermencomplex gezien het ontbreken van een onderzoek naar de financieel-economische haalbaarheid en/of een marktonderzoek.*

De zienswijze van de indiener richt zich enerzijds op de economische uitvoerbaarheid van het plan, welke volgens de indiener niet is gegarandeerd, en anderzijds op duurzame ontvruchting van het marktsegment.

Voor de vraag of er sprake is van duurzame ontvruchting verwijzen wij naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 september 2003 (ECLI:NL:RVS:2013:1192). Voor beoordeling van de vraag of gevreesd moet worden voor duurzame ontvruchting van het voorzieningenniveau is doorslaggevend of inwoners van een bepaald gebied niet langer op een aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften. Een wellnesscentrum draagt naar zijn aard niet bij aan de mogelijkheid te voorzien in de eerste levensbehoeften. Gelet daarop kan zich in dit geval geen duurzame ontvruchting van het voorzieningenniveau voordoen. Het rapport van "Livingwell" van 2 oktober 2012 ziet vooral op de effecten die het vestigen van een nieuw wellnesscentrum heeft op de marktafzet van de concurrenten in het gebied. Dat eventueel sprake is van een aantal negatieve effecten is onvoldoende om de haalbaarheid van het initiatief te betwijfelen. Uit het ladderonderzoek van Spronsen & Partners blijkt dat er sprake is van een regionale behoefte.

De indiener van de zienswijze twijfelt ook aan de economische uitvoerbaarheid van het planonderdeel "wellness". Het argument dat de indiener hieraan ten grondslag legt is een gebrek aan marktvraag. Het gaat om de haalbaarheid op de lange termijn (binnen de planperiode). Wij zijn dan ook van mening dat binnen tien jaar op enige wijze uitvoering aan het bestemmingsplan kan en zal worden gegeven. Wij zien in het rapport van de indiener geen aanleiding voor een andere opvatting.

f. Indiener geeft aan dat de in het kader van een parallel WOB-verzoek toegestuurde exploitatieovereenkomst onvolledig is.

Conform artikel 15.2 van de exploitatieovereenkomst zijn de als vertrouwelijk aangemerkte bedragen weggelakt. Door Leisurelands wordt naast de directe kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en bijbehorende onderzoeken ook een exploitatiebijdrage betaald van € 20.000,- voor de aan de zijde van de gemeente gemaakte en nog te maken kosten, zulks naast de verschuldigde leges op grond van de legesverordening. Verder zijn er geen exploitatiebijdragen verschuldigd aangezien de gronden geheel in eigendom zijn van het Leisurelands en de gemeente er, naast haar faciliterende rol als planwetgever, geen bemoeienis mee heeft.

g. Indiener constateert op diverse punten strijdigheid met het staatssteunverbod van artikel 107 lid 1 Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (Werkingsverdrag/WVEU)).

Krachtens artikel 108, lid 3, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (Werkingsverdrag) moet staatssteun bij de Europese Commissie worden aangemeld teneinde de verenigbaarheid ervan met de gemeenschappelijke markt te beoordelen op grond van de criteria van artikel 107, lid 1, VWEU. Bepaalde steuncategorieën kunnen evenwel van de verplichting tot aanmelding worden vrijgesteld op grond van Verordening (EG) nr. 994/98. Zo is de minimisregel vastgesteld om geringe steunbedragen van de aanmeldingsverplichting vrij te stellen. Steun die lager is dan de in deze regel vastgestelde drempel wordt geacht niet onder het toepassingsgebied van artikel 107, lid 1, VWEU te vallen en behoeft daarom niet te worden aangemeld overeenkomstig artikel 108, lid 3, VWEU. Steun waarvan het bedrag over een periode van drie jaar een plafond van 200 000 euro niet overschrijdt, wordt niet beschouwd als staatssteun in de zin van artikel 107, lid 1, VWEU.

Er mag geen onderscheid worden gemaakt tussen enerzijds rechtstreeks door de gemeente (staat) verleende steun en anderzijds steunverlening door van overheidswege ingestelde of aangewezen publiek of privaatrechtelijke lichamen. Maar: voordelen kunnen enkel als steunmaatregelen in de zin van art. 87, lid 1 art. 87, lid 1, van het EG-verdrag worden beschouwd, indien zij rechtstreeks of zijdelings met staatsmiddelen zijn bekostigd, dat is niet het geval. Daarnaast moet de steun ook kunnen worden toegerekend aan de betrokken lidstaat (gemeente). Dat is ook niet het geval.

Er is geen sprake van enige strijdigheid met het Werkingsverdrag. Er worden door de gemeente geen ontoelaatbare voordelen verstrekt aan de betrokken partijen. Leisurelands betaalt een marktconforme exploitatiebijdrage voor ambtelijke kosten en krijgt verder geen financiële steun van de gemeente.

Anders dan de indiener aangeeft op pagina 6 van zijn zienswijzebrief uit 2012 gaat Leisurelands niet zelf de wellness realiseren. Leisurelands zal een ondernemer de ruimte verschaffen die vervolgens, op basis van een (marktconforme) erfpacht-overeenkomst, voor eigen rekening en risico zorg zal dragen voor de realisatie en exploitatie van het wellnesscomplex. Het scheppen van een gunstig planologisch regime voor de voorgenomen ontwikkelingen levert geen verboden staatssteun op.

h. Naar het oordeel van indiener is het college van B&W onzorgvuldig geweest bij de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan.

Voor de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan is een zorgvuldige procedure gevolgd, waarbij meer gedaan is dan strikt door de Wet op de ruimtelijke ordening gevraagd wordt. Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure is een ontwikkelingsvisie voor het gebied opgesteld. Het initiatief past binnen deze ontwikkelingsvisie. Alle (ruimtelijk) relevante aspecten van het bestemmingsplan zijn onderzocht. Met betrekking tot de op de Berendonck te investeren bedragen bestaat geen onduidelijkheid.

i. Indiener heeft een aantal onjuistheden in de plantoelichting geconstateerd.

De opmerkingen zien op de plantoelichting van een ander ontwerpbestemmingsplan. Met betrekking tot de aanleg van nieuwe infrastructuur is het uitgangspunt dat Leisurelands zorgt voor onderhoud en herstel van bestaande wegen en paden. Indien een bepaalde gemeentelijke weg moet worden gereconstrueerd of nieuw moet worden aangelegd omdat deze als toegangsweg gaat dienen voor het wellnesscentrum zullen deze meerkosten op Leisurelands c.q. de exploitant van het wellnesscentrum worden verhaald. Het grootste deel daarvan is sowieso eigendom van Leisurelands. De benodigde parkeergelegenheid zal worden gerealiseerd door en voor rekening van de initiatiefnemer.

j. Indiener stelt dat het bezoekersaantal van 150.000 uit het verkeersonderzoek niet wordt gehaald.

Uit het marktonderzoek van Van Spronsen & Partners blijkt dat deze aantallen wel degelijk haalbaar zijn en dat met de juiste aantallen is gerekend.

2) Schriftelijke zienswijze [REDACTED] Sauna & Beauty Oase, Rijksweg 3, 6612 AG Nederasselt, ontvangen 26 november 2013.

a. Indiener stelt dat de wellnessmarkt overvol is en er een overaanbod is aan sauna's en saunavoorzieningen. Het rapport "Thermen Berendonck Ladder voor duurzame verstedelijking" spreekt dit ten onrechte tegen.

Hiervoor wordt verwezen naar de reactie bij zienswijze 1 onder d.

b. Indiener vreest ervoor dat het Thermencomplex een opmaat is naar een voorziening in combinatie met een hotel.

De plannen behelzen een thermencomplex zonder hotel. Het bestemmingsplan maakt de vestiging van een hotel ook niet mogelijk.

3) Schriftelijke zienswijze van de heer [REDACTED] Sauna & Beauty Velp, Stationsstraat 30, 6881 WB Velp, ontvangen 26 november 2013.

a. Het rapport van Van Spronsen & Partners is gebaseerd op onjuiste uitgangspunten. Twee van de opgenomen saunabedrijven zijn failliet.

Het rapport van Van Spronsen & Partners laat een reëel beeld zien van de huidige marktsituatie. Zoals de Rabobank in haar visie 2014 Wellnessbranche ook overweegt (aangehaald door indiener) staat de markt onder druk. Dit beeld geeft het rapport van Van Spronsen & Partners ook te zien. Beide rapporten geven aan dat er nog wel kansen liggen in de wellnessmarkt door bijvoorbeeld een speciaal concept. Door de schaal en situering biedt de Thermen Berendonck een grote verscheidenheid aan sauna's, baden, rustruimten en tuinen met bijbehorende diversiteit aan horeca. Binnen één wellnessbedrijf heeft de consument een ruime keuze in het aanbod. Dankzij dit onderscheidend vermogen is het concept haalbaar.

De sauna in Zutphen is pas na de totstandkoming van het rapport failliet gegaan. De sauna te Lomm is ten onrechte in het (oorspronkelijke en aan het vernietigde bestemmingsplan ten grondslag gelegde) rapport opgenomen.

b. De Thermen Berendonck zal er voor zorgen dat andere saunabedrijven failliet gaan, de markt is verzadigd.

Concurrentieverhoudingen zijn bij een planologische belangenafweging geen in aanmerking te nemen belang, tenzij zich een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau zal voordoen die niet door dwingende redenen wordt gerechtvaardigd. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in de uitspraak van 18 september 2013 in zaak nr. 201208105/1/R2 overwogen dat zij aanleiding ziet om, anders dan in de uitspraak van 10 juni 2009 in zaak nr. 200808122/1/R3 en de uitspraak van 2 december 2009 in zaak nr. 200901438/1/R3 voor de beoordeling van de vraag of gevreesd moet worden voor een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau vanaf de datum van de uitspraak doorslaggevend te achten of inwoners van een bepaald gebied niet langer op een aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften. Dat betekent dat alleen een mogelijke ontwrichting ten aanzien van deze eerste levensbehoeften ruimtelijk relevant wordt geacht. De aantasting van het voorzieningenniveau van andere behoeften is op zichzelf geen reden om planologische medewerking aan een besluit te weigeren.

Een sauna draagt naar zijn aard niet bij aan de mogelijkheid te voorzien in de eerste levensbehoeften.

4) Schriftelijke zienswijze van Stichting Achmea Rechtsbijstand, [REDACTED] Postbus 10100, 5000 JC Tilburg namens Café De Teersdijk, [REDACTED] Graafseweg 985, 6603 te Wijchen, ontvangen 26 november 2013.

a. Indiener stelt dat onvoldoende onderzocht is of de uitvoering van de plannen haalbaar is.

Met betrekking tot het haalbaarheidsonderzoek naar het thermencomplex wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder d.

b. Indiener stelt dat als gevolg van de plannen de verkeersdruk en parkeerproblemen toe zullen nemen.

Naar de relevante verkeersaspecten is uitvoerig onderzoek gedaan, de resultaten hiervan zijn vastgelegd in de rapportage "Verkeer- en milieuaspecten bestemmingsplan De Berendonck". Hieruit blijkt dat er geen problemen te verwachten zijn. Voor het wellnesscentrum zullen nieuwe parkeerplaatsen worden aangelegd die zijn afgestemd op de omvang van het complex. Het gebruik van de parkeergelegenheden van café De Teersdijk door bezoekers aan de Berendonck hangt met name samen met betaald parkeren dat op de Berendonck gehanteerd wordt. Strikt gezien staat dit los van de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. Deesignaleerde problematiek is door ondernemers uit de omgeving (bijvoorbeeld de golfbaan van BurgGolf) opgelost door het parkeerterrein af te sluiten met een slagboom. De door de indiener ervaren parkeeroverlast heeft niet te maken met ondercapaciteit van parkeerplaatsen op het Berendonckterrein.

c. Indiener geeft aan dat het landschap aangetast wordt door de kap van bomen en het aanleggen van een ontsluiting over de Oude Teersdijk.

De aanleg van nieuwe parkeerplaatsen past reeds binnen het vigerende bestemmingsplan. De nieuwe parkeerplaatsen zullen landschappelijk ingepast worden. De waarde van het (restant van) de Oude Teersdijk zal behouden blijven, deze wordt enkel verbreed. Deze dijk heeft in het verleden ook een verkeersfunctie gehad, dit is dus niet per definitie strijdig met het karakter van de dijk. De Oude Teersdijk zal ook in het landschap herkenbaar blijven.

d. Indiener stelt dat de plannen leiden tot aantasting van de bedrijfsvoering van client. De uitbreiding van de horeca zal leiden tot omzetsdaling.

Indiener is niet gehouden geld te wisselen, noch om toiletten of andere voorzieningen ter beschikking te stellen aan bezoekers van de Berendonck. Mochten bezoekers aan de Berendonck toch zijn bedrijf weten te vinden dan is het aan de indiener om hier zijn voordeel mee te doen dan wel om passende maatregelen te nemen. Het bestemmingsplan maakt alleen horeca mogelijk die ondersteunend aan de wellness is ("ondersteunende horeca"). Het is dus niet mogelijk voor passanten en overige recreanten van de Berendonck om de horecavoorzieningen bij de wellness te gebruiken.

5) Schriftelijke zienswijze van [REDACTED] Hotel Restaurant Zalen Umberto, Graafseweg 699, 6603 CE Wijchen, ontvangen 27 november 2013.

a. Indiener geeft aan dat de wellnessmarkt overvol is en dat hij verwacht dat er een hotel gerealiseerd gaat worden.

Met betrekking tot de ruimte op de wellnessmarkt wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1 onder d.

- b. *De indiener vreest ervoor dat, indien de wellness onrendabel blijkt, het complex zal worden uitgebreid met een hotel.*

Deze ontwikkeling maakt het bestemmingsplan niet mogelijk. Sterker nog: eerdere plannen van Leisurelands voor een hotel in de Berendonck zijn door de gemeenteraad afgewezen. Een dergelijke ontwikkeling ligt dus ook niet in de lijn der verwachtingen. De passage die door indiener wordt aangehaald geeft dan ook niet aan dat er verblijfsaccommodatie moet worden toegevoegd. De nieuwvestiging van het wellnesscomplex biedt kansen aan bestaande verblijfsaccommodatie omdat het een trekker is voor het gebied. Overigens had thermen Bussloo ook vóór de komst van het hotel een steeds stijgende omzet.

- 6) Schriftelijke zienswijze van [REDACTED] Hotel Restaurant Zalen Hoogeerd, Maasbandijk 10, 6606 KB Niftrik, ontvangen 27 november 2013.

Deze zienswijze is exact hetzelfde als de zienswijze onder 5). Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 5).

- 7) Schriftelijke zienswijze [REDACTED] "Het Buitencentrum BV" groepsaccommodatie, Sint Walrickweg 9, 6611 KG Overasselt, ontvangen 31 oktober 2013.

Indiener geeft aan geen zienswijze in te dienen tegen het huidige plan. Mochten er in de toekomst toch nog plannen voor groepsaccommodaties op de Berendonck in procedure worden gebracht, dan zal indiener zich opnieuw tot de gemeente wenden.

- 8) Schriftelijke zienswijze van [REDACTED] Nijmeegs Saunacentrum de Thermen BV, Panovenlaan 3, 6525 DZ Nijmegen, ingekomen 5 november 2013.

- a. *De Berendonck wordt "in mootjes gehakt" om zo minder oppositie te creëren en zo beloftes aan Leisurelands en de bewuste ondernemer na te komen.*

Indiener stelt dat de "salamitactiek" wordt toegepast om de haalbaarheid van de plannen te vergroten en zo beloftes aan Leisurelands na te komen. Het klopt dat vorig jaar een meer omvangrijk bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. In dit bestemmingsplan werd getracht de "Ontwikkelingsvisie recreatiegebied Berendonck" te vertalen naar een bestemmingsplan. Omdat is gebleken dat het onzeker is of alle beoogde ontwikkelingen binnen de planperiode gerealiseerd konden worden is besloten dat bestemmingsplan uit procedure te halen. Het initiatief voor het wellnesscomplex is actueel en zal nadat de planologische procedure is doorlopen op korte termijn in ontwikkeling worden gebracht. Bij de planuitwerking is wel rekening gehouden met de initiatieven uit het eerdere ontwerp "Berendonck", bijvoorbeeld bij vormvrije mer-beoordeling. Dit is gedaan juist omdat het toepassen van de "salamitactiek" niet houdbaar is. Het wellnesscomplex is beoordeeld als onderdeel van het eindplaatje.

- b. *Indieners geven aan dat er een overaanbod aan wellness/saunabedrijven is en dat er een verdringingsmarkt is.*

Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1 onder d.

- c. *Het rapport van Van Spronsen & Partners is gebaseerd op onjuiste uitgangspunten.*
Van Spronsen & Partners heeft Sanadome betrokken in het aan de plantoelichting gehechte Ladderonderzoek. Verder wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 3 onder a.
- d. *Indieners geven aan dat de Berendonck niet voldoet aan de eisen voor een unieke ligging met rust en natuur gezien de ligging in de nabijheid van de A73.*
De (toekomstige) ligging van het wellnesscomplex nabij de A73 levert geen belemmeringen voor geluid op, een wellnessvoorziening is geen geluidsgevoelige bestemming. Het is verder aan de ontwikkelaars om rustbevorderende maatregelen te nemen
- e. *Indiener vreest voor het voortbestaan van de eigen onderneming als de plannen voor een wellnesscomplex op de Berendonck doorgaan.*
Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 3 onder b.
- 9) Schriftelijke zienswijze van [redacted] Gelderse Natuur en Milieufederatie
[redacted] Milieudefensie Nijmegen, Jansbuitensingel 14, 6811 AB Arnhem, ontvangen 27 november 2013.
- a. *Omdat is gekozen voor een "postzegelbestemmingsplan" en omdat de toegangsweg en de parkeerplaatsen niet zijn meegenomen in het bestemmingsplan is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.*
Hiervoor wordt verwezen naar de reacties op zienswijze 1 onder a en b.
- b. *De ontwikkelingsvisie blijft wel geldig, dit betekent dat de Thermen Berendonck beoordeeld moeten worden aan de hand van het eindplaatje.*
Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 8 onder a.
- c. *Er moeten heel veel bomen worden gekapt om de plannen mogelijk te maken. Dit gaat ten koste van de aanwezige natuur en de uitloofunctie die het gebied heeft. Ook zal dit ten koste gaan van de Hatertse en Overasseltse Vennen.*
Bij de aanleg van de Berendonck was een van de doelen de afleiding van de recreatieve druk van het Vennengebied. Begin jaren '80 van de vorige eeuw is al geconstateerd dat deze opzet niet geslaagd is. Extensieve recreatie blijft met de nieuwe ontwikkelingen mogelijk op de Berendonck. In tegenstelling tot wat indiener aangeeft verdwijnen er geen paden en routes, wel worden paden en routes verlegd. Het rondje om de plas blijft mogelijk. De recreatie- en natuurwaarden van het gebied blijven behouden. De Berendonck omvat 1.600.000 m². Het bouwvlak voor de thermen bedraagt 8571 m². Van het resterende bestemmingsvlak mag 10% bebouwd worden, dit is 3332 m². Het toegestane aantal vierkante meters bebouwing bedraagt dus 11.903 m² ofwel nog geen 0,75% van het gebied.
Daarnaast trekken de Berendonck en het Vennengebied elk hun eigen type bezoeker, gericht op een ander type natuur- en landschapsbeleving.
Het gedeelte van het Vennengebied ten westen van de St. Walrickweg dat het dichtst bij de Berendonck is gelegen, is ook in de "Visie en inrichtingsplan Overasseltse en Hatertse vennen" (opgesteld in opdracht van de provincie) aangeduid als

gebied dat meer recreatieve druk kan opvangen, terwijl aan de oostzijde van de St. Walrickweg meer de nadruk zal liggen op de natuurpotenties.

- d. *Het voorziene wellnesscentrum levert een onacceptabele verstoring op van de aanwezige dassenfamilies.*

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dienen alle ruimtelijk relevante belangen, waaronder de (mogelijk) aanwezige flora- en fauna, tegen elkaar te worden afgewogen. Volgens de jurisprudentie moeten de vragen of voor de uitvoering van het plan een vrijstelling geldt, dan wel een ontheffing op grond van de Ffw nodig is en zo ja, of deze ontheffing kan worden verleend, aan de orde komen in een procedure op grond van de Ffw (het speelt dus niet direct bij een procedure tegen het bestemmingsplan). Een bestemmingsplan kan echter niet worden vastgesteld indien het gemeentebestuur op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat de Ffw aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat (zie o.a. ABRvS 29 december 2010, 201003048/1/R2 en 201001953/1/R2).

Inmiddels is bij besluit van 24 april 2015 ontheffing verkregen voor de plannen, dit in verband met de aanwezigheid van de das. Deze ontheffing is, als gevolg van de uitspraak van de Afdeling van 10 februari 2016 (zaaknr. 201500266/1/A3), inmiddels onherroepelijk. Daarmee staat vast dat de Ffw niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat.

- e. *De nut en noodzaak van het complex is niet aangetoond.*

Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1 onder d.

- f. *Het rapport van Van Spronsen & Partners is gebaseerd op onjuiste uitgangspunten.*

Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 3 onder a.

Indiener geeft aan dat hun zienswijze ten aanzien van het bestemmingsplan "Berendonck" zoals dat vorig jaar ter inzage heeft gelegen als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Wij hebben dit zo begrepen dat dit slechts geldt voor zover de zienswijze niet ziet op onderdelen die geen onderdeel van het plan uitmaken.

- g. *In de notitie "Verkeers- en milieuaspecten" wordt het verkeer in 2008 als maat genomen dus zonder verhoging van de maximumsnelheid naar 130 km/h en zonder dat het extra verkeer is meegerekend dat samenhangt met diverse aanpassingen van rijkswegen in de omgeving.*

Bij het luchtkwaliteitsonderzoek wordt gerekend met verkeersgegevens van 2010 niet van 2008. Bij het geluidsonderzoek wordt weliswaar gerekend met gegevens uit 2008 maar deze worden geëxtrapoleerd.

- h. *Indieners wensen dat Leisurelands een beheerplan opstelt voor het groen en de voorzieningen waarin duidelijk is hoe de aanwezige natuurwaarden worden beschermd.*

In het bestemmingsplan zijn geen bepalingen opgenomen voor onderhoud en beheer van het groen en de voorzieningen. Dit is de verantwoordelijkheid van Leisurelands. De aanwezige natuurwaarden zijn beschermd op grond van de Flora- en Faunawet en andere toepasselijke wet- en regelgeving. De bescherming is hiermee voldoende gewaarborgd.

- i. *Indieners willen dat regels gesteld worden ten aanzien van de duurzaamheid van voorzieningen.*
Met betrekking tot duurzaamheid van het gehele plan en de verschillende voorzieningen zijn zaken vastgelegd in hoofdstuk 5 (Milieu en omgevingsaspecten) van de toelichting en het Bouwbesluit.
- j. *Indieners vinden dat een m.e.r.-beoordeling gemaakt dient te worden.*
Voor het bestemmingsplan is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk omdat het project onder de drempelwaarde van de "D-lijst" van het Besluit milieueffectrapportage blijft. Omdat deze drempel indicatief van aard is hebben wij een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling laten uitvoeren. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud. Met betrekking tot de inhoud is aandacht besteed aan alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Deze worden ook gebruikt bij een m.e.r.-beoordeling. Bij de m.e.r.-beoordeling wordt uitgegaan van het "eindplaatje" voor de gehele Berendonck (dus niet alleen voor de Thermen Berendonck). De vormvrije m.e.r.-beoordeling heeft als resultaat dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten.
- 10) Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nijmegen (mede namens de gemeenteraad), Postbus 9105, 6500 HG Nijmegen, ingekomen 27 november 2013.
- a. *De aanleg van een wellnesscentrum tast de aanwezige natuurwaarden aan. Het kappen van bos tast de functie van het gebied aan voor mensen die het beleven als een rustig groen gebied.*
Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 9 onder c.
- b. *Er zijn geen regionale afspraken gemaakt. Indiener wil wel aandacht vragen voor de negatieve effecten die een dergelijk grootschalig complex zal hebben voor de bestaande bedrijven in Nijmegen. Het grootschalige karakter van het wellnesscomplex zal een kannibaliserende werking hebben op de reeds aanwezige wellnessbedrijven in de regio. Wij gaan ervan uit dat Leisurelandseen getoetste commerciële grondprijzen hanteert.*
Het klopt dat er geen regionale afspraken zijn gemaakt over dit type bedrijvigheid. Dat vraagt de "ladder van duurzame verstedelijking" ook niet. De regeling schrijft voor dat in de toelichting van een bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt beschreven dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hieraan is invulling gegeven middels het rapport van Van Spronsen & Partners.
Zie verder de reactie op zienswijze 1 onder g.
- c. *Indiener vindt het vreemd dat het Sanadome niet is meegenomen in het rapport van Van Spronsen & Partners.*
Van Spronsen & Partners heeft Sanadome betrokken in het aan de plantoelichting gehechte Ladderonderzoek. De gevolgen voor Sanadome zijn, zo blijkt uit het Ladderonderzoek, beperkt. Verwezen wordt naar het als bijlage bij de plantoelichting opgenomen rapport van Van Spronsen & Partners.

11) [REDACTED], ingekomen 25 november 2013.

a. *De ontwikkeling gaat ten koste van de waarden van het gebied: natuur, flora en fauna, rust & recreatie.*

Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 9 onder c.

b. *Uitbreiding aan de "Wijchense kant" van de Berendonck waar nu al massatoerisme plaatsvindt ligt meer voor de hand.*

Voor de huidige locatie is gekozen omdat de ontwikkeling een locatie in een rustige natuurlijke omgeving vraagt. Daarnaast is er aan de "Wijchense kant" geen ruimte om het initiatief in te passen.

12) [REDACTED], ontvangen 20 november 2013.

a. *Het "rondje om de plas" wordt onmogelijk en de natuurbeleving van het gebied gaat verloren.*

Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 9 onder c.

b. *Indiener vreest dat de Thermen Berendonck niet rendabel blijken hetgeen tot leegstand leidt.*

Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1 onder d.

Het is niet de verwachting dat het Thermencomplex onrendabel blijkt te zijn. De initiatiefnemer heeft gedegen marktonderzoek gedaan. Om leegstand te voorkomen is (mede) de "ladder voor duurzame verstedelijking" opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro (sinds 1 oktober 2012). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet de toelichting van het bestemmingsplan beschrijven dat er een actuele regionale behoefte is en moet beschreven worden in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Hieraan is op een juiste wijze invulling aan gegeven in het bestemmingsplan.

13) [REDACTED], ontvangen 20 november 2013.

a. *Het plan gaat ten koste van een groot deel van het recreatiegebied.*

Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 9 onder c.

b. *Indiener vreest voor de aanwezige dassen omdat zij ernstig worden beperkt in hun leefgebied.*

Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 9 onder d.

c. *Indiener vraagt zich af of een nieuw wellnessbedrijf binnen een verzadigde markt wel gezond is voor ondernemend Wijchen, Nijmegen en omstreken.*

Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1 onder d.

14) [REDACTED], ontvangen 27 november 2013.

- a. *Met het nieuwe postzegelplan wordt een integrale afweging van de inrichting van het hele gebied onmogelijk.*
Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1 onder a en 8 onder a.
- b. *Het "rondje om de plas" wordt minder aantrekkelijk zo niet onmogelijk, ook is indiener van mening dat de komst van het Thermencomplex ten koste gaat van de natuurbeleving in het gebied.*
Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 9 onder c.
- c. *Door de recente kap in het vennengebied is het geluidsniveau van de wegen rondom deze gebieden groter geworden.*
Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 8 onder d.
Daarnaast kan worden opgemerkt dat de eventuele kap van bomen geen veranderingen in de (geluids)zone van wegen bewerkstelligt.
- d. *Indiener stelt dat Van Spronsen & Partners concluderen dat de succesformule is gekoppeld aan een recreatieplas in plaats van behoefte/vraag vanuit de markt.*
Het betreffende rapport geeft aan dat de succesformule is gekoppeld aan bepaalde kwalitatieve locatie-eisen. De privacy en de natuurlijke rust en stilte van de buitenlocatie spelen een belangrijke rol bij het concept. Natuurlijk water om in te zwemmen draagt hieraan bij. Anders dan indiener stelt heeft Van Spronsen en Partners juist de haalbaarheid van het initiatief beoordeeld door te toetsen aan de "ladder voor duurzame verstedelijking". Zie verder de reactie op zienswijze 12 onder b.
- e. *Naast de huidige 1500 parkeerplaatsen worden er nog eens 700 aangelegd terwijl de huidige parkeerplaatsen 's avonds onbenut worden en de saunabezoekers vooral 's avonds komen.*
Het klopt dat de bestaande parkeerfaciliteiten enige mate van overcapaciteit hebben. Door de afzijdige ligging van het wellnesscomplex en de verwachte publieksaantrekkings is hiervoor wel een nieuwe, eigen parkeervoorziening noodzakelijk. Het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" biedt hiervoor al de mogelijkheid. Uit het verkeers- en milieuonderzoek van Pouderoyen blijkt dat het merendeel van het personeel en de bezoekers voor de middag al aankomen. De piek van de bezoeken ligt dus niet in de avond. De meeste bezoekers verblijven een hele dag in het wellnesscomplex. Een soort dubbelgebruik van de bestaande parkeerplaatsen is dus niet mogelijk.

15) Stichting De Zevensprong [REDACTED]
[REDACTED] ontvangen 26 november 2013.

- a. *Door de lopende bestemmingsplanprocedure in de ijskast te zetten is een integrale afweging onmogelijk van de gevolgen van alle plannen uit de in 2010 vastgestelde ontwikkelingsvisie. Maar ook de impact van de Thermen Berendonck wordt niet goed beoordeeld omdat de noodzakelijke toegangsweg en parkeerterrein buiten het bestemmingsplan zijn gelaten.*
Hiervoor wordt verwezen naar de reacties op zienswijze 1 onder a en b en 8 onder a.

- b. Het "rondje om de plas" wordt minder aantrekkelijk.*
Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 9 onder c.
- c. Indiener vreest voor de dassen aan de oostzijde van de Berendonck.*
Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 9 onder d.
- d. Indiener trekt het rapport van Van Spronsen en Partners in twijfel, blijkens het rapport is er ruimte voor een nieuw bedrijf als Thermen Bussloo maar hier is blijkens indiener "naartoe geredeneerd".*
Hiervoor wordt verwezen naar de reactie bij zienswijze 1 onder d.
- 16) Instituut voor natuureducatie en duurzaamheid Rijk van Nijmegen, Couwenbergsestraat 22, 6535 RZ Nijmegen, ontvangen 25 november 2013.
- a. Door het ontwerpbestemmingsplan "Berendonck" niet verder in procedure te brengen is een integrale afweging onmogelijk van de gevolgen van alle plannen uit de in 2010 vastgestelde ontwikkelingsvisie. Maar ook de impact van de Thermen Berendonck wordt niet goed beoordeeld omdat de noodzakelijke toegangsweg en parkeerterrein buiten het bestemmingsplan zijn gelaten.*
Hiervoor wordt verwezen naar de reacties op zienswijze 1 onder a en b en 8 onder a.
- b. De Thermen Berendonck hebben een negatieve invloed op de natuurbeleving in het gebied, ook het "rondje om de plas" wordt veel minder aantrekkelijk.*
Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 9 onder c.
- c. Indiener trekt het rapport van Van Spronsen en Partners in twijfel, blijkens het rapport is er ruimte voor een nieuw bedrijf als Thermen Bussloo maar hier is blijkens indiener "naar deze conclusie toe gewerkt". Er wordt verzwegen dat een hotel op den duur onvermijdelijk is.*
Hiervoor wordt verwezen naar de reactie bij zienswijze 1 onder d en 5 onder a.
- d. De nieuwe toegangsweg vormt een inbreuk op de cultuurhistorische en landschapelijke waarde van de Teersdijk.*
Hiervoor wordt verwezen naar de reactie bij zienswijze 4 onder c.
- e. De nieuwe toegangsweg is een grote bedreiging voor de aanwezige beschermde dassen.*
Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 9 onder d.
- 17) [REDACTED], ontvangen 26 november 2013.
- a. Het project zal leiden tot een te grote aanslag op het kwetsbare natuurgebied.*
Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 9 onder c.

- b. Het project betekent een aanslag op de rust en veiligheid rondom het gebied.*
Het project zal extra bezoekers trekken. Deze bezoekers verspreiden zich niet in het gebied maar bezoeken specifiek de wellnessvoorziening. Het project zal dus niet leiden tot een groeiend aantal "passieve" recreanten in het gebied. De verkeersafwikkeling van deze bezoekers vindt op zodanige wijze plaats dat dit geen onveilige situatie oplevert.
- c. Het verlies van recreatieve functies voor de eigen inwoners en recreanten.*
Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 9 onder c.
- d. Enorme belasting voor omwonenden en andere belanghebbenden.*
Indiener geeft niet aan waar de gestelde belasting uit bestaat. Alle ruimtelijk relevante aspecten van het project zijn afgewogen. Hierbij zijn de belangen van omwonenden en andere belanghebbenden betrokken.
- e. Een toename van de verkeersdrukke.*
Op een piekdag van het strandbezoek is de verkeersaantrekkende werking maximaal. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. Er wordt wel een verkeerstoename verwacht ten opzichte van de huidige piekdagen, veroorzaakt door het wellnesscomplex. Dit betreft in totaal 460 extra bewegingen. Deze toename vormt geen knelpunt voor de verkeerscapaciteit op de omliggende wegen.

18) [redacted] ontvangen 25 november 2013.

Deze zienswijze is exact hetzelfde als de zienswijze onder 15). Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 15).

19) [redacted] ontvangen 22 november 2013.

- a. De komst van een wellnesscentrum geeft een hele andere sfeer aan de groene omgeving en er gaat veel natuur verloren.*
Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 9 onder c.
- b. Bezoekers verliezen hun jarenlang gebruikte routes door dit gebied en gaan wellicht "zwerven".*
Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 9 onder c.

20) Maartje Kokkeler, Marskramer 92, 6603 JJ Wijchen, ontvangen 22 november 2013.

- a. Indiener wil dat de (extensieve) recreatieve waarde van het gebied behouden blijft.*
Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 9 onder c.

b. *Indiener is van mening dat er al genoeg saunavoorzieningen binnen rijafstand aanwezig zijn.*

Het klopt dat er al een aantal sauna's binnen rijafstand aanwezig zijn. Met een behoefteonderzoek is aangetoond dat er niettemin nog ruimte is voor een sauna in dit segment.

Verder wordt verwezen naar de reactie bij zienswijze 1 onder d.

21) [REDACTED] ontvangen 22 november 2013.

a. *Indiener vreest voor aantasting van de recreatieve waarde van het gebied.*

Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 9 onder c.

22) [REDACTED] ontvangen 25 november 2012.

a. *Er gaat veel natuur verloren door de komst van het thermencomplex.*

Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 9 onder c.

b. *De Berendonck vervult een belangrijke recreatieve functie voor de inwoners van Nijmegen Dukenburg.*

Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 9 onder c.

c. *Er zijn al voldoende mogelijkheden in de omgeving voor saunagangers.*

Het klopt dat er al een aantal sauna's binnen rijafstand aanwezig zijn. Met een behoefteonderzoek is aangetoond dat er niettemin nog ruimte is voor een sauna in dit segment.

Verder wordt verwezen naar de reactie bij zienswijze 1 onder d.

d. *De Berendonck is heel toegankelijk, de ingang bij het tunneltje wordt veel gebruikt door de bewoners uit de omgeving Staddijk (Dukenburg). Als dit sluit wordt veel mensen de toegang ontzegd. .*

De toegankelijkheid van het gebied blijft gewaarborgd. Alleen het terrein waar het saunacomplex op wordt gevestigd zal zijn openbare karakter verliezen. Van het afsluiten van het tunneltje richting de Staddijk is geen sprake.

23) [REDACTED] ontvangen 22 november 2013.

a. *Indiener is van mening dat met de bouwplannen van de Thermen een bijzonder geliefd gebied voor mens en dier verloren gaat.*

Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 9 onder c.

24) [redacted] ontvangen 22 november 2013.

- a. *Indiener is van mening dat er al genoeg saunafaciliteiten in de omgeving zijn en vreest dat het plan niet rendabel is.*
Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1 onder d en 12 onder b.

25) [redacted] ontvangen 22 november 2013.

- a. *Indiener is van mening dat er al genoeg saunafaciliteiten in de omgeving zijn.*
Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1 onder d.

26) [redacted] ontvangen 22 november 2013.

- a. *Indiener is van mening dat er al genoeg saunafaciliteiten in de omgeving zijn.*
Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1 onder d.

27) [redacted] ontvangen 21 november 2013.

- a. *Met de komst van het wellnesscomplex zal de Berendonck goeddeels als natuur- en wandelgebied hebben afgedaan.*
Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 9 onder c.
- b. *De economische haalbaarheid van Thermen Berendonck is dubieus omdat er drie soortgelijke bedrijven op korte afstand zijn gelegen, een vierde bedrijf ging onlangs failliet. Daarnaast is er geen hotel meer voorzien in de plannen terwijl eerdere evaluaties dit essentieel achtten.*
Hiervoor wordt verwezen naar de reactie bij zienswijze 1 onder d en 5 onder a.

28) [redacted] ontvangen 18 november 2013.

- a. *Indiener vreest voor aantasting van de recreatieve waarde van het gebied.*
Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 9 onder c.
- b. *Indiener vreest dat de komst van het wellnesscentrum ten koste gaat van de dieren die daar leven.*
Er is een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd in het gebied. Hierbij is onderzocht welke diersoorten in het gebied voorkomen en wat de invloed van de plannen op deze soorten is. Er is tevens een (onherroepelijke) ontheffing op grond van de Ffw verleend. Zie verder de reactie op zienswijze 9 onder d.

29) [redacted] ontvangen 25 oktober 2013.

a. *Indiener twijfelt aan de (economische) haalbaarheid van het wellnesscentrum.*
Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1 onder d.

b. *Het wellnesscentrum past beter op een industrieterrein, bijvoorbeeld op Bijsterhuizen.*

Het thermencomplex in het voorgestelde concept vraagt juist om bepaalde kwalitatieve omgevingskenmerken. De privacy en de natuurlijke rust en stilte van de buitenlocatie spelen een belangrijke rol bij het concept. Om die reden zou het concept niet op een bedrijventerrein geplaatst kunnen worden. Daarnaast past een sauna-complex ook niet binnen Bijsterhuizen. Bijsterhuizen is bedoeld voor distributie, high-tech en maak-industrie. Een sauna past niet binnen de pijlers van dit bestemmingsplan.

c. *Indiener vreest voor aantasting van de recreatie- en natuurwaarden van het gebied.*

Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 9 onder c.

30) [REDACTED] ontvangen 8 november 2013.

a. *Het plan Thermen Berendonck tast de natuur- en recreatiewaarden van het plan ernstig aan.*

Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 9 onder c.

b. *Indiener twijfelt of de Thermen Berendonck wel rendabel zullen blijken.*

Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1 onder d en 12 onder b.

c. *Er wordt in het plan geen aandacht besteed aan het natuuristenstrand, dat nu dreigt te worden weggedrukt naast een enorm complex.*

Het bestemmingsplan voorziet alleen in de realisatie van het wellnesscomplex. Voor het overige deel van de Berendonck blijft het bestemmingsplan "Buitengebied" gelden. In de bestemmingsplansystematiek is het niet gebruikelijk dat een natuuristen-terrein specifiek wordt opgenomen. Het bestemmingsplan sluit naturisme niet uit. Leisurelands is voornemens om een locatie aan te wijzen en verbeterde voorzieningen hiervoor aan te leggen. De beoogde locatie ligt aan de oostzijde van de plas. Hier is echter nog geen definitieve beslissing voor genomen. Leisurelands zal deze zienswijze meenemen in het traject voor aanwijzing van een natuuristenterrein.

31) [REDACTED] ingekomen 14 november 2013.

a. *Indiener vreest dat het plan leidt tot een toename van de verkeersdrukke.*

Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 4 onder b.

b. *Indiener twijfelt of de Thermen Berendonck wel rendabel zullen blijken.*

Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1 onder d en 12 onder b.

32) [REDACTED] ontvangen 18 november 2013.

- a. *Indiener vreest voor aantasting van de recreatieve waarde van het gebied.*
Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 9 onder c.
- b. *Indiener vreest dat het recreatiegebied wordt afgesloten.*
Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 22 onder d.
- c. *Er is al voldoende aanbod in wellness in de regio.*
Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1 onder d.

33) [REDACTED] ontvangen 14 november 2013.

- a. *Indiener vreest voor aantasting van de recreatieve waarde van het gebied.*
Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 9 onder c. De zwemmogelijkheden worden niet aangetast. Het wellnesscomplex wordt ver weg van de stranden geprojecteerd.
- b. *Indiener twijfelt of de Thermen Berendonck wel rendabel zullen blijken.*
Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1 onder d en 12 onder b.

34) [REDACTED], ontvangen 18 november 2013.

- a. *Indiener vreest voor aantasting van de recreatieve waarde van het gebied.*
Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 9 onder c.

35) [REDACTED] ontvangen 19 november 2013.

- a. *Indiener vreest voor aantasting van de recreatieve waarde van het gebied.*
Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 9 onder c.

36) [REDACTED], ontvangen 19 november 2013.

- a. *Indiener vreest voor aantasting van de recreatieve waarde van het gebied.*
Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 9 onder c.

37) [REDACTED] ontvangen 19 november 2013.

- a. *De plannen voor het thermencomplex verwoesten de Berendonck. De Berendonck maakt het nog aantrekkelijk om in Nijmegen Dukenburg te wonen.*
Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 9 onder c. Het gebied blijft vrij toegankelijk en behoudt zijn recreatieve functie. Ook de bewoners van Nijmegen Dukenburg kunnen in de toekomst het gebied nog vrij betreden, afgezien van het relatief beperkte gedeelte waar het thermencomplex is geprojecteerd.

38) [redacted] ontvangen 20 november 2013.

a. *Op de website ruimtelijkeplannen.nl staat dat er geen plannen zijn die een relatie hebben met het onderhavige plan maar het blijkt wel degelijk een onderdeel van een veel groter plan te zijn dat een enorme ingreep voor de Berendonck betekent maar ook op een "slimme" manier wordt gebracht.*

Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 8 onder a.

b. *Indiener onderschrijft de zienswijze van de GNMF.*

De zienswijze van de Gelderse Natuur en Milieufederatie is behandeld onder punt 9.

39) Onafhankelijke Nijmeegse Partij [redacted]
[redacted] ontvangen 28 november 2013.

a. *Indiener wil de combinatie van rust en recreatieve waarden op de Berendonck bewaren.*

De Berendonck is een recreatiegebied, geen natuurgebied. Het is een zogenaamd dagrecreatief concentratiepunt, bestemd voor intensieve dagrecreatie in een stedelijk gebied. Desalniettemin zullen er voldoende mogelijkheden blijven voor extensieve recreatie. Zie verder de reactie op zienswijze 9 onder c.

b. *Indiener vraagt om zorgvuldig om te gaan met de natuur en verschillende gebruiksfuncties die op de Berendonck aanwezig zijn.*

Het ontwerpbestemmingsplan is de weerslag van de zorgvuldige afweging die plaatsgevonden heeft. Aan dit ontwerpplan is namelijk een Ontwikkelingsvisie en een voorontwerpplan vooraf gegaan; bij beiden heeft een informatieavond plaatsgehad.

c. *Indiener vraagt of de Zevensprong geïnformeerd c.q. geraadpleegd is, zo nee waarom niet.*

De Zevensprong is niet separaat geïnformeerd. De procedure is via de gebruikelijke kanalen bekend gemaakt, daarnaast is in het voorjaar van 2012 een informatieavond georganiseerd. Een ieder heeft de gelegenheid gekregen zich te (laten) informeren en zijn/haar zienswijze in te dienen, daarom is de Zevensprong niet separaat betrokken in het proces. Wij zijn ons ervan bewust dat de Berendonck ook een belangrijke recreatieve functie heeft voor inwoners uit Nijmegen. Vandaar dat ook kennis is gegeven van het bestemmingsplan in "De Gelderlander", een regionaal dagblad.

d. *Indiener verzoekt om geïnformeerd te worden over het verdere verloop van de procedure.*

De zienswijze is betrokken bij de verdere besluitvorming. Omdat u een zienswijze heeft ingediend wordt u op de hoogte gesteld van de vaststelling van het bestemmingsplan. Na de vaststelling door de gemeenteraad staat voor belanghebbenden beroep open tegen het bestemmingsplan bij de Raad van State.

e. *Indiener heeft oog voor het toeristische karakter van het gebied en vraagt om de gemaakte afweging te schetsen.*

De afweging is geschetst in de Ontwikkelingsvisie Berendonck en in de toelichting

op het bestemmingsplan.

- f. *Indiener spreekt haar steun uit voor de zienswijze van het college van Nijmegen.*
De zienswijze van het gemeentebestuur van Nijmegen is behandeld onder punt 10.
- g. *De ONP spreekt haar steun uit voor de zienswijze zoals ingediend door de GNMF.*
De zienswijze van de Gelderse Natuur en Milieufederatie is behandeld onder punt 9.
- h. *De ONP was, is en blijft van mening dat de Berendonck een belangrijk groen recreatiegebied is voor het zuiden van Nijmegen.*
Dat onderschrijven wij. Ook na de vestiging van de wellnessvoorziening blijft het gebied voldoende kwaliteit bezitten om deze rol te blijven vervullen.

40) [REDACTED] ontvangen 25 november 2013.

- a. *Indiener vreest voor aantasting van de recreatieve waarde van het gebied.*
Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 9 onder c.
- b. *Indiener vreest dat het recreatiegebied wordt afgesloten.*
Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 22 onder d.
- c. *Het aanbod van wellnessbedrijven in de regio is al groot, wanneer er over de gemeentegrenzen heen wordt gekeken, is dit dan het beste besluit dat de gemeente kan nemen?*
Volgens de "ladder voor duurzame verstedelijking", opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro (sinds 1 oktober 2012) moet bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen de toelichting van het bestemmingsplan beschrijven dat er een actuele regionale behoefte is. Het plan is dus wel degelijk regionaal beoordeeld (rapport Van Spronsen & Partners).
Zie voor een verdere beantwoording zienswijze 1 onder d.

41) [REDACTED] ontvangen 27 november 2013 (gronden op hoofdlijnen). Aangevuld per brief van 27 november 2013, ontvangen 2 december 2013.

- a. *Indiener vreest voor aantasting van de recreatieve waarde van het gebied.*
Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 9 onder c.
- b. *Indiener twijfelt eraan of de beoogde locatie wel voldoet aan de gewenste kwalitatieve locatie-eisen.*
De kap van bomen die noodzakelijk is voor de aanleg van het thermencomplex zal zo minimaal mogelijk worden gehouden. Dit brengt de groene beleving en de groene kwaliteiten van het gebied niet in gevaar. Zie ook de beantwoording van zienswijze 8 onder d. De "totaalbeleving" komt niet in gevaar. Kaartje 4, dat als bijlage bij de zienswijze is gevoegd, geeft een vertekend beeld. In de toelichting van het bestemmingsplan zal een kaartbeeld worden opgenomen dat een meer realistisch beeld geeft van het ruimtebeslag van de geplande ontwikkeling.

- c. *Het parkeerterrein van het saunacomplex is voorzien recht tegenover het natuuristenstrand.*

Het bestemmingsplan voorziet alleen in de realisatie van het thermencomplex. Voor het overige deel van de Berendonck blijft het bestemmingsplan "Buitengebied" gelden. In de bestemmingsplansystematiek is het niet gebruikelijk dat een natuuristen-terrein specifiek wordt opgenomen. Het bestemmingsplan sluit naturisme niet uit. Leisurelands is voornemens om een locatie aan te wijzen en verbeterde voorzieningen hiervoor aan te leggen (denk aan groene afscherming). De beoogde locatie ligt aan de oostzijde van de plas. Hier is echter nog geen definitieve beslissing voor genomen. Leisurelands zal deze zienswijze meenemen in het traject voor aanwijzing van een natuuristenterrein.

- d. *Het plangebied dient te worden uitgebreid met de toegangsweg en het parkeerterrein.*

Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder a en b.

- e. *De komst van het wellnesscentrum leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.*

Als gevolg van de komst van het wellnesscentrum zal de verkeersgeneratie tot ca. 460 verkeersbewegingen toenemen. Uit het rapport van Pouderoyen "Verkeers- en milieuaspecten is af te leiden dat de verkeerstoe name niet zou groot is dat de NIBM-norm (niet in betekenende mate norm) wordt overschreden. In dit rapport zijn alle plannen uit de ontwikkelingsvisie doorgerekend. Alle plannen uit de ontwikkelingsvisie tezamen zorgen ook niet voor overschrijding van de NIBM-norm.

42) Schriftelijke zienswijze van [REDACTED] ingekomen 27 november 2013.

- a. *Door de bestemmingsplanprocedure voor de gehele Berendonck af te breken is een integrale afweging van de gevolgen van alle plannen uit de in 2010 vastgestelde Ontwikkelingsvisie niet mogelijk.*

Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 8 onder a.

- b. *Ook wordt de impact van de Thermen Berendonck nu niet goed beoordeeld, doordat de parkeerplaats en de 1,5 km lange toegangsweg buiten beschouwing worden gelaten. Gevreesd wordt voor de negatieve gevolgen, nl. het kappen van bos voor complex, parkeerterrein, auto-/wandel-/fietsroutes en kabels/leidingen.*

Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder b.

- c. *Eveneens wordt gevreesd voor het minder aantrekkelijk worden van een recreatief rondje rond de plas vanwege het aan de openbaarheid onttrekken van stranden en voor het einde van de dassen aan de oostzijde van de Berendonck.*

Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 9 onder c en d.

- d. *Eerder is al aangegeven dat de wellnessmarkt oververzadigd is en dat een nieuw complex ten koste gaat van bestaande bedrijven. In het rapport van Van Spronsen is toe geredeneerd naar de conclusie dat op deze locatie ruimte is voor een nieuw bedrijf als Thermen Bussloo. Maar Sanadome wordt buiten beschouwing gelaten en verzwegen wordt dat een hotel erbij onvermijdelijk is.*

Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder d en e,

zienswijze 3 onder a en zienswijze 8 onder c.

- 43) [redacted], ingekomen 27 november 2013.
De zienswijze is identiek aan die onder 42.
- 44) [redacted], ingekomen 27 november 2013.
De zienswijze is identiek aan die onder 42.
- 45) [redacted] ingekomen 27 november 2013.
De zienswijze is identiek aan die onder 42.
- 46) [redacted] ingekomen 27 november 2013.
De zienswijze is identiek aan die onder 42.
- 47) [redacted] ingekomen 27 november 2013.
De zienswijze is identiek aan die onder 42.
- 48) [redacted] ingekomen 27 november 2013.
De zienswijze is identiek aan die onder 42.
- 49) Schriftelijke zienswijze van de [redacted] ingekomen 27 november 2013.
De zienswijze is identiek aan die onder 42.
- 50) Schriftelijke zienswijze van [redacted] ingekomen 27 november 2013.
De zienswijze is identiek aan die onder 42.
- 51) Schriftelijke zienswijze van [redacted] ingekomen 27 november 2013.
De zienswijze is identiek aan die onder 42.
- 52) Schriftelijke zienswijze van [redacted] ingekomen 27 november 2013.
De zienswijze is identiek aan die onder 42.

- 53) Schriftelijke zienswijze van [REDACTED], ingeko-
men 27 november 2013.
De zienswijze is identiek aan die onder 42.
- 54) Schriftelijke zienswijze van [REDACTED], ingeko-
men 27 november 2013.
De zienswijze is identiek aan die onder 42.
- 55) Schriftelijke zienswijze van [REDACTED]
[REDACTED] ingekomen 26 november 2013.
De zienswijze is identiek aan die onder 42.
- 56) Schriftelijke zienswijze van de heer [REDACTED]
[REDACTED] ingekomen 26 november 2013.
De zienswijze is identiek aan die onder 42.
- 57) Schriftelijke zienswijze van [REDACTED]
ingekomen 26 november 2013.
De zienswijze is identiek aan die onder 42.
- 58) Schriftelijke zienswijze van de [REDACTED]
[REDACTED] ingekomen 26 november 2013.
De zienswijze is identiek aan die onder 42.
- 59) Schriftelijke zienswijze van de heer [REDACTED]
ingekomen 26 november 2013.
De zienswijze is identiek aan die onder 42.
- 60) Schriftelijke zienswijze van [REDACTED]
[REDACTED] ingekomen 26 november 2013.
De zienswijze is identiek aan die onder 42.
- 61) Schriftelijke zienswijze van [REDACTED], ingeko-
men 26 november 2013.
De zienswijze is identiek aan die onder 42.

- 62) Schriftelijke zienswijze van [REDACTED], ingekomen 27 november 2013.

De zienswijze is gelijk aan die onder 42, met de volgende toevoegingen:

- a. *Het is merkwaardig dat natuur wordt vernietigd om plaats te maken voor een wellnessbedrijf dat zich associeert met natuur. Als er al noodzaak is voor zo'n bedrijf zou het beter buiten die natuur geplaatst kunnen worden, met uitzicht erop.*
Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 14 onder d en 41 onder b.
- b. *Er liggen al veel parkeerplaatsen in de Berendonck die benut zouden kunnen worden. Want de plas en het wellnessbedrijf worden op verschillende dagen bezocht (zomerse dagen/minder zomerse dagen) en op verschillende tijden (dag/avond).*
Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 14 onder d.

- 63) Schriftelijke zienswijze van de [REDACTED] Oude Nonnendaalseweg 47, 6542 WN Nijmegen, ingekomen 3 januari 2014.

De zienswijze is buiten de tervisietermijn ingekomen en daarom niet ontvankelijk. De zienswijze is overigens identiek aan die onder 42.

- 64) Schriftelijke zienswijze van mevrouw [REDACTED], ingekomen 26 november 2013.

De zienswijze is hoegenaamd identiek aan die onder 42. Benadrukt wordt nog eens de extra concurrentie voor wellnessbedrijven in de omgeving. Verder wordt gemeld dat velen in de omgeving niet op de hoogte zijn en indertijd een petitie hebben ondertekend.

Voor dit laatste wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 39 onder c.

- 65) Schriftelijke zienswijze van [REDACTED], ingekomen 27 november 2013.

- a. *Indiener heeft bedenkingen tegen de ontsluiting van het wellnesscomplex via de ventweg en de Oude Teersdijk. De ventweg is in het verleden na 100 m afgesloten voor autoverkeer, dit ter bescherming van het langzaam verkeer. Nu zal het verkeer daar enorm gaan toenemen; bussen en vrachtwagens zullen de bocht nauwelijks kunnen maken.*
Het thermencomplex wordt niet ontsloten via de ventweg. Vanaf de rotonde gaat de ontsluitingsroute het gebied in en gaat na ca. 70m linksaf over een te verbreden fietspad richting Oude Teersdijk.
- b. *De Oude Teersdijk dient om cultuurhistorische redenen gemeden te worden. De weg zou in breedte verdubbeld moeten worden.*
Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 4 onder c.

- 66) Schriftelijke zienswijze van [REDACTED]
ingekomen 27 november 2013.

Indiener heeft als aanwonende al eerder bezwaar gemaakt tegen het gebruik van de Oude Teersdijk als toegangsweg naar het thermencomplex daar hiervoor ook een stuk over de ventweg gereden moet worden en in het verleden juist moeite is gedaan om de auto's hier te weren ter bescherming van het langzaam verkeer; nu zal het aantal auto's vele malen groter worden. Vanaf de rotonde kan een prima toegang naar de thermen gemaakt worden zonder dat over een fietspad hoeft te worden gereden. De dijk wordt ook door fietsers en wandelaars gebruikt.

Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 65 onder a en b.

- 67) Schriftelijke zienswijze van [REDACTED]
[REDACTED] ingekomen 27 november 2013.

Indiener stelt dat er voor de wandelaars al een groot stuk is afgepakt voor de golfbaan, maar nu ook nog een groot gebied voor het wellnesscentrum annex hotel is teveel. Daarnaast is er al veel concurrentie bij wellness- en hotelvoorzieningen.

Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 9 onder c en zienswijze 1 onder e en 3 onder a.

- 68) Schriftelijke zienswijze [REDACTED]
[REDACTED] ingekomen 26 november 2013.

Indieners spreken hun grote weerzin uit tegen het plan om een wellnesscentrum in de Berendonck te realiseren.

Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 9 onder c.

- 69) Schriftelijke zienswijze [REDACTED] ingeko-
men 27 november 2013.

a. Indiener is van mening dat bestaande wellnessbedrijven in de omgeving al moeite genoeg hebben om het hoofd boven water te houden.

Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder e en 3 onder a.

b. Daarnaast vraagt hij zich af waarom een stuk natuurgebied wordt opgeofferd. Hij veronderstelt dat dit is om Wijchen op de kaart te zetten, terwijl er elders ook al dergelijke centra zijn. Gebouwen met voorzieningen verwijder je niet zomaar als ze er eenmaal zijn.

Financiële dragers zijn noodzakelijk om ervoor te zorgen dat Leisurelands dit openbare recreatiegebied kan bekostigen. Naar de beste mogelijkheden is gezocht door middel van de Ontwikkelingsvisie Berendonck. Verder wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 9 onder c en 12 onder b.

c. Ook is hij tegen de afsluiting van de Berendonck voor wandelaars en fietsers.

De Berendonck blijft openbaar toegankelijk en het rondje rond de plas blijft mogelijk.

d. Volgens hem is het rapport duidelijk niet compleet.

Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder d en 3 onder a.

70) Schriftelijke zienswijze [REDACTED] ingekomen 26 november 2013.

Indiener is van mening dat er geen wellness op de Berendonck moet komen, omdat dit de natuur aantast.

Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 9 onder c.

71) Schriftelijke zienswijze van mevrouw [REDACTED] ingekomen 27 november 2013.

a. Indiener stelt dat de Berendonck een belangrijk natuur- en recreatiegebied is voor bewoners van het min of meer met elkaar verbonden Nijmegen en Wijchen en dat dit gebied de laatste groene buffer vormt daartussen. Een wellnesscentrum met bijbehorende parkeerplaatsen en toegangsweg zal het gebied ernstig verstoren. Groen is belangrijk voor het welbevinden en voor veel bewoners is dit gebied een van de weinige stukjes groen.

Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 9 onder c.

b. Bovendien is het wellnessaanbod in de omgeving meer dan voldoende.

Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder e en 3 onder a.

c. Recreëren in de natuur is in de Berendonck voor alle mensen betaalbaar, het gebruik van een wellnesscentrum is kostbaar.

Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 9 onder c.

72) Schriftelijke zienswijze van [REDACTED] ingekomen 27 november 2013.

Indiener vindt de keuze voor de locatie voor een wellnesscentrum in het natuur- en recreatiegebied de Berendonck onbegrijpelijk: het gebied zal, mede door de toegangsweg, onherstelbaar worden aangetast.

Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 9 onder c en 14 onder d.

73) Schriftelijke zienswijze van mevrouw [REDACTED], ingekomen 27 november 2013.

a. Indiener betreurt het dat er bebouwing komt op zo'n mooie plek.

Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 9 onder c en 14 onder d.

b. Ook betreurt zij het dat het mooie laantje vanaf café Teersdijk tot aan het fietstunneltje zou moeten verdwijnen.

Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 4 onder c.

c. Zij verwijst verder naar een bijlage met de zienswijze onder 91.

Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze onder 91.

74) Schriftelijke zienswijze [REDACTED]

[REDACTED] ingekomen 26 november 2013.

Indiener is tegen de komst van Thermen Berendonck, omdat er voldoende alternatieven in de omgeving zijn en afbreuk wordt gedaan aan het mooie gebied.

Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 9 onder c en 14 onder d.

75) Schriftelijke zienswijze van [REDACTED]

[REDACTED] ingekomen 27 november 2013.

a. *Indiener vraagt zich af waarom een prachtig natuurgebied, waar je kunt wandelen, fietsen, hardlopen, zwemmen en genieten van flora en fauna, tot saunacomplex om te bouwen. Dit gaat ten koste van de dassen. Ook zal er veel bos gekapt moeten worden voor 700 parkeerplaatsen en een 1,5 km lange toegangsweg.*

Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder b en 9 onder c.

b. *Er is volgens haar al genoeg wellness in de omgeving.*

Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder e en 3 onder b.

76) Schriftelijke zienswijze [REDACTED]

[REDACTED] ingekomen 27 november 2013.

a. *Bezwaar wordt gemaakt tegen het ontwerpbestemmingsplan om de volgende redenen.*

De geschatte bezoekersaantallen zijn ongeloofwaardig nu andere wellnessbedrijven in de omgeving al acties moeten houden om klanten binnen te krijgen.

Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder e en 3 onder b.

b. *Volgens tabel 4 van het rapport zouden op een zaterdag tussen 10 en 12 uur 2 auto's per minuut langskomen gedurende 2 uur; dit is ongeloofwaardig en zou hinderlijk zijn voor wandelaars en fietsers.*

Hetgeen indiener aangeeft is niet juist; in de tabel staat dat om 10.00 uur op een piekdag 312 bezoekers aanwezig zijn en dat in het tijdsinterval 10.00-12.00 er 156 bijkomen. Dat is dus samen met de komst van 19 personeelsleden in dat tijdvak in totaal 175 extra personen.

Overigens is uitgaande van indieners verdere doorrekening zijn conclusie wel juist: 2 autobewegingen per minuut is zeer wel denkbaar maar zal in geen geval tot verkeerskundige problemen leiden. Bij een dergelijke aantal auto's zal de doorstroming niet belemmerd worden en is het zeer wel mogelijk om op eenzelfde rijbaan auto-verkeer en fietsverkeer te combineren, zonder dat dit tot meer dan gemiddelde knelpunten kan leiden. Deze conclusie is te meer gerechtvaardigd nu het een wegvak betreft dat grotendeels uitsluitend het wellnesscomplex zal ontsluiten, waardoor er geen overig verkeer is dan van en naar het thermencomplex. De verkeerscapaciteit van de weg is minimaal enkele malen groter dan de daadwerkelijke verkeersbelasting. In het kader van 'goede ruimtelijke ordening' is de ontsluiting van het complex geen knelpunt. Terzijde wordt opgemerkt dat de door indiener genoemde piek aldus ontstaat in het tijdvak tot 10.00 uur en dat het daarna volgens het model minder druk is op het wegvak. Ook in de avondperiode ontstaat een piek door vertrekkend verkeer.

- c. *Op de situatietekening op pagina 4 is het parkeerterrein en de beheerderswoning niet aangegeven. De tekening op pag. 15 geeft een beter beeld en maakt duidelijk dat veel bomen gerooid moeten worden.*

De beheerderswoning wordt inpandig gerealiseerd. Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 9 onder c.

- d. *De das krijgt het moeilijk vanwege het autoverkeer; de ijsvogel zal waarschijnlijk verdwijnen.*

Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 9 onder c en d.

- e. *De Berendonck is ooit met steun van de gemeente Nijmegen aangelegd als recreatiegebied voor Wijchen en Nijmegen ter ontlasting van de Hatertse vennen. Hij is bang dat er voor de gewone recreant aan de oostkant van de Berendonck weinig aantrekkelijks overblijft.*

Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 9 onder c.

- f. *Wel wordt gepleit voor een strandpaviljoen aan de westzijde.*

Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

- 77) Schriftelijke zienswijze van mevrouw [REDACTED]
[REDACTED] ingekomen 27 november 2013.

Bezwaar wordt gemaakt tegen de vestiging van een wellnessbedrijf in een publiek natuur- en recreatiegebied. Het publieke en natuurbelang gaan boven commerciële aandeelhouderswinst. Dit gebied is van levensbelang voor de stedelijke agglomeratie Nijmegen-Wijchen vanwege zijn ecologische waarde.

Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 9 onder c.

- 78) Schriftelijke zienswijze van [REDACTED]
[REDACTED] ingekomen 27 november 2013.

De zienswijze is identiek aan die onder 77.

- 79) Schriftelijke zienswijze van [REDACTED]
[REDACTED] ingekomen 27 november 2013.

Bezwaar wordt gemaakt tegen het plan om de Berendonck te bebouwen/vernietigen. Er wordt veel natuur- en recreatiegebied opgeofferd voor een totaal overbodig wellnesscentrum.

Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 9 onder c en 69 onder b.

- 80) Schriftelijke zienswijze van [REDACTED]
[REDACTED] ingekomen 27 november 2013.

De zienswijze is identiek aan die onder 79.

- 81) [REDACTED] ingekomen 27 november 2013.

Bezwaar wordt gemaakt tegen de komst van een wellnesscentrum op de Berendonck uit oogpunt van natuurbescherming alsook vanwege het feit dat er al genoeg van dit soort bedrijven zijn, die naar zijn mening verliezen maken.

Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze.

- 82) Schriftelijke zienswijze [REDACTED], ingekomen 27 november 2013.

Bezwaar wordt gemaakt tegen de bebouwing in de Berendonck. Rust en natuur zijn belangrijker dan de commercie.

Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 9 onder c en 69 onder b.

- 83) Schriftelijke zienswijze van [REDACTED]
[REDACTED] ingekomen 27 november 2013.

Bezwaar wordt gemaakt tegen de bouw van Thermen Berendonck. Rondom Nijmegen is al veel terrein onttrokken aan de natuur. Bovendien doet de verkeersaantrekkende werking de rust daar verdwijnen.

Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 9 onder c en 69 onder b. Daarnaast is het zo dat het om een beperkt aantal verkeersbewegingen gaat, verspreid over de dag, en met een lage snelheid.

- 84) Schriftelijke zienswijze van [REDACTED]
[REDACTED] ingekomen 27 november 2013.

Bezwaar wordt gemaakt tegen de komst van Thermen Berendonck. Stadspark Nijmegen (bij de Berendonck) is aangelegd om de Hatertse Vennen te ontzien. Inmiddels is een gedeelte van het park ingenomen door sportverenigingen. Daarbij is de Berendonck aangelegd als recreatiegebied. Nu wordt dit afgenomen. Ook is een commercieel wellnesscentrum hier niet op z'n plaats. Het natuur- en recreatiegebied mag hier niet voor opgeofferd worden.

Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 9 onder c en 69 onder b.

- 85) Schriftelijke zienswijze van [REDACTED] de vereniging Stadsschoon Nijmegen Lent, [REDACTED], ingekomen 28 november 2013.

a. Bezwaar wordt gemaakt tegen het ontwerpbestemmingsplan. Gesteld wordt dat de Berendonck een waardevol natuurgebied is waar velen recreëren. De aanleg van een thermencomplex is een aanslag op de ruimtelijke kwaliteit. Tevens op de rust omdat er meer autoverkeer door het gebied heen zal gaan.

Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 9 onder c en 83.

b. In de plannen wordt volgens indiener geen parkeervoorziening gerealiseerd, al is dit onrealistisch.

Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder b.

c. Hij stelt verder dat door de wethouder is toegezegd dat dit het enige bestemmingsplan is dat de groene kwaliteiten van dit gebied zal aantasten. Hij ziet dat graag in dit bestemmingsplan verankerd.

De wethouder heeft gesteld dat hij nu geen mogelijkheden ziet voor andere toevoegingen aan het gebied. In het bestemmingsplan kan niet vastgelegd worden dat er in de toekomst geen planwijzigingen zullen plaatshebben. Deze zijn te allen tijde mogelijk.

d. Hij steunt verder de zienswijzen van de gemeente Nijmegen en van de GNMF.

Hiervoor wordt verwezen naar de zienswijzen onder 9 en 10.

- 86) Schriftelijke zienswijze van [REDACTED], ingekomen 28 november 2013.

De zienswijze is identiek aan die onder 27.

- 87) Schriftelijke zienswijze van [REDACTED] Nieuw Leefbaar Nijmegen,
[REDACTED], ingekomen 28 november 2013.

Verzocht wordt om alle zienswijzen die in de eerdere procedure zijn ingediend alsnog te beoordelen, met name die van de provincie Gelderland en van de gemeente Nijmegen.

De onderwerpen in de in de vorige procedure ingediende zienswijzen komen alle aan de orde in deze nota voor zover ze betrekking hebben op het planologisch mogelijk maken van het thermencomplex.

- 88) Schriftelijke zienswijze [REDACTED]
[REDACTED], ingekomen 26 november 2013.

a. *Allereerst wordt uiteen gezet dat naturisme sterk te maken heeft met verbondenheid met de natuur. De locatie die hiervoor al 29 jaar wordt gebruikt wordt naar het zich laat aanzien betrokken bij het terrein voor het wellnesscentrum. De inrichting van de beoogde locatie voor naturisme (waar geen affiniteit mee bestaat als de natuurlijke beplanting daarvoor moet wijken) dient gefinancierd te worden door het Leisurelands uit de inkomsten die het genereert uit de komst van het wellnesscentrum. De haalbaarheid maar vooral ook de wenselijkheid wordt ernstig betwijfeld. Dit gezien het overaanbod en het feit dat de formule Bussloo haar effectiviteit dankt aan de aanwezigheid van een hotel.*

Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 30 onder c, 1 onder d en 12 onder b.

b. *Daarnaast het belang van de Berendonck als groene long waar vooral ook door bewoners van de Dukenburg gerecreëerd wordt. Het opofferen van het belang van zoveel mensen voor een twijfelachtig economisch motief wordt een slechte zaak gevonden.*

Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 9 onder c en 69 onder b.

c. *Tot slot wordt ervoor gepleit de huidige locatie als naturistenstrand te erkennen door inrichting hiervan.*

Hiervoor wordt eveneens verwezen naar de beantwoording van zienswijze 30 onder c.

- 89) Schriftelijke zienswijze van [REDACTED]
[REDACTED] ingekomen 27 november 2013.

a. *Bezwaar wordt gemaakt tegen de plannen voor een wellnesscomplex in de Berendonck. Gesteld wordt dat realisatie zou leiden tot ontoegankelijkheid voor het wandelend en fietsend publiek en tot grotendeels vernietiging van de natuur. Deze natuur is juist van groot belang voor de bewoners van Dukenburg en werd juist aangelegd als beperking van de druk op het vennengebied. Maar langs een smal strookje groen langs de A73 wandelen is weinig aantrekkelijk.*

Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 9 onder c.

- b. Daarnaast als er al een ruim aanbod aan wellnessvoorzieningen en vestiging zou kunnen leiden tot sluiting van een van deze of van thermen Berendonck zelf, wat in beide gevallen kapitaalvernietiging tot gevolg heeft; dat past niet bij de wenselijkheid van duurzaam beleid.*

Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder e, 3 onder b en 12 onder b.

90) Schriftelijke zienswijze van [REDACTED]
ingekomen 26 november 2013.

- a. Bezwaar wordt gemaakt tegen de vestiging van een wellnesscentrum. Aandacht wordt gevraagd voor het belang van het beleven van wellness door mensen die dit zoeken in de natuur en mensen die zich geen sauna-entree kunnen veroorloven. Voor Sanadome en uitbreiding van NEC is ook al waardevol groen verdwenen. Voor mensen die zich een saunabezoek kunnen permitteren zijn er al genoeg voorzieningen in de omgeving.*

Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 9 onder c en 1 onder d.

- b. Het verwerven van inkomsten is een oneigenlijke motivatie. Er zijn zeker alternatieven die minder impact hebben.*

Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 69 onder b.

- c. Daarnaast is er een groot risico dat de exploitatie van het wellnesscomplex niet rendabel zal zijn. En als dit wel het geval is onttrekt het inkomsten en werkgelegenheid aan de andere voorzieningen. Keer op keer worden natuurlijke gebieden met een publieke functie prijsgegeven voor exploitatie door bedrijven met winst oogmerk.*

Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder e, 3 onder c en 12 onder b.

- d. Verder is door dit beperkte bestemmingsplan een integrale afweging niet mogelijk. Gevreesd wordt voor de negatieve gevolgen: veel bomenkap, door een deels onttrekken van stranden aan de openbaarheid een veel minder aantrekkelijk rondje rond de plas en het einde van de dassen aan de oostzijde.*

Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 9 onder c en 8 onder a.

- e. In het onderzoek van Van Spronsen is overduidelijk naar de conclusie toe geredeneerd. Zo is Sanadome buiten beschouwing gelaten en wordt verzwegen dat een hotel erbij onvermijdelijk is.*

Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 10 onder c.

- f. Er dient gekeken te worden naar financiële dragers die zorgen voor behoud en versterking van de plas en zijn groene omgeving.*

Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 39 onder b en e.

91) Schriftelijke zienswijze van [REDACTED], ingekomen 5 november 2013.

- a. *Ook tegen het beperktere ontwerpplan Thermen Berendonck heeft indiener bezwaar. Al jaren recreëert zij op de Berendonck. Het complex zal een grote inbreuk maken op de rust en de natuurbeleving.*
Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 9 onder c.
- b. *Volgens haar wordt erg creatief omgegaan met de oorspronkelijke Rabobankvisie op de ontwikkeling in de wellnessmarkt voor een zo gunstig mogelijke voorstelling van zaken. Negatieve aspecten worden weggelaten.*
Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder e en 3 onder a.
- c. *Gevreesd wordt dat de opmerking over de noodzaak om overnachtingsmogelijkheden te faciliteren gaat betekenen dat er nog meer bebouwing zal komen. Tegelijk heeft de raad aangegeven dit niet te willen, waarmee de kans op economisch succes minder is. Eventueel succes zal ten koste gaan van de bedrijven in de buurt.*
Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2 onder b en 5 onder a.
- d. *Zij spreekt verder haar zorg uit dat men al van plan is te beginnen met de aanleg van de toegangsweg en de parkeerplaatsen. Dat zou kunnen leiden tot het aantasten van mooie plekjes en van de Teersdijk, terwijl de uiteindelijke reden niet door gaat.*
Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder b. Het staat Leisurelands dus sowieso vrij om bomen te kappen. Om nu al de bomen op het terrein waar de parkeerplaatsen komen te kappen lijkt ons echter prematuur.
- e. *Het wandelen en fietsen langs hoge hekken en bewakingscamera's is niet recreatief.*
Het (deels verlegde) 'rondje rond de plas' zal zo natuurlijk mogelijk worden gehouden en ook zal aandacht worden besteed aan de inrichting van het terrein rond het thermencomplex.
- f. *Een betere verdeling van het gebied tussen de verschillende gebruikersgroepen, zoals de naaktrecreanten, en een zekere groene afscherming komt het plezier en de veiligheid ten goede. Het ontbreekt het plan aan een totaalvisie. Daarbij lijkt het haar verstandig rekening te houden met bestaand gebruik. Zij vreest voor het voortbestaan van het naaktstrandje. Wel heeft zij begrepen dat de in de toekomstvisie aangewezen locatie nog wel gepland staat. Op die locatie verwacht zij echter problemen.*
De totaalvisie is vervat in de Ontwikkelingsvisie Berendonck. Verder wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze onder 30.

Verder zijn er nog een aantal schriftelijke zienswijzen ingekomen waarvan de adresgegevens onbekend zijn. Inhoudelijk komen de daarin verwoorde standpunten naar voren in de hierboven genoemde zienswijzen.

In het vastgestelde bestemmingsplan zijn de volgende wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerp:

- 1) artikel 1.1 van de planregels bevat een gewijzigd IMRO-nr.;
- 2) artikel 3.1.2 onder f van de planregels is in verband met de landschappelijke inpassing toegevoegd en er zijn twee kaarten aan de planregels toegevoegd waarin de gewenste landschappelijke inpassing is geregeld;
- 3) de plantoelichting is op onderdelen gewijzigd. De wijzigingen bestaan uit:
 - het vervangen van RGV door Leisurelands,
 - wijziging van de lijst met bijlagen bij de plantoelichting en er zijn nieuwe rapporten als bijlage bij de plantoelichting opgenomen (dit betreft het Ladderonderzoek van Van Spronsen & Partners en het beplantingsplan van Karres+Brands). En daarnaast is de uitspraak van de Afdeling en de ontheffing Ffw bijlage bij de plantoelichting gevoegd.
 - wijziging van paragraaf 3.2 naar aanleiding van het nieuwe Ladderonderzoek van Van Spronsen & Partners;
 - wijziging paragraaf 3.3 provinciaal beleid
 - wijziging paragraaf 3.4 overwegingen over nota toerisme verwijderd
 - toevoeging afbeelding pagina 31 van de toelichting
 - wijziging paragraaf 7.2 van de toelichting: er is een toelichting over de voorwaardelijke verplichting opgenomen (landschappelijke inpassing).