



## **Reactienota zienswijzen**

bestemmingsplan 'Spa World te Bad Nieuweschans'

## **1. Inleiding**

Deze nota behandelt de ingekomen zienswijzen over het ontwerp bestemmingsplan 'Spa World te Bad Nieuweschans'.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Spa World te Bad Nieuweschans' heeft met ingang van 1 augustus 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen overeenkomstig artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. Gedurende deze termijn is aan een ieder de mogelijkheid geboden een zienswijze te geven over het ontwerp bestemmingsplan.

Tijdens de periode van ter inzage ligging is een reactie ontvangen van Fontana Bad Nieuweschans.

## **2. Zienswijzen**

De zienswijze is hieronder samengevat en van een reactie voorzien. De volledige zienswijze is als bijlage bij deze notitie opgenomen.

### **1. Fontana Bad Nieuweschans**

#### Opmerking 1.1

De initiatiefnemers richten zich op de doelgroep jonge gezinnen. In tegenstelling tot wat gesteld wordt draagt het plan daarmee niet bij aan de toenemende vraag naar zorg, hulp en welzijnsvoorzieningen

#### Reactie 1.1

Het betreft een totaal concept met meerdere aspecten. Het zorghotel is een van die aspecten even als het subtropisch zwemparadijs. Daarnaast is er nog sprake van een regulier Hotel. Spa World is een concept dat meerdere doelgroepen bedient. Met het concept worden naast jonge gezinnen ook zorgbehoevenden en de zakelijke markt bediend.

#### Opmerking 1.2

Volgens gemeentelijk beleid moet het concept van Spa World complementair zijn aan het programma van Fontana. Daarvan is geen sprake. Het concept past niet binnen het concept van Bad Nieuweschans en ook niet binnen de kaders van het Masterplan Bad Nieuweschans.

#### Reactie 1.2

Spa World dient complementair te zijn aan de voorzieningen van Bad Nieuweschans. Het concept van de Spa World betreft een concept dat breed in zet op het thema water en gezondheid en richt zich onder andere op de doelgroep jonge gezinnen. Daarmee is het een aanvulling op de bestaande voorzieningen in Bad Nieuweschans. Het past prima binnen de kaders van het masterplan Bad Nieuweschans. In Duitsland is gebleken dat de bundeling van kuuroorden een versterkende werking op elkaar hebben.

#### Opmerking 1.3

De stabiliteit van de bron is onzeker als een tweede aanbieder uit dezelfde bron gaat putten.

#### Reactie 1.3

Een deskundig geohydroloog heeft gesteld dat de onttrekking van bronwater voor Spa World met een aan zekerheid grenzende zeer hoge waarschijnlijkheid geen invloed heeft op onttrekking van water uit dit grondpakket door derden. Overwogen kan worden, mits andere gebruikers meewerken, onderzoek uit te laten voeren waarmee kan worden aangetoond dat de boring bij Spa World geen negatieve effecten veroorzaakt aan de broninstallatie bij derden.

#### Opmerking 1.4

De doelgroepen zijn niet met elkaar verenigbaar in een concept.

#### Reactie 1.4

Het concept heeft meerdere onderdelen met elk hun eigen doelgroep. De doelgroepen en onderdelen zijn functioneel van elkaar gescheiden. Er is geen sprake van een aparte bron bij het zorghotel.

#### Opmerking 1.5

De haalbaarheid van het zorghotelconcept blijkt niet uit de overlegde rapportages. Een AWBZ erkenning is nodig om inkomsten te genereren uit de AWBZ. Vraag en aanbod lijken niet met elkaar in overeenstemming. De financiering is volstrekt onduidelijk.

#### Reactie 1.5

De initiatiefnemer is op de hoogte van de benodigde erkenningen die nodig zijn voor het concept. De marktbasis is afhankelijk van te maken afspraken zoals in het onderzoek wordt genoemd. In de regio Groningen is nog geen dergelijk professioneel zorghotel aanwezig.

#### Opmerking 1.6

De bezoekersaantallen zijn niet reëel, Spa World niet ondergebracht worden in de categorie Wellnesscentra en Sauna's.

#### Reactie 1.6

Er zijn geen benchmark gegevens beschikbaar van een dergelijk specifiek concept. Er is uitgegaan van de benchmark cijfers van het Rabobank onderzoek omdat deze het best aansluiten bij het concept. Ook is er gebruik gemaakt van een onderzoek van Van Spronsen en Partners over wellnessbedrijven waarbij de saunafaciliteiten als hoofdactiviteit kan worden beschouwd. Hierbij zijn privé sauna's en bedrijven buiten beschouwing gelaten.

#### Opmerking 1.7

Er is geen rekening gehouden met een goedkoper alternatief voor gezinnen, Tropiqua. Ook wordt uitgegaan van te rooskleurige bestedingen door gezinnen.

#### Reactie 1.7

Spa World heeft een eigen aanzuigende werking en een eigen doelgroep. De mensen die naar Tropiqua gaan behoren tot een andere doelgroep. Spa World Hotel richt zich op de doelgroep die ook verblijf (overnachtingen) ambieert. Het zwembad ondersteunt het totale programma.

#### Opmerking 1.8

Er is ten onrechte geen geluidonderzoek uitgevoerd.

#### Reactie 1.8

Het zorghotel is niet gelijk te stellen met een verpleeghuis of verzorgingshuis. In de totstandkoming van de wet geluidhinder is gekeken welke woningen, andere gebouwen en terreinen bijzondere bescherming tegen geluid moeten krijgen, gelet op het doel om bescherming te bieden aan objecten bestemd voor langdurig verblijf van mensen of voor verblijf van kwetsbare groepen. Voor objecten die hier niet aan voldoen is geen extra regelgeving nodig en ook niet gewenst. Verpleeg- en verzorgingshuizen zijn aangewezen als geluidgevoelig object omdat zij een woonfunctie hebben. Daar is bij het zorghotel geen sprake van.

Paragraaf 4.1 is op dit punt aangepast. De nieuwe tekst luidt:

De voorzieningen van Spa World (hotels en een subtropisch zwembad) gelden niet als geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Akoestisch onderzoek kan derhalve achterwege blijven. Een van de hotels krijgt desgewenst een specifieke zorgfunctie. Een dergelijke zorgfunctie wordt in het Besluit geluidhinder niet als geluidgevoelig omschreven. Desondanks zullen om in dit gebouw een goed leefklimaat te creëren de gevels aan de zijde van de A7 zonder te openen ramen worden uitgevoerd en zal daarnaast door middel van aanvullende gevelisolatie worden gezorgd voor een aanvaardbaar binnenklimaat.

#### Opmerking 1.9

De civielrechtelijke overeenkomst bevat een ontsnappingsclausule om onder de realisatieverplichting uit te komen en biedt daarom geen zekerheid dat na vaststelling van het bestemmingsplan ook daadwerkelijk tot volledige realisatie van het plan zal worden overgegaan.

#### Reactie 1.9

De overeenkomst biedt een mogelijkheid het plan gefaseerd uit te voeren. Hieraan zijn echter op voorhand een aantal voorwaarden gesteld. Uitgangspunt in de overeenkomst is het plan in een bouwstroom volledig te realiseren. De overeenkomst kent een basis die voldoende is voor uitvoering van het plan.

#### Opmerking 1.10

De verplichte realisering van het Plan is ten onrechte niet in het bestemmingsplan geregeld.

#### Reactie 1.10

Aangezien dit privaatrechtelijk is geregeld, hoeft dit niet meer in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Gelet op de gewenste mogelijkheid tot eventueel gefaseerde uitvoering, is verankering in de bestemmingsplanregels niet de juiste regeling.

#### Opmerking 1.11

De landschappelijke inpassing van het plan is ten onrechte niet in het bestemmingsplan of de civielrechtelijke overeenkomst geregeld.

#### Reactie 1.11

In het ontwerp van het initiatief is voldoende ruimte opgenomen voor openbaar groen en doorzichten. Deze ruimten zijn in de planregels geborgd door gebruik te maken van bouwvlakken. Daarnaast is de landschappelijke inpassing opgenomen in de welstandsparagraaf.

#### Opmerking 1.12

Derden kunnen geen rechten ontleen aan een civielrechtelijke overeenkomst.

#### Reactie 1.12

De gemeente heeft een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer met betrekking tot realisatie van het project Spa World. Dat derden daar geen rechten aan kunnen ontleen doet aan het project niets af.

#### Opmerking 1.13

Het onderzoek naar externe veiligheid gaat uit van onjuiste bezoekersaantallen.

#### Reactie 1.13

Dat is niet juist. Zowel IvastHotels als Oranjewoud houden rekening met een bezoekersaantal van circa 150.000 per jaar. Het door de inspreker aangehaalde getal van 77.000 heeft in het rapport van Oranjewoud alleen betrekking op de hotelgasten. Daarnaast is ook rekening gehouden met (extra) bezoekers voor het zwembad en de overige voorzieningen. Uiteindelijk is er gerekend met 417 personen in de dagperiode, wat overeenkomt met 150.000 bezoekers per jaar.

#### Opmerking 1.14

De beschikbare fysieke ruimte is te beperkt om het initiatief te realiseren.

#### Reactie 1.14

Dat is onjuist. Het terrein is 32.500 m<sup>2</sup> groot en de bebouwing neemt +/- 7000 m<sup>2</sup> in beslag.

