

bestem m ingsplanTherm en Berendonck

Toelichting

GEMEENTE WIJCHEN

Bestemmingsplan Thermen Berendonck



Toelichting

1.	INLEIDING.....	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Ligging.....	3
1.3.	Planproces voorafgaand aan het bestemmingsplan.....	3
1.4.	Geldend bestemmingsplan.....	5
1.5.	Leeswijzer.....	6
2.	BESTAANDE SITUATIE.....	7
2.1.	Ontstaan van recreatiegebied Berendonck.....	7
2.2.	Huidige situatie.....	7
2.3.	Recreatieve behoefte anno nu.....	8
2.4.	Sectorale ontwikkeling en vraag thermen.....	9
3.	BELEIDSKADERS EN PROCEDURE.....	11
3.1.	Europees beleid en regelgeving.....	11
3.2.	Nationaal beleid en regelgeving.....	11
3.3.	Provinciaal beleid.....	18
3.4.	Gemeentelijk beleid.....	22
3.5.	Conclusie.....	26
4.	HET PLAN.....	29
4.1.	Strategie.....	29
4.2.	Planconcept thermencomplex.....	32
4.3.	Toe te passen wellnessconcept.....	34
5.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN.....	37
5.1.	Milieu.....	37
5.2.	Waterhuishouding.....	39
5.3.	Duurzaam Bouwen.....	44
5.4.	Ecologie.....	44
5.5.	Archeologie.....	46
5.6.	Verkeer en parkeren.....	47
5.7.	Leidingen.....	47
5.8.	Vormvrije MER-beoordeling.....	47
6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	49
6.1.	Noodzaak investeringen.....	49
6.2.	Planrealisatie.....	49
6.3.	Economische betekenis.....	49

7.	JURIDISCHE TOELICHTING	51
7.1.	Algemeen	51
7.2.	Bestemmingsregels.....	51
8.	MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID.....	52
8.1.	Vooroverleg bestemmingsplan Thermen Berendonck.....	52

BIJLAGEN

Bijlage 1	Archeologisch onderzoek
Bijlage 2	Bodemrapport
Bijlage 3	Boorgegevens Archeologie
Bijlage 4	Natuurtoets en Activiteitenplan
Bijlage 5	Notitie geluid Oude Teersdijk
Bijlage 6	Notitie vormvrije mer-beoordeling
Bijlage 7	Ontheffing Flora Fauna wet
Bijlage 8	Milieu en verkeersaspecten
Bijlage 9	Quickscan
Bijlage 10	Ladder voor duurzame Verstedelijking
Bijlage 11	Aanvullend grondwateronderzoek

INLEIDING

1.1. Aanleiding

Voorliggende bestemmingsplan voor Thermen Berendonck biedt planologische mogelijkheden voor verbreding van het aanbod aan dagrecreatieve voorzieningen binnen recreatiegebied Berendonck. Initiatiefnemer - RGV Holding B.V. – heeft daartoe de gemeente in beginsel verzocht het bestemmingsplan voor het gehele gebied Berendonck aan te passen. Inmiddels is besloten om voor de thermen een apart bestemmingsplan in procedure te brengen. De gemeente is bereid medewerking te verlenen aan het plan.

Het plangebied ligt binnen het in de “Ontwikkelingsvisie recreatiegebied Berendonck” bepaalde gebied en beslaat een relatief klein plandeel aan de oostzijde van de plas. Op 25 februari 2010 is de ontwikkelingsvisie van RGV door de gemeenteraad van Wijchen vastgesteld, met uitzondering van het onderdeel hotel, dat daardoor niet langer onderdeel van de visie uitmaakt. Met de realisatie van de ontwikkelingsvisie krijgt het gebied een kwaliteitsimpuls en de economische basis onder de voorziening kan worden versterkt.

Door een kwaliteitsimpuls zorgt het RGV dat het bezoekersaantal stabiliseert. Voorliggend bestemmingsplan bevat een ‘ontwikkelingsgerichte regeling’, specifiek voor de locatie waar de thermen worden gerealiseerd. Samen met andere verbeteringen zal dit het piekbezoek zoals Berendonck dat op dit moment kent, doen verminderen en vindt er een betere spreiding plaats van bezoekers gedurende het jaar, week en dag.

1.2. Ligging

Het plangebied Recreatiegebied Berendonck grenst aan Alverna (gemeente Wijchen). Dit recreatiegebied ligt aan de westrand van Nijmegen, tussen Nijmegen en Wijchen, ingeklemd tussen de Graafseweg (N324) en de A73. De planlocatie voor het thermencomplex ligt binnen dit recreatiegebied, aan de oostelijke oever van de plas.

1.3. Planproces voorafgaand aan het bestemmingsplan

In het najaar van 2006 presenteerde RGV, na uitgebreid overleg met de gemeente Wijchen, haar ontwikkelingsvisie voor Berendonck. Deze visie werd in december 2006 vastgesteld door het college van B&W en zou in het eerste kwartaal van 2007 ter goedkeuring aangeboden worden aan de Gemeenteraad van Wijchen. De gemeenteraad heeft de visie aangehouden. Het is niet tot besluitvorming in de Gemeenteraad gekomen. In de ontwikkelingsvisie uit 2006 waren de volgende elementen opgenomen:

- uitbreiding van de golfbaan tot 27 holes;

- officieel naturistenstrand;
- sauna/wellnesscentrum;
- outdoorcentrum, high rope course en teleskibaan;
- horecavoorziening;
- groepsaccommodatie/jeugdherberg;
- beheerskantoor;
- kwaliteitsimpuls algemene voorzieningen.

Met name de uitbreiding van de golfbaan stuitte op veel bezwaren uit verschillende hoeken. Als gevolg hiervan heeft RGV een pauze ingelast in het planvormingsproces. Deze periode (februari 2007-december 2008) is gebruikt om de haalbaarheid van de plannen nader te toetsen. Als onderdeel hiervan zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd, waaronder een onderzoek naar beschermde flora en fauna in het gebied. Daarnaast is goed geluisterd naar de gemaakte opmerkingen.

Het bovenstaande heeft er toe geleid dat RGV zich, samen met andere partijen, intensief ingespannen heeft om een integraal proces in het gebied van Berendonck, Hatertse Vennen en Hatertse Broek op gang te brengen. Dit proces had moeten resulteren in een plan waarin doelen op het gebied van landbouw, natuur, recreatie en waterberging gerealiseerd zouden kunnen worden. De betrokken partijen, Gemeente Wijchen, Provincie Gelderland, Staatsbosbeheer, Waterschap Rivierenland, ZLTO en RGV waren positief over de potenties van dit plan. De planvorming hiervoor heeft zo'n anderhalf jaar in beslag genomen. Omdat perspectief op succesvolle afronding van de plannen uiteindelijk ontbrak, hebben de gezamenlijke partijen in het najaar van 2008 moeten besluiten dit traject te beëindigen en zijn de verschillende partijen zelf hun plannen gaan realiseren.

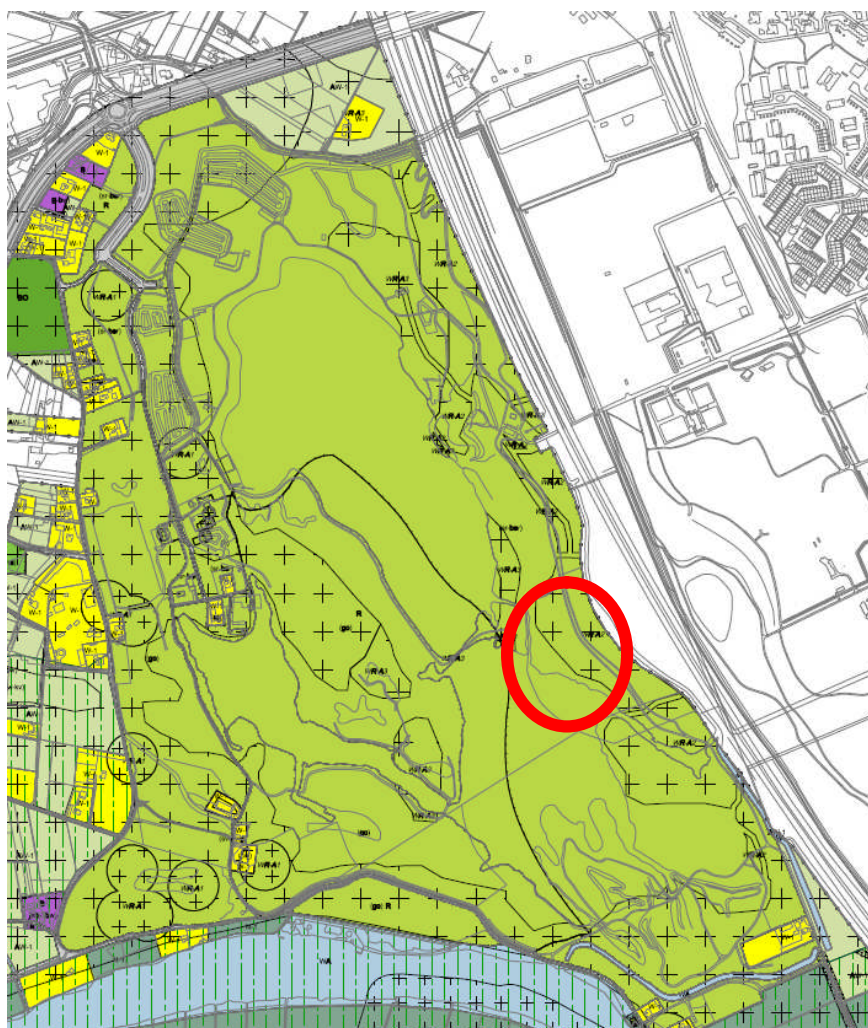
Nadat het hiervoor beschreven proces beëindigd is, heeft RGV zich opnieuw georiënteerd op haar plannen voor Berendonck. Voor RGV zijn sinds 2006 de aanleiding en gewenste resultaten niet wezenlijk veranderd. Wel heeft een heroriëntatie plaatsgevonden over de route naar dit resultaat en verschillende elementen uit het plan. Dit heeft geleid tot een bijgestelde versie van de ontwikkelingsvisie uit 2006.

Deze ontwikkelingsvisie (versie december 2009) is de versie van de ontwikkelingsvisie zoals deze uiteindelijk vastgesteld is door de gemeenteraad tijdens zijn vergaderingen van 25 februari 2010, behoudens het onderdeel hotel. Tijdens de raadsvergadering van 14 oktober 2010 heeft de raad het hotel, dat aan de Graafseweg bij de toegang tot het gebied was gedacht, afgewezen als onderdeel van de Ontwikkelingsvisie. Voorliggende planbeschrijving heeft aldus de bestuurlijke instemming van de gemeente.

Vervolgens is in 2012 een bestemmingsplanprocedure voor het gehele Recreatiegebied Berendonck in gang gezet, welke procedure nog afgerond dient te worden. Vooruitlopend hierop is voor het thermencomplex onderhavig bestemmingsplan in procedure gebracht, dat eerder onderdeel uitmaakte van het ontwerp bestemmingsplan Berendonck.

1.4. Geldend bestemmingsplan

Op 9 juni 2011 is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Wijchen vastgesteld. In dit bestemmingsplan is het recreatiegebied Berendonck bestemd voor 'Recreatie' met specifieke aanduidingen voor het recreatieterrein en de golfbaan. De gronden hebben tevens archeologische dubbelbestemmingen. Enkele bestaande burgerwoningen hebben een woonbestemming. Zoals hiervoor aangegeven, bevat het bestemmingsplan Buitengebied een conserverende regeling voor Berendonck. De beoogde locatie voor het thermencomplex is op onderstaande uitsnede rood omcirkeld.



1.5. Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven;
- In hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van de van toepassing zijnde beleidskaders;
- In hoofdstuk 4 geeft een korte beschrijving van de Ontwikkelingsvisie recreatiegebied Berendonck en de verschillende onderdelen uit die visie;
- In hoofdstuk 5 worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten behandeld;
- In hoofdstuk 6 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod;
- In hoofdstuk 7 is de juridische toelichting op het plan opgenomen;
- Hoofdstuk 8 beschrijft de planprocedure.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Ontstaan van recreatiegebied Berendonck

Berendonck is een recreatiegebied in de gemeente Wijchen. Het gebied is ongeveer 170 hectare groot en ligt ten westen van autosnelweg A73. De hoofdingang ligt nabij de Graafseweg (N324). Het gebied is in de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw aangelegd en heeft een waterplas van 45 hectare en meerdere zandstrandjes en ligweiden.

Begin jaren '70 is gestart met de plannen voor ontwikkeling van Berendonck als recreatiegebied. Uitgangspunt voor de aanleg was het scheppen van een gevarieerd en aantrekkelijk dagrecreatief gebied voor de sterk groeiende bevolkingsconcentraties in het westelijk deel van de regio Nijmegen. Tevens diende het recreatiegebied voor het 'afleiden' van recreanten die in grote getale de meer zuidelijk gelegen natuur van de Hatertse en Overasseltse Vennen onder de voet dreigden te lopen. Deze opvangdoelstelling heeft ten grondslag gelegen aan de inrichting van het gebied.

Het recreatiegedrag en de recreatiewensen zijn sinds de opening in 1977 aanzienlijk gewijzigd. Nieuwe recreatievormen en gebruikersgroepen zijn ontstaan en de patronen van bestaande gebruikers zijn veranderd. De functie van opvang van de recreatiedruk ten gunste van kwetsbare gebieden geldt nog steeds.

2.2. Huidige situatie

Het noordelijke deel van Berendonck is bedoeld voor intensieve strand- en oeverrecreatie en het zuidelijke deel heeft een extensief karakter en vormt een verbinding met cq. overgang naar de natuurgebieden Wijchense Ven en Overasseltse en Hatertse Vennen (zuidelijk van het plangebied).

Naast stranden, ligweiden, visstekken, een duikplaats, de nodige parkeer- en sanitaire voorzieningen, kiosken, speelvoorzieningen en barbecuemogelijkheden is er ook een 18 holes golfbaan "BurgGolf Wijchen". Door het gebied lopen bovendien wandel-, fiets- en ruiterspaden alsmede diverse wandel- en fietsroutes (waaronder ook een ATB-route). Er staan meerdere gebouwen voor recreatieve doeleinden en enkele bedrijfswoningen. Zo zijn er een teleskibaan, een Outdoorcentrum, kiosken en toiletgebouwen. Ook worden er evenementen gehouden zoals het jaarlijkse eendaagse dancefestival Emporium.

2.3. Recreatieve behoefte anno nu

De behoefte vanuit de consument voor de opzet van meer activiteiten en voorzieningen, maar ook de sterke afname van sporten zoals windsurfen zijn aanleiding om de voorzieningen binnen Berendonck te moderniseren en aan te passen aan de veranderde vraag.

Sinds begin jaren '90 loopt het bezoekersaantal van de stranden en ligweiden terug. Het bezoekersaantal hangt op dit moment sterk af van het (zomer)weer. Hierdoor fluctueert het bezoekersaantal de afgelopen jaren tussen de 250.000 en 375.000 bezoekers per jaar, terwijl het gebied is ingericht op 500.000 bezoekers per jaar.



De RGV beoogt om, als eigenaar van Berendonck, in overleg met de gemeente en ondernemers optimale randvoorwaarden te scheppen om de brede recreatieve functie van Berendonck verder te versterken en de laagdrempelige (gratis) toegankelijkheid te behouden.

De belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn:

- de behoefte om een verbeteringsslag te maken in kwaliteit en imago van Berendonck door het opknappen van de algemene (groen)voorzieningen;
- een duurzaam, samenhangend en marktgericht totaalconcept;

- het bieden van een breed aanbod voor diverse gebruikersgroepen;
- een goede zonering door afstemming en spreiding van gebruikersgroepen;
- het “rondje om de plas” fietsen en wandelen moet gewaarborgd blijven;
- de recreatiedruk op de Vennen verminderen.

De ontwikkeling van het thermencomplex draagt op meerdere wijzen bij aan deze doelstelling:

- verbreden van het dagrecreatieve aanbod;
- seizoensverlenging en verbreding;
- voorzien in een regionale behoefte aan een dergelijke voorziening;
- introduceren van een financiële drager voor de exploitatie van het recreatiegebied Berendonck.

2.4. Sectorale ontwikkeling en vraag thermen

Onderzocht is dat het thermencomplex naar aard en schaal ontwikkeld kan worden op de locatie binnen Berendonck (zie bijlage Van Spronsen). Gebleken is dat de vraagontwikkeling een transformatie en opschaling van voorzieningen vereist en dat in de regio voldoende ruimte is voor een specifiek marktsegment, zoals wordt voorgestaan binnen Berendonck.

Kritische succesfactoren in de wellnessmarkt de komende jaren zijn:

- o Onderscheidend product
- o Ambiance en sfeer
- o Aandacht voor de markt en gast
- o Goede service en gastvrijheid
- o Goed onderhouden faciliteiten
- o Continu investeren in een optimale beleving van de klant (innovatie)

De plannen van Thermen Berendonck en de benchmark van Thermen Bussloo sluiten naadloos aan bij de visie van de Rabobank anno 2013.

Trends waarop ingespeeld kan worden, zijn:

- o Opkomst grote saunacomplexen (wellnesscentra);
- o Vraag naar service, persoonlijke aandacht, vakkundige advisering en kwaliteit van behandelingen;
- o Opkomst van dagdeel-tarief en abonnementen;
- o Toename medisch toerisme: medical wellness en cosmetisch medische spa's;
- o De markt van preventieve wellness is groeiende;
- o Ketenvorming.
- o De plannen van Thermen Berendonck en de benchmark van Thermen Bussloo sluiten naadloos aan bij de Trends zoals door de Rabobank anno 2013 geformuleerd.

3. BELEIDSKADERS EN PROCEDURE

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijk relevante beleidskaders beschreven waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling zijn plek krijgt.

3.1. Europees beleid en regelgeving

EU kaderrichtlijn Water en Europese Zwemwaterrichtlijn

De EU Kaderrichtlijn Water is een Europese richtlijn uit 2000. De richtlijn heeft tot doel om op Europese schaal water en de daarvan afhankelijke ecosystemen te beschermen tegen verontreiniging, duurzaam gebruik van water te bevorderen, de toestand van het aquatisch milieu te verbeteren en de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte te verminderen. De richtlijn stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater en grondwater. De uitvoering van de Richtlijn ligt in handen van de regionale waterbeheerders. Berendonck is geen 'waterlichaam' in de zin van de KRW. Wel is het water door de Provincie aangewezen als zwemwater in het kader van de Europese Zwemwaterrichtlijn (een dochterrichtlijn van de KRW). Voor Berendonck betekent dit dat het water geschikt moet zijn voor de recreatieve functie en dat dit gebruik dusdanig is dat de waterkwaliteit voldoende blijft, mede in relatie tot de voeding van (grond)water richting nabijgelegen natuurgebieden.

Vogel- en habitatrichtlijn

De belangrijkste internationale verplichtingen op het gebied van natuurbescherming zijn neergelegd in twee richtlijnen van de Europese Unie: de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992), gezamenlijk aangeduid als de Vogel- en Habitatrichtlijn. Lidstaten van de Europese Unie hebben zich verplicht alle nodige maatregelen te nemen om voorkomende populaties op een ecologisch verantwoord peil te houden. In Nederland wordt deze taakstelling verder uitgewerkt in de begrenzing van Natura-2000 gebieden met bijbehorende beheersplannen. Het plangebied ligt buiten Natura-2000 gebieden.

3.2. Nationaal beleid en regelgeving

Bro; ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

Trede 1 - Is er genoeg regionale behoefte?

Uit de behoeftebepaling zoals weergegeven in het “Rapport Thermen Berendonck Ladder voor duurzame verstedelijking” (zie bijlage) blijkt dat er voldoende behoefte/vraag is naar Thermen Berendonck en dat de marktpositie van andere aanbieders niet of nauwelijks onder druk komt te staan.

Per gemeente is het totaal aantal saunabezoeken bepaald, dat vervolgens is verdeeld naar aanleiding van de koopmoeitebereidheid van de bezoekers. Er is in de berekeningen uitgegaan van een wellness participatie van 7.5% van het totaal aantal inwoners per gemeente in de leeftijdscategorie 20 tot 70 jaar. Bovendien is er een onderscheid gemaakt in light, medium en heavy users met bijbehorende bezoekersfrequenties om het aantal saunabezoeken te kunnen bepalen (zie pag. 18 van het behoefte-rapport voor een rekenvoorbeeld).

Voor ieder koopmoeitegebied is bepaald welke sauna's de gemeente raken met hun koopmoeitecirkel. Het onderzoek betreft alle openbare saunabedrijven dat wil zeggen dat alleen bedrijven met saunacabines waar men zonder badkleding recreëert in dit onderzoek zijn opgenomen. Zodoende is Sanadome in Nijmegen waar men in badkleding recreëert, niet in dit onderzoek opgenomen. Ook privé saunabedrijven, gaysauna's en bedrijven met een saunacabine maar met een andere hoofdactiviteit zijn buiten het onderzoek gebleven. Alle openbare saunabedrijven in Gelderland zijn in kaart gebracht met hun verzorgingsgebied op 15, 30 en 60 minuten. Deze cirkels zijn bepaald aan de hand van de reistijd per auto. Aansluiting op hoofdwegen en een centrale ligging spelen dan ook een belangrijke rol. Per saunabedrijf ontstaan dan ook andere vormen van koopmoeitegebieden. De koopmoeitegebieden hebben alleen betrekking op Nederland. Vervolgens zijn alle saunabedrijven in andere provincies in beeld gebracht die in de verschillende koopmoeitecirkels van de Gelderse sauna's ook gasten aantrekken. Het aantal saunabezoeken is vervolgens per koopmoeitegebied evenredig verdeeld over het aantal sauna's dat met de betreffende koopmoeitecirkel de gemeente raakt.

In totaal zijn er 2 saunabedrijven die de gemeente Wijchen overlappen met hun koopmoeitecirkel van 15 minuten. Het aantal saunabezoeken van 5.592 wordt evenredig verdeeld over deze twee sauna's naar 2.796 bezoeken per sauna (50%)). De gemeente Wijchen wordt door 7 bedrijven overlapt met de koopmoeitecirkel van 30 minuten. De 12.115 bezoeken van deze groep worden verdeeld over deze 7 saunabedrijven (14,3% per saunabedrijf). De gemeente Wijchen wordt overlapt door 20 bedrijven met de koopmoeitecirkel van 60 minuten. Deze 9.630 bezoeken worden verdeeld over deze 20 saunabedrijven (5% per saunabedrijf) De laatste 12% van de bezoeken, met een koopmoeitebereidheid van meer dan 60 minuten wordt uitsluitend verdeeld over de sauna's met meer dan 10 cabines. Deze exercitie is gedaan voor alle gemeente die in aanraking komen met de koopmoeitecirkels van de Gelderse saunabedrijven.

Actual marketshare op basis van aantrekkelijkheid, marketinginspanning, professionaliteit en dergelijke is buiten beschouwing gelaten. De feitelijke bezoekersaantallen zullen dan ook afwijken ten opzichte van de uitkomsten van deze studie. De uitkomsten zijn op blz 69-71 van het “Rapport Thermen Berendonck Ladder voor duurzame verstedelijking” (zie bijlage) uitvoerig in tabelvorm weergegeven.

Duitse markt

Binnen een reisafstand van circa 60 minuten wonen in Duitsland circa 1,5 miljoen inwoners in leeftijd tussen de 20 en 65 jaar. Uitgaande van een wellness participatie van 7,5% zijn er in dit gebied 112.500 wellnessgasten. Bij een gelijke bezoekfrequentie als in Nederland worden jaarlijks door deze groep 1,6 miljoen bezoeken gebracht aan wellnessbedrijven. Hiervan vindt 31% plaats binnen een reistijd van 30-60 minuten. Deze koopmoeite-bereidheid zal primair toevloeien naar de grotere wellnessbedrijven in Duitsland en het Nederlandse grensgebied (meer dan 5 cabines). In de Duitse koopmoeitecirkel van 60 minuten zijn 36 van deze grotere wellnessbedrijven gevestigd en in het Nederlandse grensgebied zijn er, inclusief Thermen Berendonck, 9 grotere wellnessbedrijven. Dit zou per bedrijf leiden tot dagelijks 31 bezoekers uit Duitsland in de Nederlandse grensbedrijven. Daarnaast zal nog een percentage van de Duitse bevolking, gelijk aan de situatie in Nederland, bereid zijn om meer dan een uur te reizen. Hierbij gaan wij er vanuit dat de maximale reistijd dan wordt 90 minuten. In deze extra cirkel wonen circa 3 miljoen mensen. Bij een saunaparticipatie van 7,5 % zijn er in dit gebied 148.500 wellnessgasten. Bij een gelijke bezoekfrequentie als in Nederland worden jaarlijks door deze groep 2,2 miljoen bezoeken gebracht aan wellnessbedrijven. Hiervan vindt 12% plaats binnen een reistijd van 60-90 minuten. Deze gasten zullen bij deze reistijd enkel naar de zeer grote centra gaan (meer dan 10 cabines). Naast de Thermen Berendonck zijn er circa 30 grotere wellnessbedrijven gevestigd in Duitsland binnen deze cirkel. Dit zou voor Thermen Berendonck leiden tot dagelijks circa 20 bezoekers uit Duitsland.

Conclusie

Uit de behoeftebepaling zoals weergegeven in het “Rapport Thermen Berendonck Ladder voor duurzame verstedelijking” (zie bijlage) blijkt dat er voldoende behoefte/vraag is naar Thermen Berendonck en dat de marktpositie van andere aanbieders niet of nauwelijks onder druk komt te staan.

Trede 2 - Is de behoefte op te vangen binnen het bestaande stedelijk gebied?

Gezien de voorwaarden waar een locatie aan moet voldoen (natuurlijke omgeving, afwezigheid van hoogbouw, isolement van de locatie ten opzichte van andere doelgroepen, de natuurlijk rust en ruimte, aanwezigheid van natuurlijke waterplas, en de noodzakelijke beeldkwaliteit in relatie tot de ruimte en natuurlijke omgeving) is vast komen te staan dat dit niet mogelijk is. Een locatie buiten stedelijk gebied is aldus acceptabel.

Het beproefde concept kan alleen maar succesvol zijn als voldaan kan worden aan de volgende kenmerken (blz 73 e.v. van het “Rapport Thermen Berendonck Ladder voor duurzame verstedelijking”, zie bijlage) uitvoerig in tabelvorm weergegeven:

Natuurlijke omgeving

- Het bos (de meerjarige natuur) en de groenpartijen die in elk seizoen een ander vergezicht laten zien en onderdeel zijn van de totaalbeleving;
- Het meer en het strandje (natuurlijk water) om te zwemmen en te recreëren en dat in andere seizoenen zorgt voor rustgevende beelden en geluiden;
- De aanwezigheid van relatief veel buitenruimte in een groen decor;
- Het ruimtelijk aspect, veel ruimte in het buitengebied met veel mogelijkheden voor activiteiten in de buitenruimte;
- Het wezen van de echtheid, oorspronkelijkheid van de groene omgeving;
- De rust en stilte van de buitenlocatie welke een steeds belangrijkere plaats in neemt bij het onthaasten en het herstellen van de moderne mens. Essentieel bij het hedendaagse wellnessbezoek waar naast de gezonde saunagang ook steeds meer plaats is voor meditatie en yoga;
- Privacy is noodzakelijk voor thermen. Juist in de groene omgeving kan dit middels planten, bossen en ruimte relatief eenvoudig en op natuurlijke wijze gerealiseerd worden. Natuurlijk zou dit ook in de stedelijke omgeving gerealiseerd kunnen worden middels schuttingen en overkappingen maar deze gekunstelde manier van privacy creëren leidt tot een schijnbeleving van de kern van het beproefde concept.

Beeldkwaliteit

Een beeldkwaliteit zoals voorgesteld bij Thermen Berendonck komt slechts tot zijn recht indien deze in een natuurlijke omgeving en -ruimte zal worden gecreëerd. Middels deze beeldkwaliteit wordt de zo noodzakelijke omgeving gecreëerd die zorgt voor een optimale beleving die een dergelijk wellnesscenter nodig heeft.

Conclusie

De hier vermelde locatievoorwaarden zijn niet te vinden binnen het bestaand stedelijk gebied maar wel direct aansluitend op het stedelijk gebied, namelijk op de locatie Berendonck. Deze locatie ligt ingesloten tussen Wijchen en Nijmegen.

Trede 3 – Zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden.

Indien blijkt dat de betreffende stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio kan plaatsvinden moet volgens de derde trede van de Ladder tot slot worden gezocht naar een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden gemaakt passend bij de schaal en de omvang van de ontwikkeling. Vastgesteld wordt dat de locatie Berendonck voldoet c.q. met kleine aanpassingen zal kunnen voldoen aan de gewenste multimodaliteit.

Auto

De bereikbaarheid van recreatiegebied Berendonck per auto is zeer goed. De ligging aan de A73 zorgt voor goede bereikbaarheid vanuit Limburg en Duitsland, de N326 en de N324 bieden goede verbindingen vanuit de directe omgeving (Nijmegen, Arnhem, Grave) en de A73 en de A326 bieden een goede verbinding met de A50 en daarmee bereikbaarheid voor de rest van het land. Binnen het terrein van Berendonck zal voor de Thermen een nieuwe ontsluitingsroute worden aangelegd parallel aan de A73. Hiertoe zullen bestaande wegen worden opgewaardeerd.

Openbaar vervoer

Per openbaar vervoer is de bereikbaarheid redelijk, per bus vanaf station Nijmegen rijdt lijn 99 in circa 15 minuten en vanaf station Wijchen rijdt stadsbus 13 in circa 5 minuten naar het recreatiegebied. In de weekenden is de dienstregeling beperkt en wordt de bereikbaarheid per openbaar vervoer matig.

Shuttle service

Gelijk aan de situatie bij Thermen Bussloo is de ondernemer bereid om waar nodig middels het inzetten van een shuttle service de bereikbaarheid van/naar de belangrijkste stations op bepaalde tijdstippen te optimaliseren.

Fiets

De locatie is nu al bereikbaar via de aanwezige fietspaden en de tunnel onder de A73 door. De bestaande fietspaden zullen worden opgewaardeerd.

Conclusie

Behoeftteonderzoek heeft aangetoond dat er een regionale behoefte is. Gemotiveerd is dat er geen locatie binnen het bestaand stedelijk gebied in de regio is die aan de locatievoorwaarden voldoet die nodig zijn voor een dergelijk uniek wellnessconcept. Onderhavige locatie grenst aan het bestaand stedelijk gebied en is multimodaal ontsloten/kan verbeterd multimodaal ontsloten worden gemaakt. Er is voldaan aan de motiveringseis van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. De SVIR werkt door in de provinciale structuurvisie en verordeningen. Onderhavige ontwikkeling past hierbinnen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. De nabijheid van de EHS is onderdeel van de planologische afweging zoals verderop in deze toelichting beschreven is.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden.

De voornaamste doelen van de Wabo zijn:

- het integreren van (vele) toestemmingsvereisten op het gebied van het omgevingsrecht in één vergunning: de omgevingsvergunning én
- het introduceren van één loket waar de burger of ondernemer terecht kan voor zijn omgevingsvergunning.

Dit houdt in dat voor een activiteit waar eerder meerdere vergunningen voor aangevraagd dienden te worden, (bijvoorbeeld een kapvergunning en een bouwvergunning) door de inwerkingtreding van de Wabo volstaan kan worden met één vergunning voor deze activiteit, de omgevingsvergunning.

De Wabo heeft inhoudelijk een aantal gevolgen voor het bestemmingsplan:

- de (binnenplanse) vrijstellingsmogelijkheid is gewijzigd in een omgevingsvergunning;
- de mogelijkheid voor het toetsen van werken en werkzaamheden blijft bestaan, maar heet nu: *“omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden”*;
- de procedureregels voor ontheffingen is vervallen, de te volgen procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning is opgenomen in paragraaf 3.2 en 3.3. van de Wabo.

De Waterwet

De Nederlandse Waterwet (van kracht met ingang van 22 december 2009) voegt acht waterbeheerwetten samen en vervangt deze. Vanuit de Wet bodembescherming is de regeling voor waterbodems eveneens ondergebracht bij de Waterwet. Voor bepaalde onderwerpen geldt dat deze nader worden uitgewerkt in onderliggende regelgeving: het Waterbesluit, de ministeriële Waterregeling en in verordeningen van waterschappen en provincies. De Waterwet vormt de basis voor normen die aan watersystemen kunnen worden gesteld. Voor de regionale wateren bevatten de verordeningen en plannen de normen. De Waterwet maakt het mogelijk om normen te stellen voor watersystemen ter voorkoming van onaanvaardbare wateroverlast. In situaties van watertekorten geeft de Waterwet de mogelijkheid de ene functie boven de andere te laten prevaleren (de 'verdringingsreeks'). Ook geeft de Waterwet normen voor de bergings- of afvoercapaciteit van regionale watersystemen. Het regionale watersysteem dient zo te worden ingericht dat bij hoog water voldoende water kan worden geborgen of afgevoerd.

De waterbeheerders zijn verplicht te voldoen aan een aantal waterkwaliteitseisen: voor de oppervlaktewaterkwaliteit gelden chemische en ecologische kwaliteitsnormen. Voor waterkwaliteitsnormen verwijst de Waterwet naar stoffenlijsten en normen die zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer, de Kaderrichtlijn Water en de Grondwaterrichtlijn. De regionale waterbeheerder, Waterschap Rivierenland, heeft de rijksdoelstellingen vertaald in visies en regelgeving.

Flora- en faunawet

De flora- en faunawet beschermt een groot aantal soorten (waaronder vrijwel alle gewervelde dieren en een aantal planten). Deze mogen onder meer niet gedood, verjaagd, gevangen of verontrust worden. De uitvoering van werkzaamheden kan leiden tot handelingen die in strijd zijn met deze verbodsbepalingen. De werkzaamheden kunnen immers leiden tot het verstoren of doden van dieren en het vernietigen van groeiplaatsen van beschermde planten. In veel gevallen kan het plan overigens zo uitgevoerd worden dat overtreding van de genoemde verbodsbepalingen niet aan de orde is. Wanneer dit niet mogelijk blijkt te zijn, en de wet geen mogelijkheden biedt voor een vrijstelling, dan moet een ontheffing aangevraagd worden. Voor de ontwikkeling van Berendonck is derhalve uitvoerig ecologisch onderzoek gedaan (zie samenvatting in deze toelichting).

Nota Belvédère

In deze nota is het beleid van de Rijksoverheid geformuleerd over de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting.

De nota geeft een visie op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan en geeft aan welke maatregelen daartoe moeten worden getroffen. Het plangebied is buiten het aangewezen Belvédèregebied Land van Maas en Waal gelegen. De specifiek te beschermen waarden in dit gebied betreffen hoofdzakelijk de karakteristieke rivierdorpsgezichten en de dijken binnen het gebied.

3.3. Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Ook gemeenten krijgen een grotere eigen verantwoordelijkheid in het afhandelen van hun locale zaken.



Uitsnede beleidskaart ruimtelijke structuur met globale aanduiding plangebied (rode cirkel)

Op 29 juni 2005 is het streekplan door de provincie Gelderland vastgesteld. In het document wordt de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur uit de Nota Ruimte, als centraal element aangehouden voor de ontwikkeling van de Provinciale Ruimtelijke Hoofdstructuur. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van haar grondgebied versterken door in te zetten op de kenmerken en waarden die de provincie van belang acht. Het gaat om natuur en water, maar ook de ruimtelijke ontwikkelingen van stedelijke functies en infrastructuur. Oftewel de provincie zal zich sterk maken voor het 'groenblauwe raamwerk' en het 'rode raamwerk'. De overige gebieden behoren tot het multifunctioneel gebied waar gemeenten, in regionaal verband, een grotere rol in toegewezen krijgen.

Het plangebied is op de beleidskaart ruimtelijke structuur gelegen in het multifunctioneel gebied en met de nadere aanduiding 'waardevol landschap'. Het plangebied maakt onderdeel uit van het waardevolle landschap 'Rivierduin Wijchen - Bergharen' (deelgebied 1). Dit landschap bestaat uit kleinschalige rivierduinen met afwisseling van bos, vennen, houtwallen en open essen, microreliëf en plaatselijk grillige lokale wegen. Het is een aardkundig waardevol ensemble van rivierduinen en overgangen naar lager gebied.

Voor de waardevolle landschappen als geheel geldt bij inachtneming van het beleid voor functieontwikkeling in het buitengebied een 'ja mits'-benadering voor ruimtelijke ingrepen, waarbij recht wordt gedaan aan de kernkwaliteiten van de betreffende landschappen.

De kernkwaliteiten voor het deelgebied 1, waar het plangebied is gesitueerd, zijn het kleinschalige karakter van het gebied en de onregelmatige blokvormige verkaveling, alsmede de concentratie van bebouwing in dorpen en buurtschappen en langs open essen en dijken. Aangezien onderhavig gebied is ontstaan na een zandafgraving en vervolgens een geheel nieuwe ruimtelijke invulling heeft gekregen, wijkt het plangebied af van de algemene karakteristiek. De genoemde kernkwaliteiten zijn daardoor dus niet aanwezig op Berendonck. De planontwikkeling leidt niet tot de aantasting van de kernkwaliteiten van het gebied. Het kleinschalig karakter wordt niet aangetast en de toegevoegde bebouwing is relatief beperkt van aard en omvang en dienstbaar aan de instandhouding van het recreatiegebied.

Ontwikkelingen hebben aldus alleen gevolgen voor het plangebied, niet voor de omgeving.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 15 december 2010 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld en deze is op 22 januari 2011 in werking getreden. In een provinciale ruimtelijke verordening ex artikel 4.1 Wro worden regels gesteld ten aanzien van de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen.

De RVG vormt een beleidsneutrale vertaling van het in het Streekplan Gelderland 2005 en de beleidsuitwerkingen daarvan verwoorde beleid. Hier is verder geen nieuw beleid aan toegevoegd. In de RVG is opgenomen dat functioneel aan het buitengebied gebonden bebouwing, waaronder in ieder geval bebouwing voor recreatie, plaats kan vinden. Strikt genomen is een thermencomplex geen buitengebied gebonden bebouwing en zou dus sprake kunnen zijn van een met de verordening strijdige ontwikkeling. Derhalve heeft in nauwe samenspraak met de provincie de toets plaatsgevonden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarbij is geconcludeerd dat het plan niet in strijd is met de bepalingen over duurzaam ruimtegebruik. Naar aanleiding daarvan kan de provincie instemmen met het initiatief.

Het plangebied is gelegen buiten het stedelijk gebied. Er gelden geen bijzondere natuurwaarden (niet gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur / EHS) of landschapswaarden (niet gelegen binnen het nationaal landschap).

Ontwerp provinciale Omgevingsverordening

Inmiddels ondergaat voorgaande verordening een actualisatie en is het ontwerp van de Omgevingsverordening in procedure. Daar vaststelling hiervan begin 2014 volgt en de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan voorafgaand hieraan zal plaatsvinden, is strikt genomen uitsluitend de vigerende verordening relevant. Evenwel is onderhavige ontwikkeling kort getoetst aan een belangrijk onderdeel van de ontwerp Omgevingsverordening, zijnde de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik.

De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is een verbijzondering van de Ladder voor duurzame verstedelijking (Rijksladder). De Rijksladder die per 1 oktober 2012 is vastgesteld kent drie treden. De provinciale ladder die in het ontwerp van de Omgevingsverordening is opgenomen heeft zes treden, zoals opgenomen in Artikel 2.2.1.1 Eisen aan toelichting.

Lid 1

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voorziet in een motivering van de behoefte en locatiekeuze volgens de volgende voorkeursvolgorde :

- a. *Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte;*

Deze voorwaarde is gelijk aan stap 1 van de Rijksladder; zie toelichting bij de Rijksladder. Gemotiveerd is aangetoond dat er behoefte aan is.

- b. *Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a blijkt dat sprake is van een actuele behoefte, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gebouwen door herstructurering, transformatie of anderszins;*
De provinciale ladder maakt ten opzichte van de Rijksladder in de tweede trede een tussenstap. Doordat het antwoord op de tweede trede (zie hieronder) van de Rijksladder gemotiveerd 'nee' is, is dit aspect niet relevant, c.q. is onderhavige ontwikkeling van het thermencomplex hiermee niet strijdig. Het thermencomplex kan niet binnenstedelijk worden gerealiseerd, dus ook niet in bestaande binnenstedelijke bebouwing.
- c. *Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet middels benutting van beschikbare gebouwen kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door nieuwbouw op beschikbare gronden;*
Deze voorwaarde is gelijk aan stap 2 van de Rijksladder; zie toelichting bij de Rijksladder. Aan het aspect wordt gemotiveerd niet voldaan (ofwel het initiatief kan gemotiveerd niet binnenstedelijk worden gerealiseerd) waardoor trede c doorlopen is en trede d van toepassing is.
- d. *Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel c, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte kan worden voorzien door benutting van bestaande bebouwing in het landelijk gebied door hergebruik, herstructurering, transformatie of anderszins, die gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;*
Gezien de specifieke aard en omvang van de voorziening en de behoefte aan een goede (boven-)regionale ontsluiting (zie hierna), zijn er voor deze voorzieningen geen geschikte bestaande gebouwen beschikbaar in buitengebied. De thermen vraagt namelijk zowel technisch als visueel ruimtelijk specifieke thermenbebouwing, die niet te realiseren is in vrijkomende buitengebiedbebouwing. Bijkomend aspect is dat het thermencomplex aansluit bij het in de provinciale structuurvisie vastgelegde beleid dat de Berendonck een zgn. 'concentratiepunt dagrecreatie' is.
- e. *Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel d, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet middels benutting van bestaande bebouwing in het buitengebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre kan worden voorzien in de behoefte op locaties aansluitend op het bestaand stedelijk gebied die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;*

Deze voorwaarde is gelijk aan stap 3 van de Rijksladder; zie toelichting bij de Rijksladder. Aan dit aspect wordt voldaan. De beoogde locatie sluit direct aan op bestaand stedelijk gebied en is voor meerdere vervoerssoorten en goed ontsloten.

- f. *Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel e, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet aansluitend op het bestaand stedelijk gebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre kan worden voorzien in de behoefte op locaties die niet aansluiten op het bestaand stedelijk gebied, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.*

Zoals hiervoor aangegeven, sluit de ontwikkeling direct aan bij bestaand stedelijk gebied, waardoor het thermencomplex niet strijdig is met dit criterium.

3.4. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Wijchen

In het kleinschalige rivierduinenlandschap en aansluitend aan de dorpsrandgebieden zijn meer mogelijkheden voor woningbouw of andere niet-agrarische functies zoals kleinschalige werkfuncties en recreatie. Met betrekking tot de recreatiegebieden wordt ingezet op behoud en versterking van deze reeds gerealiseerde voorzieningen. De voorgenomen verbreding van recreatieve voorzieningen voor het recreatieterrein valt hieronder.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP)

Het gemeentelijk Verkeers- en vervoerplan, schetst de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoersbeleid voor een periode van tien jaar (2008 – 2018 / in oktober 2008 door de raad vastgesteld).

In essentie gaat het voor de gemeente om:

- het garanderen van de bereikbaarheid;
- de verantwoordelijkheid voor een verkeersveilige situatie en;
- een leefbare gemeente waarin verkeershinder wordt geminimaliseerd.

Parkeren

Een belangrijk aandachtsveld is het parkeren. De behoefte aan parkeerruimte komt voort uit het frequente bezoek per auto aan personen, bedrijven, instellingen, voorzieningen en dergelijke. In die parkeerbehoefte wordt voorzien door een passend aanbod van parkeerruimte. Het huidige parkeerbeleid kent de volgende pijlers:

- In principe dient elk gebied, voorziening, complex, bedrijf of instelling in de eigen parkeerbehoefte te voorzien. Daarbij is het belasten van omliggende gebieden met parkeerdruk door een plaatselijk tekort ongewenst.

- Gestreefd wordt om in de toekomst geparkeerde auto's zoveel mogelijk aan de openbare ruimte en aan het zicht te onttrekken. Parkeerterreinen met gestald blik, maar ook straten overvol met auto's zijn ongewenst. Dit geldt bij uitstek voor de intensief gebruikte ruimte in het centrum.

Per activiteit en gebied worden parkeernormen gehanteerd. Deze parkeernormen kwantificeren de benodigde parkeercapaciteit uitgedrukt in aantal parkeerplaatsen. Met dat aantal parkeerplaatsen kan een gebied of complex in de eigen parkeerbehoefte voorzien. Wijchen sluit aan bij de door het CROW (Nationaal kenniscentrum verkeer, vervoer en infrastructuur) opgestelde landelijke parkeernormen.

Uitvoeringsprogramma

Per thema zijn concrete doelen, opgaven en streefbeelden geformuleerd; alleen daarmee heeft het GVVP beleidsmatige handvatten voor toekomstige vraagstukken. Deze hoofdlijnen van beleid geven richting aan het gemeentelijke verkeers- en vervoersbeleid in de periode 2008-2018. Voor Berendonck zijn in het uitvoeringsprogramma geen concrete maatregelen opgenomen. Wel is in lijn met het beleid de parkeerbehoefte voor het thermencomplex bepaald en wordt er op eigen terrein voorzien in voldoende parkeervoorzieningen (zie paragraaf 5.6 in deze toelichting en onderzoeksbijlage). Berekend is dat er op een piekmoment maximaal 652 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn.

Duurzaam veilig

Duurzaam veilig wordt waar mogelijk ingevoerd. Dat de gemeente de richtlijnen van Duurzaam Veilig wil naleven, is opgenomen in het GVVP (Gemeentelijk Verkeers- en VervoersPlan) deel 1. Dit betekent voor de erftoegangswegen een snelheidsreductie naar 60 km/h en een inrichting die hiermee overeenstemt.

De Weg door de Berendonck is een erftoegangsweg met een recreatieve functie. De toegestane snelheid bedraagt hier 80 km/uur. Mettertijd zal deze weg als 60 km/uur weg worden ingericht.

RGV en de gemeente zijn in overleg over de overdracht van o.a. de Weg door de Berendonck, waarbij de herinrichting een bespreekpunt zal zijn.

In het kader van voorliggend plan zijn de verkeerseffecten en parkeeropgaven afgestemd op het te realiseren programma.

Landschapsontwikkelingsplan Beuningen, Druten, Wijchen (december 2006)

De gemeenten Beuningen, Druten en Wijchen hebben gezamenlijk een landschapsontwikkelingsplan op laten stellen (december 2006, DLV, Brons & Partners).

Het plan geeft inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden en keuzen in het landschap voor de komende 10 jaar. Daarnaast zijn een aantal projecten benoemd voor de komende 10 tot 15 jaar. Het LOP vormt een vervolg op en herziening van de bestaande landschapsbeleidsplannen.

Het LOP geeft vanuit landschappelijk oogpunt aan welke functies in de deelgebieden gewenst zijn. Voor nieuwe ontwikkelingen en functieveranderingen geeft het LOP de landschappelijke randvoorwaarden aan. Het vormt een beleidskader om de bestaande waarden te behouden en daarnaast dient het plan als toetsingskader voor ontwikkelingen in het landschap.

Het plangebied bevindt zich binnen het landschap van de rivierduin. Voor het landschapstype Rivierduin is een aantal kwaliteiten en doelen geformuleerd.

Rivierduinen

Kwaliteiten:

- Afwisseling bos, houtwallen en open essen, microreliëf, en grillige lokale wegen.
- Onregelmatige blokverkaveling
- Bebouwing geconcentreerd in dorpen en buurtschappen en verspreid langs open essen en wegen
- Beslotenheid door bos
- Historische bebouwing; kastelen boerderijen, oude heerlijkheden

Doelen:

- Recreatie versterken
- Ruimtelijke samenhang met omliggende landschapstypen
- Natuurwaarden en ecologische verbindingszone ontwikkelen
- Bosareaal vergroten
- Versterken historische bebouwing en wegenstructuur door beplanting
- Cultuurhistorisch bewustzijn vergroten

De planontwikkeling past binnen het kleinschalige karakter van het rivierduinlandschap en is van belang voor de instandhouding van het recreatieterrein.

Archeologisch beleid

In archeologisch opzicht is Wijchen een rijke gemeente. Met de vaststelling op 7 september 2000 van het Beleidskader Archeologie Wijchen heeft de gemeenteraad vastgelegd, dat met de archeologische waarden in de bodem op een weloverwogen manier zal worden omgegaan. Streven is het bodemarchief te behouden en te beschermen.

Derhalve is in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied een regeling opgenomen ter bescherming van archeologische waarden, in de vorm van dubbelbestemmingen. Deze dubbelbestemmingen zijn in onderhavig plan niet overgenomen, daar archeologisch onderzoek heeft uitgewezen dat er geen archeologische dubbelbestemming opgenomen behoeft te worden. Reeds is duidelijk dat er ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Nota toerisme

Een van de pijlers om het toerisme een impuls te geven is de verblijfsrecreatie. We streven een kwaliteitsimpuls van de recreatieve mogelijkheden na en tevens streven we naar seizoensverlenging. Hierdoor verblijven meer mensen in Wijchen die langer blijven en komen er meer dagrecreanten waardoor de directe en indirecte bestedingen toenemen en de werkgelegenheid kan stijgen. Als mensen langer in het gebied blijven, zullen zij meer uitgeven. Dat betekent dat Wijchen er voor moet zorgen dat er voldoende verblijfsmogelijkheden zijn cq. ontwikkelingen hierin moet faciliteren. De logiesvormen moeten aansluiten bij de wens van de toerist die de regio bezoekt. Ook moeten de logiesvormen in te passen zijn in het landschap.

Het stimuleren van verblijfsrecreatie is gebaseerd op de volgende doelstellingen:

- verhoging van het aantal toeristische overnachtingen in het voor- en naseizoen (seizoensverbreding);
- productdifferentiatie en productkwaliteit als uitgangspunt voor het toeristische product in Wijchen;
- streven naar zoveel mogelijk uniforme regelgeving en haalbaarheid;
- deregulering waar dit mogelijk is;
- zonering als instrument om verblijfsrecreatie in te passen in het landschap;
- behoud cq versterking van het landschap.

In voorliggend plan worden dagrecreatieve voorzieningen evenwichtig ontwikkeld. Het plan leidt tot verbreding in het bestaande aanbod binnen de gemeente en de regio.

Ontwikkelingsvisie recreatiegebied Berendonck

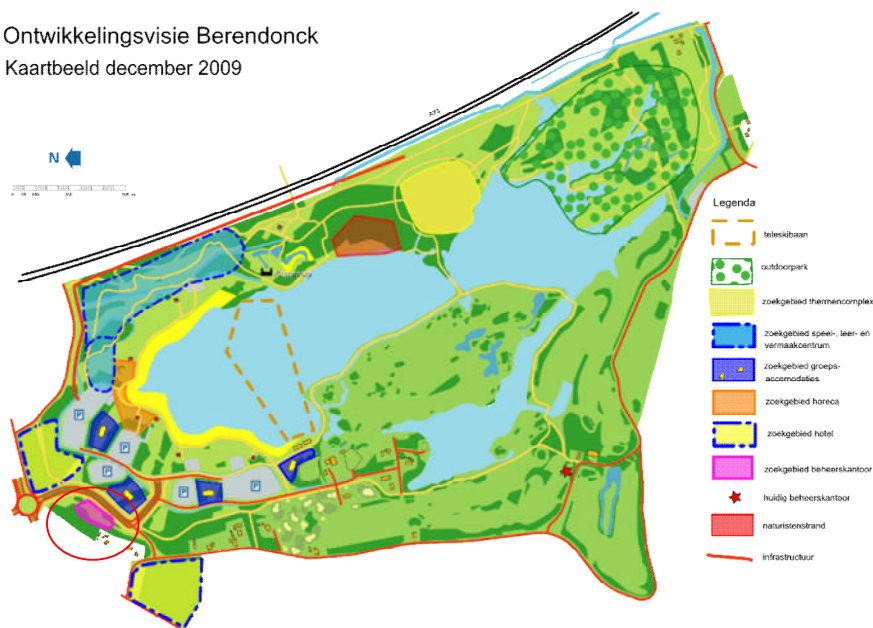
De ontwikkelingsvisie beoogt vernieuwing en ontwikkeling van Berendonck met als doel het recreatiegebied als totaal aantrekkelijk en duurzaam in stand te houden. De volgende aspecten zijn hierbij van belang:

- kwaliteits- en imagoverbetering door het opknappen van de algemene (groen)voorzieningen;
- vergroten van de sociale veiligheid door toezicht, meer openheid en meer bezoekers in het gebied;

- het verhogen van de attractiviteit van het gebied door nieuwe attracties toe te voegen;
- een betere spreiding van diverse gebruikers en gebruikersgroepen in het gebied en gedurende de seizoenen;
- het toevoegen van economische dragers om het recreatiegebied duurzaam in stand te kunnen houden.

De opwaardering van Berendonck draagt bij aan een versterking van het toeristisch product in Wijchen. Tevens moet ze de recreatiedruk op de Vennen verminderen. Tot slot levert de ontwikkeling meer werkgelegenheid op in de toeristische sector (8 à 10 directe arbeidsplaatsen op korte termijn, op langere termijn 150 à 250 directe en indirecte arbeidsplaatsen). Het thermencomplex draagt in belangrijke mate bij in deze werkgelegenheidstoename. De beoogde locatie voor het Thermencomplex is op navolgende afbeelding als geel weergegeven zoekgebied opgenomen.

Ontwikkelingsvisie Berendonck
Kaartbeeld december 2009



3.5. Conclusie

In onderhavig geval is sprake van verbreding van de dagrecreatieve voorzieningen in het recreatiegebied Berendonck, waarbij de toevoeging betrekking heeft op een specifieke locatie aan de oostzijde van de plas. Voor het overige blijft het plangebied als gevolg van dit bestemmingsplan ongewijzigd.

Met het voornemen zijn geen nationale en/of provinciale ruimtelijke belangen in het geding. De ruimtelijke impact is beperkt en inpasbaar in het kleinschalige landschap van het recreatiegebied. De criteria uit de rijksladder en provinciale ladder voor ruimtelijke kwaliteit zijn benoemd en hieraan wordt voldaan.

Het aantal verkeersbewegingen neemt door de ontwikkelingen weer substantieel toe, evenals de parkeerbehoefte, en gaat weer richting het niveau waarop Berendonck eigenlijk is ontworpen en ingericht. De effecten zijn in het kader van dit plan onderzocht en voorzien van een passende ruimtelijke en functionele oplossing binnen het plangebied. Ook worden bestaande archeologische en hydrologische belangen en waarden niet aangetast, zoals verderop in deze toelichting is uiteengezet.

Hiermee is het voornemen passend binnen de beleidskaders van de verschillende overheidslagen.

4. HET PLAN

4.1. Strategie

Het is van belang om Berendonck en het daarin op te nemen thermencomplex niet te zien als afzonderlijk recreatief product, maar als onderdeel van een totaalproduct dat ingebed is in de omgeving. Vanuit de kwaliteiten en knelpunten van het gebied (zie "Ontwikkelingsvisie recreatiegebied Berendonck, RGV Holding BV, februari 2012) zijn de doelen voor de komende 3 jaar geformuleerd. Nieuwe ontwikkelingen waarbij kwaliteitsverbetering, veiligheid en toegankelijkheid voor een breed publiek centraal staan en waarin particulier initiatief de ruimte krijgt.

Belangrijke randvoorwaarden die in acht genomen worden bij de ontwikkeling van Berendonck zijn:

Toegankelijkheid: het gebied is laagdrempelig toegankelijk en gevarieerd in zijn aanbod. Berendonck heeft voor de inwoners van de gemeente een belangrijke recreatieve functie. Het is een publiek belang dat de gratis toegankelijkheid van het gebied gewaarborgd is (de dagstranden en het "rondje om de plas"). Hiermee is het gebied aantrekkelijk voor een brede groep gebruikers. Concreet betekent dit voor het thermencomplex dat er een zeer beperkt terreindeel niet publiek/onbetaald toegankelijk is en dat rondom het thermencomplex de recreatieve route rond de plas wordt gecontinueerd.

Duurzaamheid: de ontwikkelingen zijn duurzaam in economische, ruimtelijke, technische, planologische en landschappelijke zin.

Rendement: bij nieuwe functies wordt rekening gehouden met een kritische massa; een zekere minimale omvang van de activiteiten is nodig om bedrijfseconomisch succesvol te kunnen zijn en duurzaam ingevuld te worden. Aan de ontwikkeling van het thermencomplex liggen daarom uitvoerige marktverkenningen en een bedrijfsplan ten grondslag.

Veiligheid: veiligheid als belangrijk aandachtspunt voor de inrichting en bij het gebruik van voorzieningen. Dit geldt zowel voor voldoende openheid en zicht bieden ten behoeve van de sociale veiligheid alsook de veiligheid van bijvoorbeeld recreanten die langs het thermencomplex lopen.

Doelstellingen

Voor deze visie zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

1. Kwaliteitsimpuls
Door het creëren van nieuwe voorzieningen van een kwalitatief hoger niveau en hiermee bijdragen aan de opschaling en aan het imago van Berendonck.
2. Seizoensverlenging
Er is behoefte aan mogelijkheden om bezoekers langer vast te houden en ook buiten de stranddagen een aantrekkelijk recreatief product te bieden. Dit zorgt ervoor dat de capaciteit van het gebied beter benut wordt en dit positief bijdraagt aan het rendement.
3. Attractiviteit
Het ontbreekt aan echte trekkers op Berendonck die het gebied bijzonder maken en zorgen dat meer mensen naar het gebied komen. Belangrijke trends zijn variatie en diversiteit. Vrijtijdsactiviteiten worden vluchtiger. Met een breder pakket aan recreatiemogelijkheden, kan een compleet en aantrekkelijk pakket activiteiten geboden worden.
4. Nieuwe gebruikersgroepen
Berendonck heeft als ambitie om een aantrekkelijk recreatiegebied te zijn voor een divers publiek; van jong tot oud, voor sportief gebruik en voor rustzoekers etc. Een aantal groepen heeft hierbij specifieke aandacht.
5. Regionale functie
Om Berendonck als recreatief-toeristische trekker voor de regio te versterken is bij nieuwe bedrijvigheid van belang dat er samenhang wordt gerealiseerd met het huidige aanbod. Synergie wordt nagestreefd:
 - tussen nieuwe bedrijven op Berendonck; meer gezamenlijk werken aan ieders eigen specialiteit en aan complementariteit;
 - tussen bedrijven op Berendonck en in de omgeving; dit biedt mogelijkheden voor bijvoorbeeld gevarieerde arrangementen. De invulling hiervan hangt in belangrijke mate vast aan ondernemersinitiatieven en de ontwikkeling van het thermencomplex draagt hier in belangrijke mate aan bij.

Het in stand houden van het gebied is noodzakelijk om de primaire functie (laagdrempelige dagrecreatie) ook op termijn te kunnen behouden. Om deze instandhouding te kunnen blijven financieren zijn nieuwe economische dragers nodig.

Om het gebied duurzaam in stand te kunnen houden, moeten er andere kostendragers toegevoegd worden. Daarnaast is het de wens van RGV om het recreatief rendement van het gebied te vergroten.

Rol RGV

Bij het economisch en maatschappelijk verder ontwikkelen van Berendonck heeft RGV een rol als regisseur: zij stimuleert, faciliteert, biedt kansen en bewaakt de samenhang en de kwaliteit van het totaalproduct van Berendonck. Voor de basisinrichting en een aantal voorzieningen blijft zij zelf beheerder en ontwikkelaar. De exploitatie van de overige activiteiten en voorzieningen wordt aan ondernemers overgelaten. Dit geldt tevens voor het thermencomplex.

De markt voor toerisme en recreatie is dynamisch en het succes van ontwikkelingen wordt sterk bepaald door creatieve ideeën en ondernemerschap. Om maximaal in te kunnen spelen op de kansen vanuit de markt, bestaat de ontwikkelingsvisie Berendonck uit een beeld op hoofdlijnen met zoeklocaties en ruimte om als de markt dit vraagt flexibel hierop in te spelen. Dit vraagt een ruim geformuleerd ruimtelijk beleid, zoveel mogelijk indicatief en voorwaardenscheppend en alleen waar nodig, limitatief en voorwaardenstellend.

De visie omvat een aantal concrete ontwikkelingen voor de komende jaren op Berendonck. Met dit aanbod wordt een vernieuwingsslag gerealiseerd. Door onderlinge samenwerking door ondernemers op het gebied, het aanbieden van bijvoorbeeld arrangementen en het leggen van verbindingen met de omgeving kan het toeristisch product van de regio versterkt worden. Het recreatiegebied is echter nooit 'af', vernieuwing en ontwikkeling zal ook voor de langere termijn nodig blijven.

Om binnen het recreatiegebied Berendonck voldoende ontwikkelingsmogelijkheden te bieden, is hiervoor een gebiedsdekkend bestemmingsplan in procedure. Dit bepaalt de aard en omvang van voorzieningen die hier op middellange termijn behouden en ontwikkeld worden. Daarnaast is het plan voor het thermencomplex dusdanig concreet en gericht op korte termijn realisatie, dat daarvoor onderhavig separaat bestemmingsplan in procedure is gebracht. Navolgende paragrafen gaan specifiek in op het onderdeel thermencomplex binnen Berendonck. De bestaande infrastructuur blijft bestaan en ook de zoneringsgedachte wordt vastgehouden. Het parkeren voor de andere functies dan het thermencomplex blijft geconcentreerd aan de noordzijde nabij de stranden. Voor de thermen wordt geconcentreerd een nieuwe voorziening voor parkeren gerealiseerd bij het thermencomplex, ten noorden van de beoogde bebouwing. Berekend is dat er op een piekmoment maximaal 652 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn (zie verdere toelichting paragraaf 5.6 en bijlage).

4.2. Planconcept thermencomplex

Daar waar de consument enkele jaren geleden nog genoeg nam met een simpele sauna, is dit inmiddels geworden tot een compleet dagje uit naar een wellnesscentrum. In de regio Nijmegen is een grote markt voor activiteiten gericht op wellness. De omgeving van Berendonck leent zich, door haar rustgevende en besloten sfeer in een groene omgeving, goed voor een dergelijke voorziening. Er heeft zich bij RGV inmiddels een initiatiefnemer gemeld die een dergelijk complex op Berendonck wil realiseren.

Wellnesscentra hebben elk hun eigen concept. De uitwerking van het concept en verschijningsvorm op Berendonck zal mede bepaald worden door de initiatiefnemer. Combinaties en arrangementen met andere voorzieningen op het recreatiegebied en in de omgeving zoals outdooractiviteiten en golfen kunnen het totaal aanbodpakket versterken.

Locatie

Het RGV heeft bepaald dat een vestiging tussen de rijksweg en de plas het best passend is binnen het gebied, omdat daardoor andere functies van het plangebied niet substantieel worden beïnvloed. Een sauna past in een natuurlijke, rustige omgeving en wordt op Berendonck gezocht op enige afstand van de recreatiestranden. Hiervoor zal een passende ontsluitingsroute aangelegd worden parallel aan de A73, door het opwaarderen van de bestaande (dienst)wegen/paden in dit gedeelte van het gebied. Hiermee kan de impact op de omgeving geminimaliseerd worden.

Door deze route alleen toegankelijk te maken voor bezoekers van het thermencomplex, bijvoorbeeld door middel van een slagboom, wordt voorkomen dat ander verkeer dan bestemmingsverkeer van het thermencomplex deze weg gaat gebruiken. Deze slagboom wordt dusdanig gesitueerd dat bestaande woningen in en buiten het plangebied ongehinderd bereikbaar blijven.

De aanwezigheid van het wellnesscentrum betekent dat het op deze locatie niet meer mogelijk is om direct langs de plas te lopen. De huidige paden zullen omgeleid worden. In het gebied blijven voldoende mogelijkheden voor wandelen in het algemeen en voor een rondje om de plas in het bijzonder aanwezig.

Impact op omgeving

Hoewel het bezoek aan een wellnesscentrum jaarrond plaatsvindt, is de zomerperiode aanzienlijk rustiger dan de rest van het jaar. Daardoor zal het bezoek aan het wellnesscentrum vooral plaatsvinden op dagen en tijdstippen waarop geen of zeer weinig strandbezoekers aanwezig zijn.

Een dergelijke voorziening kan een goede bijdrage leveren aan seizoensverlenging en opschaling van het aanbod. Er ontstaat aldus geen overbelaste verkeerssituatie. Berekend is dat er op een piekmoment maximaal 652 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn (zie paragraaf 5.6 en bijlage met parkeerberekeningen).

De realisatie van het wellnesscentrum leidt ertoe dat de vigerende bestemmingsplanregels aangevuld worden met een regeling, die aanvullend de volgende voorziening binnen de bestemming mogelijk zal maken;

- het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op wellness alsmede voor het hier rechtstreeks uit voortvloeiende;
- het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op sauna en ontspanning;
- sport, waaronder begrepen sport- en fitnessvoorzieningen, niet zijnde een zelfstandige sportschool;
- ondergeschikt horecabedrijf in de vorm van een café en/of restaurant;
- kantoor;
- een in pandige dienstwoning;
- openbare nutsvoorzieningen;
- bij deze bestemming behorende bouwwerken, waaronder zwembaden, fietsenstallingen en terreininrichting/bouwwerken.

De regeling voor de maximale bebouwingsomvang, nok- en goothoogtes luidt als volgt:

Het hoofdgebouw dient te worden gerealiseerd binnen een bouwvlak. De maximale bouwhoogte binnen het bouwvlak bedraagt 12 meter en binnen 25% van de ruimte binnen het bouwvlak geldt een hogere bouwhoogte van maximaal 19 meter.

Buiten dit bouwvlak geldt daarnaast dat 10% van het oppervlak bebouwd mag worden met aan het hoofdgebouw ondergeschikte bebouwing.

Voor de parkeerplaats van het thermencomplex (voorzien ten noorden en oosten van de bebouwing) dienen gezien de nabijheid van de A73 de (beperkte) richtlijnen van Rijkswaterstaat voor verzorgingsplaatsen te worden gevolgd. Het gaat dan m.n. om de verlichting, waarbij de volgende randvoorwaarden gelden:

- verkeer op de autosnelweg mag geen hinder ondervinden van verlichting op de verzorgingsplaats;
- geparkeerde voertuigen dienen zo veel mogelijk dusdanig gesitueerd te worden dat er minimale hinder is voor het verkeer op de autosnelweg, zonodig worden hiervoor afscherpende maatregelen getroffen.

Aangezien de parkeerplaatsen reeds gerealiseerd kunnen worden binnen de vigerende bestemming (bestemmingsplan buitengebied), is dit plandeel niet meegenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Dit geldt eveneens voor de verbeteringsmaatregelen die noodzakelijk zijn aan de toegangsweg. Ook deze kunnen reeds plaatsvinden op basis van het vigerende bestemmingsplan.

4.3. Toe te passen wellnessconcept

Het beproefde concept is gebaseerd op de volgende kenmerken:

Natuurlijke omgeving

- Het bos (de meerjarige natuur) en de groenpartijen die in elk seizoen een ander vergezicht laten zien en onderdeel zijn van de totaalbeleving;
- Het meertje en het strandje (natuurlijk water) om te zwemmen en te recreëren en dat in andere seizoenen zorgt voor rustgevend beelden en geluiden;
- De aanwezigheid van relatief veel buitenruimte in de echte natuur;
- Het ruimtelijk aspect, veel ruimte in het buitengebied met veel mogelijkheden voor activiteiten in de buitenruimte;
- Het wezen van de echtheid, oorspronkelijkheid van de natuurlijke omgeving;
- De natuurlijke rust en stilte van de buitenlocatie welke een steeds belangrijkere plaats in neemt bij het onthaasten en het herstellen van de moderne mens. Essentieel bij het hedendaagse wellnessbezoek waar naast de gezonde saunagang ook steeds meer plaats is voor meditatie en yoga;
- Privacy is noodzakelijk voor een Thermen. Juist in de natuurlijke omgeving kan dit middels planten, bossen en ruimte relatief eenvoudig en op natuurlijke wijze gerealiseerd worden. Natuurlijk zou dit ook in de stedelijke omgeving gerealiseerd kunnen worden middels schuttingen en overkappingen maar deze gekunstelde manier van privacy creëren leidt tot een schijnbeleving van de kern van het beproefde concept.

Beeldkwaliteit

Een beeldkwaliteit zoals voorgesteld bij Thermen Berendonck komt slechts tot zijn recht indien deze in een natuurlijke omgeving en -ruimte zal worden gecreëerd. Middels deze beeldkwaliteit wordt de zo noodzakelijke omgeving gecreëerd die zorgt voor een optimale beleving die een succesvol wellnesscenter nodig heeft.

De hier vermelde locatievoorwaarden zijn niet te vinden binnen het bestaande stedelijk gebied maar wel direct aansluitend op het stedelijk gebied, namelijk op de locatie Berendonck. Deze locatie ligt ingesloten tussen Wijchen, Nijmegen en Heumen.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van recreatiegebied Berendonck per auto is zeer goed. De ligging aan de A73 zorgt voor goede bereikbaarheid vanuit Limburg en Duitsland (district Kleve), de N326 en de N324 bieden goede verbindingen vanuit de directe omgeving (Nijmegen, Arnhem, Grave) en de A73 en de A326 bieden een goede verbinding met de A50 en daarmee bereikbaarheid voor de rest van het land. Binnen het terrein van Berendonck zal voor de Thermen een nieuwe ontsluitingsroute worden aangelegd parallel aan de A73. Hiertoe zullen bestaande wegen worden opgewaardeerd. Openbaar vervoer Per openbaar vervoer is de bereikbaarheid redelijk, per bus vanaf station Nijmegen rijdt lijn 99 in circa 15 minuten en vanaf station Wijchen rijdt stadsbus 4 in circa 5 minuten naar het recreatiegebied. In de weekenden is de dienstregeling beperkt en wordt de bereikbaarheid per openbaar vervoer matig.

De locatie is nu al bereikbaar vanuit alle omliggende woongebieden via de aanwezige fietspaden en de tunnel onder de A73 door. De bestaande fietspaden zullen worden opgewaardeerd.

Gelijk aan de situatie bij Thermen Bussloo is de ondernemer bereid om waar nodig middels het inzetten van een shutleservice de bereikbaarheid van/naar de belangrijkste stations op bepaalde tijdstippen te optimaliseren.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Milieu

Bodem

Op de te ontwikkelen locaties binnen Berendonck is bodemonderzoek verricht. Uit het “Verkennd bodemonderzoek Berendonck (ong.) Wijchen” (Kenmerk: 1208102A, 23 maart 2012, PJ Milieu BV) blijken de volgende conclusies (tevens wordt verwezen naar het volledige onderzoek dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd):

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740.

Deellocatie A t/m D uit dit onderzoek liggen buiten onderhavig bestemmingsplangebied (elders binnen Berendonck).

Deellocatie E

Geconcludeerd wordt dat de hypothese ‘onverdachte locatie’ geen stand houdt. In peilbuis 512 is een sterk verhoogd gehalte nikkel aangetoond. Het verhoogde gehalte heeft vermoedelijk een natuurlijke oorzaak, gezien het ontbreken van bekende antropogene bronnen. De vastgestelde milieuhygiënisch bodemkwaliteit hoeft geen belemmering voor de verlening van een omgevingsvergunning te zijn, mits er geen contact met het grondwater is of gebruik van het grondwater wordt gemaakt.

Geadviseerd wordt om over een halfjaar peilbuis 512 nogmaals te bemonsteren, ten einde vast te stellen of het gehalte nikkel genormaliseerd is. De overige onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om aanvullend of nader bodemonderzoek te adviseren. PJ Milieu BV heeft aanvullende advies uitgebracht. De resultaten zijn vastgelegd in een brief d.d. 2 oktober 2012 met als onderwerp: aanvullend grondwateronderzoek Berendonck (ong.) te Wijchen (briefkenmerk 1208101A). Naast het sterk verhoogde gehalte nikkel zijn in het hiervoor genoemde bodemonderzoek diverse licht verhoogde gehalten nikkel aangetoond. Er zijn op de Berendonck geen antropogene puntbronnen van nikkel. Vermoedelijk is er op de Berendonck sprake van een verhoogde achtergrondgehalte voor nikkel. Dit kan samenhangen met het verleden (bemesting) en/of bodemprocessen. Aanvullend onderzoek wordt daarom niet zinvol geacht. De geplande activiteiten (bouw recreatievoorzieningen) kunnen plaats vinden mits het water niet wordt gebruikt voor bronbemaling, veedrenking en beregening.

Geluid

Hierbij wordt verwezen naar de paragraaf m.b.t. geluid in de bijlage milieuonderzoeken Pouderoyen Compagnons, maart 2012. Uit onderzoek blijkt dat de toename van bezoekers niet leidt tot akoestische knelpunten op bestaande geluidgevoelige objecten. Andersom kan de nieuwe geluidgevoelige bedrijfswoning binnen het plangebied worden gerealiseerd, op een wijze waarbij de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

In het kader van de zienswijzenprocedure bestemmingsplan Berendonck is in maart 2013 (notitie gedateerd 6 maart 2013, zie bijlage) nader onderzoek verricht naar de geluidbelasting op de bestaande woning aan de Oude Teersdijk.

De voorkeursgrenswaarde voor indirecte hinder bedraagt 50 dB(A). Daar de woning gelegen is nabij een autosnelweg kan de acceptabele waarde met 5 dB(A) worden verhoogd naar 55 dB(A), vanwege reeds aanwezig omgevingsgeluid. Uit de berekeningen blijkt dat deze waarde niet wordt overschreden. Indien gerekend wordt met de volledige wegverkeerslawaaimethode, dan wordt zelfs de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. Er is dus sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning aan de Oude Teersdijk ten gevolge van de onderhavige ontwikkeling.

Luchtkwaliteit

Hierbij wordt verwezen naar de paragraaf m.b.t. luchtkwaliteit in de bijlage milieuonderzoeken Pouderoyen Compagnons, maart 2012. Uit onderzoek blijkt dat de berekende verkeerstoename niet dusdanig groot is dat daarmee de NIBM-norm wordt overschreden. Het plan voldoet daarmee aan de normering op dit gebied.

Externe veiligheid

Hierbij wordt verwezen naar de paragraaf m.b.t. externe veiligheid in de bijlage milieuonderzoeken Pouderoyen Compagnons, maart 2012. Uit onderzoek blijkt dat de externe veiligheidsrisico's als gevolg van het plan acceptabel zijn.

Milieuzonering

Hierbij wordt verwezen naar de paragraaf m.b.t. milieuzonering in de bijlage milieuonderzoeken Pouderoyen Compagnons, maart 2012. Uit onderzoek blijkt dat functiewijzigingen dusdanig van aard, omvang en situering zijn, dat in het kader van milieuzonering voldoende afstand aangehouden blijft tot omliggende gevoelige objecten. Andersom wordt de voorgestane ontwikkeling niet beperkt door milieueffecten van omliggende functies.

5.2. Waterhuishouding

Op basis van de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de watertoets verplicht bij bestemmingsplannen. De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij wateraspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen. Het Bro regelt de verplichte waterparagraaf in de toelichting bij genoemde ruimtelijke plannen en overleg met de waterbeheerder (wateradvies).

De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening wordt gehouden met eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. Het geeft een beschrijving van beleidsuitgangspunten (zie hierna het gemeentelijk beleid, tevens het hoofdstuk beleid voor regionaal en landelijk beleid) waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

Waternota Wijchen en het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP)

In november 2003 is de Strategische waternota door de gemeenteraad vastgesteld. De waternota omvat thema's en uitgangspunten voor een meer duurzaam waterbeheer binnen de gemeente Wijchen. De waternota fungeert binnen de gemeentelijke planvorming als parapluplan, waaraan de overige gemeentelijke plannen (zoals bestemmingsplannen, rioleringsplannen en inbreidingsplannen) getoetst worden. In het gemeentelijk Rioleringsplan (GRP, in 2012 geactualiseerd vastgesteld) is aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan een doelmatige aanleg en beheer van de riolering.

Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan;

- Wateroverlast en volksgezondheid

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en het voorkomen van schade aan volksgezondheid door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers.

Zo nodig wordt de drooglegging of ontwatering verbeterd. In geval van ondergronds bouwen of onderkeldering moet in het bouwplan rekening worden gehouden met eventuele grondwateroverlast. Tevens dienen consequenties van ondergronds bouwen voor het grondwaterregime in de directe omgeving nader te worden bekeken.

- Afkoppeling en waterberging

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater.

Transport van schoon hemelwater via de riolering moet worden vermeden. Overeenkomstig de 'beslisboom voor hemelwater' (bron: BORG) en de 'beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken' (bron: wRw 2003), dient zoveel mogelijk hemelwater te worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel met de voorkeursvolgorde: 1. benutting, 2. bodeminfiltratie, 3. vertraagde afvoer naar en berging in oppervlaktewater, 4. afvoeren via rioolstelsel.

Uitgangspunt bij nieuwbouw is aanleg van een gescheiden hemelwaterafvoer (HWA-afvoer) en droogweerafvoer (DWA-afvoer). Hemelwater dient in beginsel op eigen terrein te worden verwerkt. Hiertoe moet worden onderzocht in hoeverre het hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken, zoals daken, terreinen en wegen, binnen het plangebied kan worden geïnfiltreerd in de bodem. Indien dit niet mogelijk is kan in overleg met het waterschap worden bekeken in hoeverre vertraagde afvoer naar oppervlaktewater mogelijk is. Benodigde ruimte voor infiltratie- of bergingsvoorzieningen dient nader te worden bepaald (*zie Handreiking watertoets Waterschap rivierenland*). De voorzieningen moeten voldoende zijn gedimensioneerd om overlastsituaties te voorkomen (water op straat, inundatie vanuit watergangen). Verontreiniging van grond- en oppervlaktewater dient te worden voorkomen (*zie Waterkwaliteit*).

Indien de toename van verhard oppervlak als gevolg van het bouwplan >1500 m² (landelijk gebied) dan is het plan op grond van het waterschapsbeleid compensatieplichtig indien hemelwater direct of indirect (via riooloverstort, via overloop uit retentievoorziening) op het oppervlaktewater wordt afgevoerd. In dat geval is aanleg van extra waterberging noodzakelijk is. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging dient in dat geval in het plan te worden verantwoord.

- *Waterkwaliteit*

De gemeente streeft naar een goede waterkwaliteit, die voldoet aan de gestelde eisen. Van belang is dat zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan het grond- en oppervlaktewatersysteem. Alleen schoon hemelwater wordt direct afgevoerd naar de bodem en/of het oppervlaktewater.

Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken dient primair te worden voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen, zoals omschreven in de Dubo-bepalingen, maar ook door beperking van de toepassing van lood, koper, zink en zacht pvc. Verontreinigd hemelwater afkomstig van daken en andere verharde oppervlakken wordt alleen afgevoerd via een bodempassage. Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet hiermee rekening worden gehouden. Specifiek voor Berendonck is behoud van een goede zwemwaterkwaliteit van belang.

- Natuurwaarden

De gemeente streeft naar behoud van natuurwaarden en biodiversiteit. Natuurlijke grondwaterstanden worden behouden; de (natte) natuurwaarden sluiten hierop aan. Indien de planlocatie zich bevindt in een *beschermingszone voor natte natuur* (WHP-3), moet rekening worden gehouden met grondwaterafhankelijke natuurwaarden. Het bouwplan en het toekomstige beheer van het plangebied mogen geen verstoring geven van de vereiste (grond)waterkwaliteit en -kwantiteit. Hier is geen sprake van.

- Drinkwaterbesparing

Gebruik van hoogwaardig drinkwater dient zoveel mogelijk te worden beperkt tot hoogwaardige toepassingen. Zo mogelijk wordt hemelwater gebruikt voor laagwaardige toepassingen. Voor zover relevant wordt verspilling van drinkwater voorkomen door toepassing van waterbesparende voorzieningen.

- Beleving

De gemeente streeft naar versterking van de belevingswaarde van water. Cultuurhistorisch waardevolle watergebonden elementen zijn herkenbaar in het landschap aanwezig.

Water en watergebonden elementen worden zo mogelijk gevisualiseerd. Afkoppelen van hemelwater van daken en wegen wordt bij voorkeur zichtbaar gemaakt, bijvoorbeeld door de aanleg van gootjes.

Plangebied, beschrijving huidige situatie

Geohydrologie en grondwatersysteem:

Het plangebied is gesitueerd in het landelijk gebied nabij de oostzijde van de kern Wijchen en gelegen op de hogere rivierduingronden. De bodem bestaat voornamelijk uit grof zand (rivierduingronden). Plaatselijk komen storende bodemlagen voor tot kort onder maaiveld; watervoerende lagen zijn dieper in de bodem aanwezig. Hierdoor zijn de grondwaterstanden uiteenlopend en komen schijngrondwaterstanden voor. Nabij de plas is het peil van het oppervlaktewater bepalend voor de grondwaterstanden, die zich hierop aanpassen. De grondwaterstand is veelal ondiep, maar variabel door het kunstmatig aangelegde glooiende maaiveld.

Zuidelijke van het plangebied voor het thermencomplex maakt Berendonck onderdeel uit van een hydrologische beschermingszone voor natte landnatuur, waardoor, rekening moet worden gehouden met grondwaterafhankelijke natuurwaarden. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen bouwplannen worden hier evenwel geen belemmeringen verwacht.

Oppervlakte- en afvalwatersysteem:

Voor de planlocatie geldt in ieder geval dat het afvalwater op de riolering wordt aangesloten.

De riolering vanuit gebouwen in het gebied van Berendonck is aangesloten op het aanwezige, 'particuliere' vrijvervalrioolstelsel, dat uitmondt in een put waarvandaan het rioolwater onder de A73 naar een openbaar rioolstelsel in Nijmegen geperst wordt via een pompgemaal. Vooralsnog is de capaciteit voldoende. Mocht dit nodig zijn dan zal voorafgaand aan de bouw beoordeeld worden op welke wijze de capaciteit vergroot kan worden. Het oppervlaktewatersysteem bestaat uit een open plas met zwemwaterfunctie.

Het hemelwater mag niet op de riolering worden aangesloten (afkoppeling). Voor de verwerking van het hemelwater is er op eigen terrein voldoende ruimte.

Uitgangspunt bij (half-)verharding is dat hemelwater direct in de bodem infiltreert, ter plaatse van de verharding. De bodem is hiervoor voldoende doorlatend. Daarnaast is het overgrote deel van het plangebied nu en in de toekomst onverhard of bestaat uit open water. Natuurlijke infiltratie zal daarom ook in de toekomst geen knelpunt zijn.

Ecosysteem:

Het plangebied is niet gelegen in de Ecologische hoofdstructuur (EHS). Zoals hiervoor aangegeven, maakt het gebied ten zuiden van de planlocatie wel onderdeel uit van een hydrologische beschermingszone natte landnatuur, vanwege de directe situering nabij het Wijchens Ven (behorende tot de EHS). Op het gebied van water heeft afstemming plaatsgevonden met het lopende proces rondom de verdrogingsbestrijding in het Vennengebied. Er zijn op Berendonck geen ambities op dit terrein neergelegd, noch worden er effecten verwacht, behoudens wellicht een beperkte grondwaterstandverhoging.

Maatregelen/consequenties voor plangebied

Afkoppeling en waterberging

Op de planlocatie neemt per saldo het aantal vierkante meters verharding en bebouwing aanzienlijk toe, maar de toename is in relatie tot de totale terreinomvang Berendonck nauwelijks significant. Daarnaast wordt alle nieuwbouw volledig afgekoppeld. Omdat de bebouwing en verharding in het buitengebied met meer dan 1500 m² toeneemt, moeten er, volgens het beleid van het waterschap, compensatiemaatregelen genomen worden in het kader van de waterberging. Dit is in de voorliggende situatie als volgt opgelost:

- volledige infiltratie ter plaatse van (half-)verhardingen;
- dakwater via wadi's en/of infiltratieriool afvoeren naar grondwater, eventueel restant lozen op het oppervlaktewater.

Voor bebouwing wordt vooralsnog uitgegaan van de toepassing van een wadi of hemelwater-infiltratieriool met een uitloop/overloop naar open water, zodat een deel van de neerslag kan infiltreren en het overschot op open water wordt geloosd.

Gezien de omvang van de plas en het af te koppelen oppervlak is de peilstijging als gevolg van directe lozing van water dat niet infiltreert marginaal. Deze systeemoplossing zal nog aan het waterschap ter goedkeuring worden voorgelegd.

Het betreft een waterbergings- en infiltratievoorzieningen die kwantitatief als volgt zal worden ingericht. Het thermencomplex zal een bebouwd oppervlak van ongeveer 7.000 m² hebben. Een waterberging op eigen terrein met wadi en/of infiltratieriool, met een capaciteit van 366 m³ berging en een overloop naar de plas volstaat. Immers geldt voor de berging een norm van 664 m³ berging per ha bebouwing, ofwel met aftrek van 1.500 m² vanwege ligging in landelijk gebied en resterend te bergen oppervlak van 5.500 m². Voor deze berging is direct grenzend aan de gebouwen (grenzend aan het gebouw en/of onder de parkeervoorzieningen) voldoende ruimte.

Zoals aangegeven wordt de parkeervoorziening buiten dit bestemmingsplangebied gerealiseerd op basis van de vigerende bestemmingsplanregeling. Daarbij kan regenwater ter plaatse infiltreren. Er wordt een waterdoorlatende halfverharding gehanteerd, waardoor regenwater ter plaatse of aan de randen van de parkeervoorziening kan infiltreren.

Waterkwaliteit- wateroverlast

Bij de bouw wordt gebruik gemaakt van niet uitlogende bouwmaterialen. Omdat er vanuit natuuroogpunt geen sprake is van bijzondere waarden ter plaatse van de te bebouwen of verharden locaties (locatie ligt ten noorden van het beschermingsgebied), behoeven in dit verband geen maatregelen te worden getroffen.

De zwemwaterkwaliteit komt door de plannen niet in gevaar.

Gezien de grondwaterstanden ter plaatse van het plangebied kan voldoende ontwateringsdiepte worden gegarandeerd; waar nodig worden gebouwen beperkt verhoogd aangelegd. De gebouwen worden beperkt onderkeldert of verdiept aangelegd, bijvoorbeeld ten behoeve van zwembad en technische ruimtes.

Overleg met waterbeheerder

Formeel overleg met het Waterschap Rivierenland in het kader van de watertoets is volgens de beleidslijn van het Waterschap verplicht indien de toename van verharding > 1500 m² (landelijk gebied) bedraagt. Aldus is formeel advies van de waterbeheerder (waterschap) aangevraagd op basis van het Bestemmingsplan Berendonck, waarin in het voorontwerp en ontwerp onderhavige locatie was meegenomen. Het waterschap heeft gereageerd (zie beantwoording vooroverleg in slothoofdstuk van deze toelichting). Naar aanleiding daarvan zijn genoemde punten aangepast.

5.3. Duurzaam Bouwen

Duurzaam bouwen is een ontwikkeling die de laatste jaren in de bouw steeds meer gemeengoed is geworden. In de brief van de Minister en de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 8 september 1995 aan de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten Generaal wordt uitvoerig ingegaan op de wijze waarop duurzaam bouwen toegepast kan worden. Dit "Plan van aanpak duurzaam bouwen" is erop gericht duurzaamheidsaspecten een sterkere en op termijn vaste positie te geven in de besluitvorming over de inrichting en het gebruik van de gebouwde omgeving.

Dit betreft de besluitvorming op de drie onderscheiden schaalniveaus: stedenbouw, gebouw en materiaalkeuze. Het plan motiveert, beschrijft en programmeert een selectie van acties op hoofdlijnen. Teneinde het aspect duurzaam bouwen te verankeren in het bouwproces zullen het bestemmingsplan, de bouwregelgeving en fiscale instrumenten maximaal benut moeten worden.

Zoals reeds aangegeven kan het aspect duurzaam bouwen op verschillende schaalniveaus worden uitgevoerd. Het streven is erop gericht dat reeds vanaf het moment van planontwikkeling het duurzaam bouwen aspect hierin wordt geïntegreerd. Duurzaam bouwen heeft relaties met verschillende milieuaspecten zoals energie, bodem, water, mobiliteit, natuur, bebouwingsdichtheid etc.

5.4. Ecologie

Ingrepen en activiteiten in het landschap kunnen leiden tot overtreding van verbodsbepalingen in de Nederlandse natuurwetgeving. In situaties waarin het gaat om ruimtelijke ingrepen zijn de volgende twee wetten van belang:

1. De Flora- en faunawet, die de bescherming regelt van plant- en diersoorten. Overtreding van de Flora- en faunawet ten aanzien van streng beschermde soorten vereist mogelijk een ontheffing ad artikel 75.
2. De Natuurbeschermingswet 1998 (in het vervolg Natuurbeschermingswet), die de bescherming regelt van natuurgebieden. Indien een project in strijd is met de instandhoudingdoelstellingen van een bepaald Natura 2000-gebied, is mogelijk een vergunning Natuurbeschermingswet noodzakelijk.

Natuurbeschermingswet

De ingreeplocatie ligt niet in of nabij een Natura 2000-gebied. Mogelijke overtredingen en ontheffingen van de Natuurbeschermingswet zijn niet aan de orde.

Flora- en faunawet

In 2012 is door Bureau Natuurbalans – Limes Divergens een quick scan uitgevoerd in het kader van de voorgenomen ontwikkelingen in Berendonck te Wijchen (datering 11 april 2012), waaronder de realisatie van het thermencomplex. De (mogelijke) aanwezigheid van krachtens de Flora- en faunawet streng beschermde soorten (lijst 2 en 3 Flora- en faunawet) is hierbij beoordeeld.

Negatieve effecten van de voorgenomen ingreep zijn hierbij onderzocht en de voorgenomen ingreep is getoetst aan de Flora- en faunawet.

Das

Aanleg en gebruik van de toegangsweg naar het thermencomplex hebben mogelijk negatieve effecten op de das. De ingebruikname van de weg zal in beginsel leiden tot een verhoogde kans op verkeerslachtoffers onder dassen. Er zullen derhalve mitigerende maatregelen worden getroffen, waaronder een verlaging van de maximum toegestane snelheid. Daarnaast kan er verstoring optreden door toegenomen recreatieve druk. Ook hiervoor zal nader worden gezien of met inrichtingsmaatregelen het recreatieve gebruik gezoned kan worden en het foerageergebied verruimd kan worden, zodat de verstoring voor mogelijk voorkomende dassen tot een minimum wordt beperkt. Daarnaast kan vergroting van het fourageergebied als compenserende maatregel worden aangemerkt. Indien de beschreven maatregelen worden uitgevoerd, wordt de functionaliteit van de verblijfplaatsen en het leefgebied van de das geen onoverkomelijk geweld aangedaan. Er is geen sprake van negatieve effecten op de gunstige staat van instandhouding; deze blijft gewaarborgd.

Daar echter niet met zekerheid gesteld kan worden dat er geen ontheffingsaanvraag in het kader van de wet noodzakelijk is, is bij Dienst Regelingen een formeel ontheffingsverzoek ingediend (Jong, V.J. de & R.P.W.H. Felix 2013. Natuurtoets en activiteitenplan ontwikkelingsvisie Berendonck. Ontheffingsaanvraag Ffwet das realisatie thermencomplex. Natuurbalans - Limes Divergens BV, Nijmegen, zie bijlage).

Op basis van de eerder uitgevoerde natuuronderzoeken is een natuurtoets opgesteld, waarin de voorgenomen ontwikkelingen in de Berendonck getoetst worden aan de Ffwet. Hierin zijn maatregelen om de functionaliteit van het leefgebied van de das te waarborgen nader uitgewerkt in de vorm van een mitigatie- en compensatieplan. Een activiteitenplan is opgesteld als verplichte bijlage bij een aanvraag ontheffing Ffwet.

Doel van het onderzoek is het verschaffen van een actueel en volledig inzicht in de situatie van de das en andere beschermde soorten in het ingrepengebied in de Berendonck. Op basis daarvan zijn knelpunten met de Ffwet inzichtelijk gemaakt.

Met die kennis is een plan opgesteld waarin maatregelen zijn uitgewerkt om de mogelijke negatieve effecten op de das in de Berendonck zoveel mogelijk te mitigeren / compenseren, ten einde de functionaliteit van het leefgebied van de das in de Berendonck te waarborgen.

Op basis van deze natuurtoets en het activiteitenplan is op basis van artikel 75, lid 3 van de FF-wet ontheffing verleend (ontheffingskenmerk FF/75C/2013/0122), waardoor de plannen uitvoerbaar zijn en de verstoring van de das afdoende gecompenseerd wordt. Omdat de FF-wet en de op basis daarvan verleende ontheffing op zichzelf staan en hier hoe dan ook navolging aan gegeven dient te worden, is er geen aanvullende regeling opgenomen in het bestemmingsplan.

5.5. Archeologie

Uit het onderzoeksrapport “Recreatiegebied Berendonck, Wijchen; Een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend en karterend booronderzoek” (ADC Rapport 3009, 27 maart 2012) blijken de volgende conclusies met betrekking tot de locaties waar bodemroering plaats kan vinden.

De gestelde onderzoeksvragen kunnen op basis van de bereikte resultaten als volgt worden beantwoord:

- Is / zijn de genoemde hypothese(s), zoals vermeld in de specifieke archeologische verwachting, juist?

De hypothesen zijn niet juist. De in de top van de terrasafzettingen verwachte archeologische laag is niet aangetroffen. Het verwachte esdek is in één boring aangetroffen. Onder het esdek is geen cultuurlaag aangetroffen, maar gaat de bodem direct over in de C-horizont.

- Moet de specifieke archeologische verwachting worden aangepast? Zo ja, op welke wijze?

In het plangebied voor de thermen worden geen archeologische waarden meer verwacht.

Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk en het terrein kan archeologisch vrij worden gegeven. Er is in het plangebied dan ook geen archeologische dubbelbestemming meer opgenomen, in afwijking van het hiervoor geldende bestemmingsplan buitengebied.

Het selectieadvies zoals opgenomen in de onderzoeksrapportage is door het bevoegd gezag overgenomen.

5.6. Verkeer en parkeren

Hierbij wordt verwezen naar de paragraaf m.b.t. verkeer en parkeren in de bijlage milieuonderzoeken Pouderoyen Compagnons, maart 2012. Voor wat betreft verkeer is geconstateerd dat de verkeerstoename als gevolg van de uitbreiding van voorzieningen binnen Berendonck dusdanig is dat er geen knelpunten ontstaan op het bestaande wegennet. De gemeente zal de aanpassing van de toegang tot het wellnesscentrum in het kader van de planuitvoering bespreken met de initiatiefnemers. Daarbij wordt bezien of vanaf de rotonde een nieuwe ontsluiting parallel aan de ventweg kan worden gerealiseerd, die aansluit op de Oude Teersdijk.

Daarnaast is berekend dat de bestaande parkeerfaciliteiten overcapaciteit hebben. Door de afzijdige ligging van het wellnesscentrum en de beoogde publieksaantrekking is hiervoor wel een nieuwe, eigen parkeervoorziening noodzakelijk. Het vigerende bestemmingsplan biedt daartoe reeds de ruimte.

Mogelijke aanpassing van de Oude Teersdijk om deze meer geschikt te maken voor de ontsluiting van het wellnesscomplex, zal gebeuren met behoud van de cultuurhistorische waarde van deze oude route en in combinatie met mitigerende maatregelen voor de das (zie paragraaf flora en fauna).

5.7. Leidingen

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen leidingen gelegen met een planologische beschermingszone die een overlap kennen met het plangebied.

5.8. Vormvrije MER-beoordeling

De ontwikkeling van het thermencomplex is onderdeel van een ruimere visie en ontwikkeling van Berendonck. Ondanks dat het initiatief niet MER-plichtig is, heeft de gemeente een vormvrije MER-beoordeling gedaan om daarmee na te gaan of de milieueffecten die uitgaan van alle gezamenlijke planonderdelen acceptabel zijn.

De “Notitie vormvrije MER-beoordeling” is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Hieruit blijkt dat alle plandrempels niet worden overschreden en dat er ook geen onevenredig negatieve milieueffecten ontstaan als gevolg van de beoogde ontwikkelingen binnen Berendonck, waaronder het thermencomplex.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1. Noodzaak investeringen

De afkoopsommen die in 2002 bij de verzelfstandiging van RNO betaald zijn, dekten alleen de kosten van dagelijks beheer en onderhoud. Investeringsen werden in het verleden altijd gedaan uit subsidies, hiervoor hoefde dus geen kapitaal opgebouwd te worden. Dit is daarom ook niet meegenomen in de afkoop som. Op dit moment laat de exploitatie van Berendonck nog aanzienlijke tekorten zien. Daarnaast zijn in het verleden geen middelen gereserveerd en zullen de investeringen in de toekomst terugverdiend moeten worden. De investeringen die nu gedaan worden zullen dus in de toekomst ooit terugverdiend moeten worden, al is dat bij gratis voorzieningen niet mogelijk. De nieuwe economische dragers moeten voorzien in de middelen om ook toekomstige vervangingen te kunnen realiseren. De afgelopen jaren heeft RGV niet gewacht met het doen van investeringen in Berendonck. Diverse elementen zijn de afgelopen jaren toegevoegd: nieuwe bankjes, nieuwe vuilnisbakken, dieren ABC-route. Op korte termijn bestaat het voornemen om de in het gebied aanwezige versleten bruggen te vervangen. Al met al gaan de kosten de opbrengsten op dit moment aanzienlijk te boven. Daarom is het gewenst nieuwe economische dragers, zoals het thermencomplex, toe te voegen.

6.2. Planrealisatie

De ontwikkeling van het beheersterrein vindt geheel plaats op kosten van de RGV Holding BV. Voor de gemeente Wijchen zijn er geen kosten verbonden aan de planrealisatie. Met de gemeente worden afspraken gemaakt in verband met de ontsluiting van het terrein.

De gemeente acht de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende verzekerd.

Aan de planrealisatie is een overeenkomst verbonden tussen de gemeente en RGV, waarin randvoorwaarden voor aanleg, beheer en exploitatie zijn vastgelegd. RGV heeft reeds vergaande schriftelijk vastgelegde afspraken gemaakt met een geïnteresseerde ondernemer om te komen tot een erfpachtovereenkomst voor het betreffende terrein voor het Thermencomplex.

6.3. Economische betekenis

Naast de maatschappelijke betekenis dient de economische betekenis van recreatie en toerisme niet te worden onderschat. De sector is een belangrijke sector in Gelderland.

Het aandeel van toerisme en recreatie in de totale werkgelegenheid bedroeg in 2010 5,8%. Het aandeel in het Rijk van Nijmegen bevindt zich met 6 % net iets boven dit gemiddelde. Het gemiddelde in Wijchen is 5,0%. De werkgelegenheid in de toeristisch-recreatieve werkgelegenheid groeit nog steeds sneller dan de totale banengroei.

De totale bestedingen van dagrecreanten uit Nederland in Gelderland bedragen ca 2,5 miljard euro. Aan binnenlandse vakanties in Gelderland werd gemiddeld 404 miljoen euro besteed.

7. JURIDISCHE TOELICHTING

7.1. Algemeen

De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP 2012) maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Dit geldt met name voor de wijze waarop het bestemmingsplan is gestructureerd en technisch is opgebouwd. Het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente is volgens deze standaard opgezet. Om niet alleen de structuur van het bestemmingsplan buitengebied te volgen maar ook zo veel als mogelijk de inhoudelijke opzet, is ervoor gekozen om voorliggend bestemmingsplan waar mogelijk te baseren op de regels uit het plan buitengebied. Aansluiting is gezocht bij de structuur en inhoud van de vigerende recreatie-bestemming. Deze is op maat aangepast naar Recreatie-wellness, om zo de specifieke regeling voor het thermencomplex te kunnen opnemen. Hierna is toegelicht op welke wijze de regels zijn aangevuld ten behoeve van de nieuwe ontwikkelingen.

7.2. Bestemmingsregels

Recreatie-wellness

Het plangebied kent de bestemming Recreatie-wellness. Bouwmogelijkheden zijn gekoppeld aan het bouwvlak, waarbinnen de hoofdbouw is toegestaan. Daarnaast kunnen kleinere gebouwen en bouwwerken ook buiten bouwvlakken worden gerealiseerd. Binnen deze regeling zijn de volgende toevoegingen opgenomen:

Alle overige bepalingen zijn van algemene strekking en zijn overeenkomstig het bestemmingsplan buitengebied, behoudens daar waar deze naar aanleiding van de verplichte toepassing van SVBP 2012 een andere formulering vereisen.

8. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

Het voorontwerp bestemmingsplan Berendonck heeft conform de gemeentelijke aanpak in bestemmingsplanprocedures voor inspraak gelegen en is voor vooroverleg verzonden aan de gebruikelijke instanties. Vervolgens zijn op het aangepaste ontwerpplan zienswijzen ingediend. Reacties die betrekking hadden op het thermencomplex, zijn door de gemeente afgewogen en voor zover relevant meegenomen in onderhavig plan.

8.1. Vooroverleg bestemmingsplan Thermen Berendonck

Naar aanleiding van de zienswijze van provincie op het ontwerp bestemmingsplan Berendonck, heeft meermalen overleg plaatsgevonden met de provincie over het bestemmingsplan voor het thermencomplex. Daarbij zijn onderbouwende onderzoeken zoals een markt- en branche-onderzoek besproken en de toets aan provinciale beleidslijnen en regels. De toets aan de rijks- en provinciale ladder duurzame verstedelijking is in nauw overleg met de provincie uitgevoerd.

Tevens is in het kader van het bestemmingsplan Berendonck de watertoets doorlopen. De waterparagraaf is naar aanleiding daarvan door het waterschap akkoord bevonden. De voor het thermencomplex relevante onderdelen uit de waterparagraaf van bestemmingsplan Berendonck zijn in onderhavig plan opgenomen en opnieuw aan het waterschap voorgelegd. Dit heeft geresulteerd in enkele aanvullingen en actualisatie van beleid in de waterparagraaf.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan bestemmingsplan Thermen Berendonck met identificatienummer NL.IMRO.0296.BRDThermen-OW01 van de gemeenten Wijchen;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aan huis verbonden bedrijfsactiviteit:

het al dan niet bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke/kunstzinnige - geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen - bedrijvigheid, waarvan de omvang en uitstraling zodanig zijn dat de activiteit in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.5 aan huis verbonden beroep:

een beroep, waarvan de activiteiten niet publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse;

1.6 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.7 bebouwingspercentage:

een in de regels of op de kaart aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein (bouwperceel, bestemmingsvlak etc.) aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd;

1.8 bedrijfsactiviteiten:

handelingen en werkzaamheden die plaatsvinden in het kader van de uitoefening van een bedrijf;

1.9 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

1.10 bedrijfswoning/ dienstwoning:

een woning, in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bedrijfsvoering noodzakelijk moet worden geacht;

1.11 bestaand:

- t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijgebouw:

een vrijstaand of aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw, dat hetzij functioneel hetzij door zijn situering of afmeting ondergeschikt is aan het op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, zoals een garage, berging of hobbyruimte;

1.14 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.17 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.18 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.19 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.20 dagrecreatie:

activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan; huijkarren worden hier mede onder begrepen;

1.21 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan degene die deze goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.22 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.23 kleine windturbine:

windturbine bedoeld voor het leveren van stroom aan de/het ter plaatse aanwezige woning/bedrijf, waarbij reststroom aan het net doorgezet kan worden. De windturbine heeft een ashoogte van niet meer dan 15 meter en een tiphoogte van niet meer dan 20 meter;

1.24 omgevingsvergunning:

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.25 ondersteunende horeca:

een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men uitsluitend ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren;

1.26 overkapping/ carport:

een dakconstructie, vrijstaand met maximaal één wand, dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw;

1.27 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof hij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en (raam) prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.28 voorgevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn, evenwijdig aan de as van de weg waaraan gebouwd wordt, op een afstand van de weg die:

- gelijk is aan de in de regels voorgeschreven afstand van gebouwen uit de as van de weg op het betreffende bouwperceel;
- gelijk is aan de afstand van bestaande gebouwen tot de as van de weg op het betreffende bouwperceel, indien die afstand kleiner is dan de in de regels voorgeschreven afstand;

1.29 waterhuishoudkundige doeleinden:

doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d.;

1.30 watergang:

een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde watergang;

1.31 wellness:

het aanbieden van diensten en behandelingen met het oogmerk het persoonlijke welbevinden van de klant te bevorderen; dit gebeurt middels behandelingen en activiteiten gericht op ontspanning, lichamelijke gesteldheid/ fitheid of uiterlijke verfraaiing (tijdelijk of permanent); uitgesloten zijn seksuele dienstverlening en behandelingen met een medische kwalificatie;

1.32 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

Wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van dit plan;

1.33 woning/ wooneenheid:

een complex van fysiek aan elkaar verbonden ruimten, in een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand van een gebouw tot de perceelsgrens:

de afstand van een gebouw tot de perceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van een gevel van het gebouw tot de perceelsgrens;

2.2 bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel:

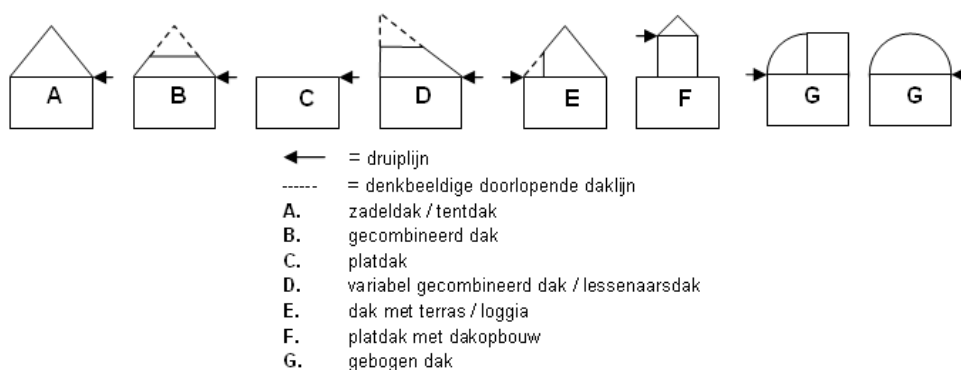
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de duiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;



2.5 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.7 de bouwhoogte van een drijvend bouwwerk:

vanaf de waterlijn tot het hoogste punt van het bouwwerk, uitgezonderd schoorstenen, luchtkokers, antennes en andere ondergeschikte dakopbouwen;

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.9 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.10 peil:

- voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang van het perceel onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het perceel;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie - Wellness

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor Recreatie - Wellness aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatieve voorzieningen gericht op wellness;
- b. wegen, (wandel- en fiets)paden en parkeervoorzieningen;
- c. ondersteunende horeca;
- d. detailhandel;
- e. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- f. tuin- en erfbeplanting, landschapselementen en bosschages;
- g. openbare nutsvoorzieningen;

met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen en overeenkomstig de in 3.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 3.1.1:

a Wellness

Binnen deze bestemming zijn dagrecreatieve voorzieningen gericht op wellness toegestaan zoals sauna's, thermen, zwembaden, whirlpool en andere baden, zonnestudio's, beauty-, health-, massage-, fysio-, sport- en fitnessvoorzieningen en vergelijkbare voorzieningen, alsmede kantoren en overige ondersteunende voorzieningen ten dienste van de bestemmingen, zoals vergaderruimte en/of trainingsfaciliteiten.

b Detailhandel

Binnen de bestemming is detailhandel toegestaan, uitsluitend in ondergeschikte vorm en dienstbaar aan de ter plaatse toegestane recreatieve voorzieningen.

c Bedrijfswoning

Binnen de bestemming is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan.

d Buitenopslag

Buitenopslag is niet toegestaan.

e Parkeren

Parkeren is uitsluitend toegestaan op eigen terrein.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming.

3.2.2 Situering

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gesitueerd, waarbij aan het volgende dient te worden voldaan:

- het bebouwingspercentage van de gronden buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 10%;
- de maatvoeringseisen zoals opgenomen in 3.2.4 zijn van toepassing, met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte van maximaal 25% van de oppervlakte van de gebouwen gelegen binnen het bouwvlak, maximaal 19 m mag bedragen;
- bijgebouwen bij de bedrijfswoning zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van aangebouwde bijgebouwen.

3.2.3 Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen geldt het volgende:

- de bedrijfswoning mag uitsluitend inpandig worden opgericht;
- de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 800 m³;
- de bedrijfswoning mag uitsluitend worden gesitueerd binnen het bouwvlak.

3.2.4 Overige maatvoeringseisen

Voor de bedrijfsgebouwen, bijgebouwen bij bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende maatvoeringseisen:

BEDRIJFSGEBOUWEN	MAX.
GOOTHOOGTE	12 m
BOUWHOOGTE	12m

BIJGEBOUWEN BIJ BEDRIJFSWONING	MAX.
GEZAMENLIJKE OPPERVLAKTE PER WONING	60 m ²
GOOTHOOGTE	3 m
BOUWHOOGTE	6 m

BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE	MAX.
BOUWHOOGTE ERFAFSCHIEDINGEN	2,5 m
BOUWHOOGTE LICHTMASTEN	9 m
BOUWHOOGTE OVERIGE BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE	6 m

3.2.5 Ondergrondse gebouwen

Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding bouwvlak;
- ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

3.2.6 Bouwwerken in/bij het water

Tevens zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover deze noodzakelijk zijn voor de waterbeheersing, de oeververbinding en de bescherming van de oevers, alsmede visvlonders en steigers.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Omgevingsvergunning kleine windturbines

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2 teneinde ter plaatse van de aanduiding "bouwmak", per recreatiebedrijf de oprichting van 1 kleine windturbine ten behoeve van (aanvullende) stroomvoorziening op het betreffende perceel mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de ashoogte van de kleine windturbine mag niet meer bedragen dan 15 m;
- b. de tiphoogte van de kleine windturbine mag niet meer bedragen dan 20 m;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 genoemde waarden.

3.3.2 Omgevingsvergunning 10%

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de maatvoering zoals die in 3.2 is aangegeven, met dien verstande dat de afwijking niet meer mag bedragen dan 10% van de voorgeschreven hoogte en oppervlakte.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

In aanvulling op het bepaalde van artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden en/of opstallen voor:

- a. woondoeleinden, met uitzondering van een op grond van het bepaalde in 3.2.3 toegestane bedrijfswoning;
- b. een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene bouwregels

5.1 Ondergeschikte bouwdelen

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 0,75 m bedraagt.

5.2 Afwijkende maatvoering

Bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die zijn opgericht in overeenstemming met de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, maar in afwijking van dit bestemmingsplan, zijn toegestaan in de bestaande maatvoering.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 6 Overgangsrecht

6.1 Overgangsrecht bouwwerken

6.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

6.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 6.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 6.1.1 met maximaal 10 %.

6.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 6.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

6.2 Overgangsrecht gebruik

6.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

6.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 6.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

6.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 6.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

6.2.4 *Uitzondering*

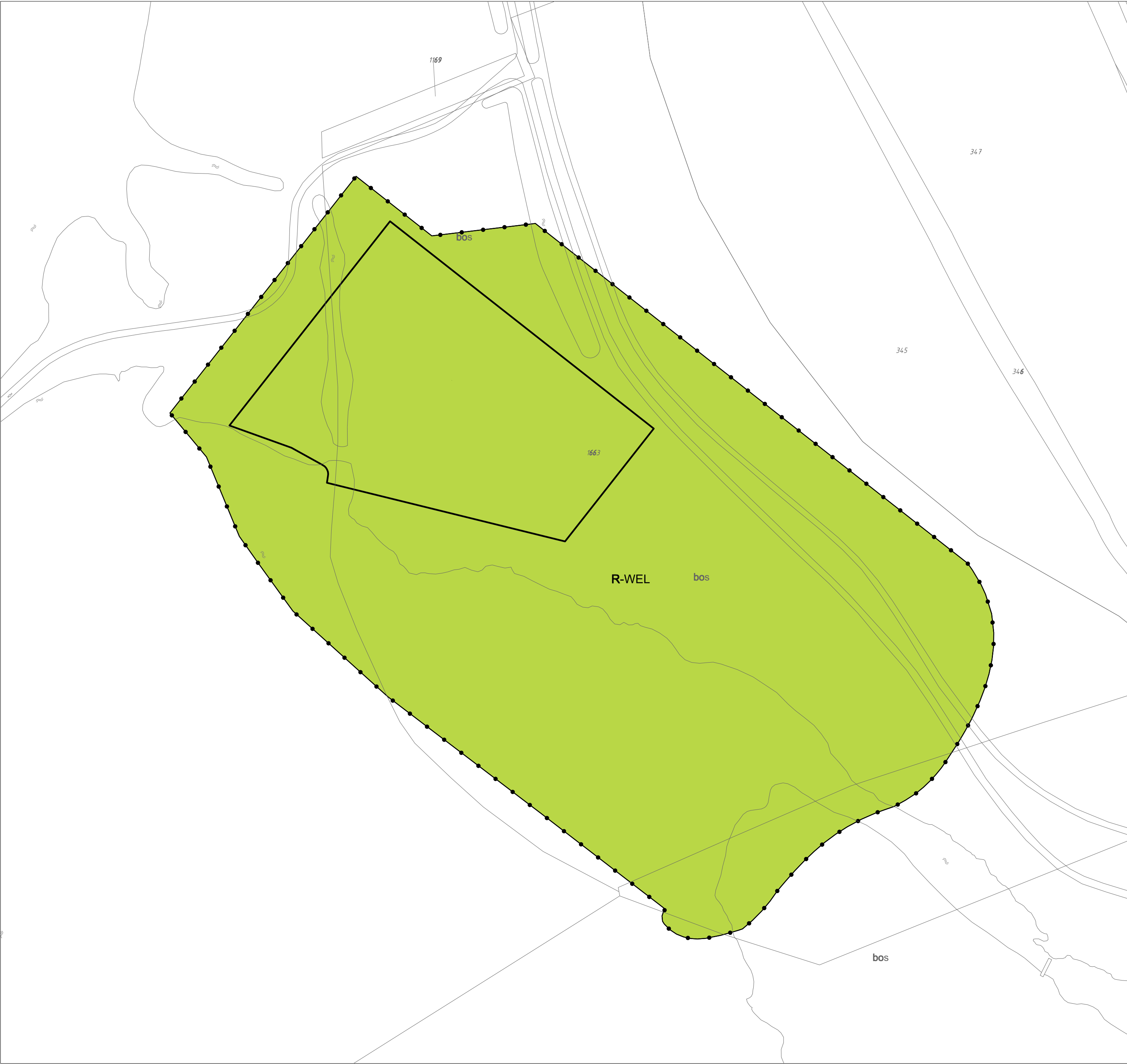
Het bepaalde in 6.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 7 Slotregel

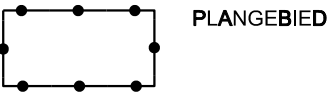
Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan bestemmingsplan Thermen Berendonck.





PLANGEBIED



BESTEMMINGEN

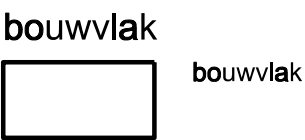
bestemmingen

ART. 3

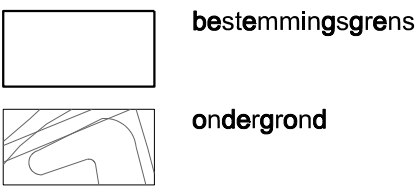
R-WEL

Recreatie - Wellness

AANDUIDINGEN



VERKLARINGEN



STARTDATUM: SEPTEMBER 2013

STATUS: DATUM: BESLUITNR:

FORVAAT: 00-1-40

PC-CODE: 001-546

GEPT: 20-8-2013

REF. TEK. : JH

GEMEENTE WIJCHEN		
Bestemmingsplan Thermen Berendonck		
PLANSTATUS	verbeelding	
ONTWERP		
PLANNUMMER	SCHAAL	DATUM
NL.IMRO.0296.BRDThermen-OW01	1:1000	19-09-2013

POUDEROYEN
compagnons
vormgeving van stad en land bv