



Zienswijzennota

Bestemmingsplan Wellness & Hotel Thermen Berendonck.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Wellness & Hotel Thermen Berendonck' heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 12 januari 2022 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de periode van terinzagelegging zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn ontvangen binnen de gestelde termijn en daarom ontvankelijk. De zienswijzen worden in deze nota samengevat en van een reactie voorzien. De samenvatting van de zienswijzen kan inhouden dat niet alle aspecten expliciet in die samenvatting zijn genoemd. Er heeft echter wel een integrale beoordeling van de zienswijzen plaatsgevonden. Aangegeven is welke gevolgen de beantwoording van de zienswijzen voor de vaststelling van het bestemmingsplan heeft.

1. Zienswijze van Liander N.V, d.d. 26 januari 2022

De indiener vraagt – als eigenaar van een gasdrukmeet- en regelstation in het plangebied van het ontwerp – een meer specifieke regeling voor dat station; enerzijds door het toevoegen van een functie- aanduiding 'nutsvoorziening' op de verbeelding en anderzijds tot toevoegen van een op basis van het Activiteitenbesluit bepaalde veiligheidscontour.

'Door deze wijze van bestemmen is de aanwezigheid van een gasdrukmeet- en regelstation voor derden zichtbaar en wordt beter geborgd dat de veiligheidsafstanden ten opzichte van respectievelijk kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten nu en in de toekomst in acht worden genomen'

Reactie gemeente:

Zowel het aanduiden van de gasdrukmeet – en regelstation als het leggen van een veiligheidscontour valt niet onder een wettelijke verplichting. Binnen de bestemming Recreatie – Wellness zijn nutsvoorzieningen toegestaan.

De regels van het Activiteitenbesluit werken rechtstreeks en zijn ook zonder nader aangeduide veiligheidscontour van toepassing.

Echter, het specifiek aanduiden van het gasdrukmeet – en regelstation als 'nutsvoorziening' maakt de ligging van het station kenbaar, waardoor de toepassing van de veiligheidsregels eenduidiger en doelmatiger kunnen worden uitgevoerd.

Aanpassingen aan het bestemmingsplan

De zienswijze is ten dele gegrond en leidt tot het zodanig aanpassen van de verbeelding en regels, dat op de verbeelding de aanduiding 'nutsvoorziening' wordt opgenomen, en in de regels artikel 3.1.1. onder 1 als volgt wordt aangevuld:

- i. Openbare nutsvoorzieningen; met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' de gronden uitsluitend zijn bestemd voor een nutsvoorziening in de vorm van een gasdrukmeet – en regelstation.

2. Zienswijze Vereniging Natuur en Milieu Wijchen d.d. 14 februari 2022

- a. Indiener merkt op dat het beter geweest zou zijn om een integraal bestemmingsplan voor de hele Berendonck te presenteren.
- b. Indiener vraagt nadrukkelijk aandacht voor de natuuraspecten in de omgeving van de planontwikkeling. Deze zijn in de toelichting van het bestemming naar mening van de indiener onderbelicht.
- c. Uit eerdere jurisprudentie blijkt dat in elk geval voorkomen dient te worden dat de aanwezige dassenburchten verstoord worden door wandelaars, fietsers en andere recreanten zoals mountainbikers. En er moet voor voldoende geschikt foerageergebied voor de aanwezige dassen gezorgd worden. In de toelichting had volgens indiener de toezegging gedaan moeten worden dat in het bestemmingsplan voor de hele Berendonck deze bepalingen opgenomen zullen worden. En wel gekwantificeerd qua oppervlaktes en beplantingsdichtheid.
- d. De Gemeenteraad van Wijchen heeft het Beleidsplan Natuur en Biodiversiteit ook integraal van toepassing verklaart op de hele Berendonck. Dit zou volgens indiener zowel in de Toelichting als in de Regels terug moeten komen. In de Toelichting zou uitgebreid ingegaan moeten worden op het belang van ecologisch beheer van de hele Berendonck. Beheer zoals dat nu ook al door Leisurelands steeds verder vorm wordt gegeven. Zowel voor het nieuw te bouwen hotel als ook voor andere nieuwe bouwwerken in het gebied zou een toelichting op belang en noodzaak van natuurinclusief bouwen relevant zijn.
In de Regels van het Bestemmingsplan zouden duidelijke definities van zowel natuurinclusief bouwen en ecologisch beheer opgenomen moeten worden. Alsmede de bepaling dat deze eisen ook van toepassing zijn op het te bouwen hotel en de inrichting van de omliggende ruimte. Indiener stelt de volgende definities voor:
 - **Natuurinclusief Bouwen:** duurzaam bouwen waarbij zodanig gebouwd en ingericht wordt dat een bouwwerk bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Onderdak voor vleermuizen, gierzwaluwen, huismussen en huiszwaluwen, "groene" daken en "groene" muren zijn daarvan de meest relevante concrete uitwerkingen
 - **Ecologisch beheer:** Inrichting en beheer van de "groene" ruimte met als exclusief uitgangspunt inheemse flora en fauna, met als doelstellingen het verhogen van de biodiversiteit, het versterken van ecologische evenwichten en het creëren natuurlijke bufferzones.
- e. Paragraaf 5.7.3., volgens indiener abusievelijk natuurinclusief bouwen getiteld, worden een aantal compensatiemaatregelen voorgesteld door betrokken partijen. Dit wordt gewaardeerd. Het verzoek van indiener is om het een en ander meer te specificeren. Dat maakt toezeggingen transparant en controleerbaar. Een publiek convenant tussen de gebiedseigenaar, Leisurelands, en de pachter/ hotelbouwer Thermen Berendonck / Quality Wellness Resorts geeft dan zekerheid over de uitvoering.
Indiener somt in de zienswijze een aantal specifieke maatregelen op, gericht op natuurinclusief bouwen en ecologisch beheer.

- f. *Waterpeil*: De Berendonck sluit aan op het Wijchens Ven en op de Haterse en Overasseltse vennen. Al vanaf het begin van de ontwikkeling van de Berendonck is er gesproken over de gevolgen van het grondwaterpeil in het vennengebied. Met de huidige klimaatontwikkeling zijn concrete maatregelen onontkoombaar. (zoals minimale peilverhoging in de Berendonck van + 20 cm). Voor het bestemmingsplan betekent dit dat met alle nieuwe bebouwing rekening gehouden moet worden met een dergelijke toekomstige peilverhoging.

Reactie gemeente:

- a. Op dit moment is het bestemmingsplan voor de Berendonck in ontwikkeling. De bouw van het hotel is een separate ontwikkeling, dat qua doelstelling en uitvoering past binnen de omgeving.
- b. Alhoewel de zorg voor de natuur wordt gedeeld, richt de opmerking van indiener zich op de beschrijving van de omgeving van het plangebied in de toelichting. Daarin wordt met name het bestaande gebruik omschreven, dat op zichzelf geen onderdeel uitmaakt van het plan. Overigens worden deze waarden in de visie Berendonck erkend en meegenomen en vervolgens doorvertaald in het bestemmingsplan voor het recreatiegebied Berendonck.
- c. In dit bestemming kunnen geen toezeggingen worden gedaan over de inhoud van een ander bestemmingsplan. Deze aspecten zijn met name relevant voor het bestemmingsplan voor het gebied de Berendonck
- d. Met de verdere invulling en uitvoering van het plan wordt rekening gehouden met het – gemeentebreed geldende – Beleidsplan Natuur en Biodiversiteit. Terecht wordt opgemerkt dat het natuurinclusief bouwen als ook ecologisch beheer niet zijn opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Dit aspect betreft met name de uitvoering. De voorgestelde definities hebben een beleidsmatig karakter en zijn juridisch gezien onvoldoende normatief om als begripsbepaling te kunnen worden opgenomen. Ter verduidelijking wordt in paragraaf 5.7.3. een verwijzing naar het gemeentelijke beleidsplan opgenomen. Het beleidsplan wordt toegepast bij de te maken keuzes bij de uitvoering van het ontwerp van het gebouw. (zie ook onder e.)
- e. Het belang van natuurinclusief bouwen en ecologisch beheer wordt zowel door de gemeente als door de initiatiefnemers onderkend: een voorbeeld hiervan is dat in de ontwikkelfase van het plan (tussen het voorontwerp en het ontwerpbestemmingsplan) reeds door de initiatiefnemer besloten - na overleg met belanghebbenden - om het bouwplan zodanig aan te passen dat de grote eik op de hoek van het plangebied behouden kon blijven; hierdoor werd het gebouw kleiner (minder kamers) en is het enigszins opgeschoven. Bovendien is recentelijk met initiatiefnemer is afgesproken, in overleg met LeisurELands, IVN en Natuur & Milieu Wijchen, dat de volgende maatregelen worden uitgevoerd:
 - het plaatsen van huiszwaluwnesten van houtbeton aan het pand
 - het plaatsen van 4 stuks kleinere bijenhôtels
 - op/langs de wal van de toegangsweg instrooien van inheems zaadmengsel
 - het plaatsen van 200 stuks vogelhuisjes verspreid over de BerendonckVoor wat betreft de herplant zal voor iedere gekapte boom het dubbele aantal terug worden geplant op de Berendonck, ook dit zal in overleg geschieden met LeisurELands, IVN en Natuur & Milieu Wijchen. Aangezien de initiatiefnemers ook een opdracht hebben met betrekking tot het energieneutraal bouwen, zullen geen groene daken worden geplaatst maar zullen de daken worden voorzien van zonnepanelen.
- f. Bij de nadere invulling van het gebied/ de bouw van het hotel en de aanleg van de wadi zal vanzelfsprekend rekening worden gehouden met het waterpeil(beleid)

Aanpassingen aan het bestemmingsplan

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin, dat in de toelichting (par. 5.7.3.) een verwijzing naar het Beleidsplan Natuur en Biodiversiteit wordt opgenomen.

3. Zienswijze IVN Rijk van Nijmegen, groen en ruimte, d.d.22 februari 2022

- a. In par. 2.1. in de toelichting wordt aangegeven dat het gebruik in de omgeving van het plangebied zich richt op sportieve recreatie. Indien er wordt erkent dit maar vraagt ook meer aandacht voor natuur/ natuurexcursies/ natuureducatie.
- b. Onder **4.3 Gemeentelijk beleid** wordt het Beleidsplan Natuur & Biodiversiteit Gemeente Wijchen gemist.
Naar de mening van IVN RvN 5 sterke redenen om deze voornemens en het gehele Beleidsplan Natuur & Biodiversiteit ook te noemen en wederom van toepassing te verklaren voor dit Ontwerp Bestemmingsplan voor een locatie, gelegen in de gemeente Wijchen. Indien niet van toepassing op het terrein waar het Thermen Hotel gebouwd wordt, dan zeker in het natuurlijke recreatiegebied rondom de Thermen en het Thermen Hotel, waar compensatie voor de bouw van het hotel zal plaatsvinden.
- c. In par. 5.7.1 Beschermde gebieden worden ten onrechte niet verwezen naar de 'Overasseltse en Hatertse Vennen', behorende tot het Gelders Natuurnetwerk.'
- d. Paragraaf **5.7.3** zou eigenlijk **Compensatie en Natuurinclusief bouwen** moeten heten, gaat te weinig in op natuurinclusief bouwen, zoals groene daken, voorzieningen voor vogels en vleermuizen in en om het gebouw, gevels met nestgelegenheid voor zwaluwen en huismussen en het gebruik van zoveel mogelijk gerecycleerde materialen bij de bouw. Als deze zaken horen volgens IVN bij de bouwplannen en moeten vroegtijdig besproken worden.
- e. **5.12 Waterhuishouding** IVN RvN ondersteunt het plan van de Vereniging Natuur en Milieu Wijchen over verhoging van het waterpeil in het gebied. De Berendonck sluit aan op het Wijchens ven en het natuurgebied Overasseltse en Hatertse Vennen. IVN maakt zich al jaren zorgen over het grondwaterpeil in de Vennen, duidelijk waarneembaar in de warme zomers van 2019 en 2020. Concrete maatregelen moeten daarvoor genomen worden. Voor het bestemmingsplan betekent dit dat met alle nieuwe bebouwing rekening gehouden moet worden met een dergelijke toekomstige peilverhoging. Voor nadere uitleg zie verder het laatste gearceerde gedeelte van de reactie Natuur en Milieu Wijchen d.d. 14 februari 2022 over verhoging van het waterpeil in het gebied. De opmerkingen op bladzijde 1 en 2 tot aan 5.12 Waterhuishouding zijn van toepassing op de bouw van het Thermen Hotel en de compensatie voor die bouwwerkzaamheden. De opmerkingen over verhoging van het waterpeil zijn over het algemeen toekomstgericht, echter van groot belang om daar nu alle aandacht op te richten.

Reactie gemeente:

- a. Alhoewel de zorg voor de natuur wordt gedeeld, richt de opmerking van indiener zich op de beschrijving van de omgeving van het plangebied in de toelichting. Daarin wordt met name het bestaande gebruik omschreven, dat op zichzelf geen onderdeel uitmaakt van het plan. Overigens worden deze waarden in de visie Berendonck erkend en meegenomen en vervolgens doorvertaald in het bestemmingsplan voor het recreatiegebied Berendonck.
- b. Het belang van natuurinclusief bouwen en ecologisch beheer wordt ook voor dit bestemmingsplan onderkend. Met de verdere invulling en uitvoering van het plan wordt rekening gehouden met het – gemeentebreed geldende - Beleidsplan

Natuur en Biodiversiteit. Ter verduidelijking wordt in paragraaf 5.7.3. een verwijzing naar het gemeentelijke beleidsplan opgenomen. Het beleidsplan wordt toegepast bij de te maken keuzes bij de uitvoering van het ontwerp van het gebouw. (zie ook reactie onder d.).

- c. De opmerking dat de Overasseltse en Hatertse Vennen tot het Gelders Natuurnetwerk behoren is juist. Juridisch gezien zijn echter voor de voorgenomen ontwikkeling de *Natura 2000 gebieden* (Overasseltse en Hatertse Vennen maken geen onderdeel uit van deze beschermde gebieden) specifiek van belang, omdat in het kader van de wet Natuurbescherming de effecten op deze gebieden moeten worden toegelicht.
- d. Het belang van natuurinclusief bouwen en ecologisch beheer wordt zowel door de gemeente als door de initiatiefnemers onderkend: een voorbeeld hiervan is dat in de ontwikkelfase van het plan (tussen het voorontwerp en het ontwerpbestemmingsplan) reeds door de initiatiefnemer besloten - na overleg met belanghebbenden - om het bouwplan zodanig aan te passen dat de grote eik op de hoek van het plangebied behouden kon blijven; hierdoor werd het gebouw kleiner (minder kamers) en is het enigszins opgeschoven. Bovendien is recentelijk met initiatiefnemer is afgesproken, in overleg met Leisurelands, IVN en Natuur & Milieu Wijchen, dat de volgende maatregelen worden uitgevoerd:
 - het plaatsen van huiszwaluwnesten van houtbeton aan het pand
 - het plaatsen van 4 stuks kleinere bijenhôtels
 - op/langs de wal van de toegangsweg instrooien van inheems zaadmengsel
 - het plaatsen van 200 stuks vogelhuisjes verspreid over de BerendonckVoor wat betreft de herplant zal voor iedere gekapte boom het dubbele aantal terug worden geplant op de Berendonck, ook dit zal in overleg geschieden met Leisurelands, IVN en Natuur & Milieu Wijchen. Aangezien de initiatiefnemers ook een opdracht hebben met betrekking tot het energieneutraal bouwen, zullen geen groene daken worden geplaatst maar zullen de daken worden voorzien van zonnepanelen.
- e. Bij de nadere invulling van het gebied/ de bouw van het hotel en de aanleg van de wadi zal vanzelfsprekend rekening worden met het waterpeil(beleid)

Aanpassingen aan het bestemmingsplan

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin, dat in de toelichting (par. 5.7.3.) een verwijzing naar het Beleidsplan Natuur en Biodiversiteit wordt opgenomen