

# Recreatiegebied Berendonck

Toelichting op wijzigen van het bestemmingsplan  
en beantwoording vragen informatieavond



mooi  
van Leisurelands

**AUTEUR:** Leisurelands

**DATUM:** 14 september 2023

**VERSIE:** definitief



**CORRESPONDENTIE    BEZOEKADRES**

Postbus 882  
6800 AW Arnhem

Westervoortsedijk 73-LB  
6827 AV Arnhem

026 384 88 00  
[info@leisurelands.nl](mailto:info@leisurelands.nl)

# Inhoud

<b>1</b>	<b>inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Opmerking vooraf.....	3
1.2	Aanleiding en planproces .....	3
1.3	Terugblik op vaststellen ontwikkelingsvisie 2020-2030 .....	4
<b>2</b>	<b>Toelichting op plannen</b>	<b>5</b>
2.1	Inhoud van het ontwerpbestemmingsplan .....	5
2.2	Planologisch borgen van evenementen en activiteiten die plaatsvinden, plus 1 extra dag voor een muziekevenement .....	5
2.3	Ontwikkelen en versterken van het outdoor centrum.....	7
2.4	Nieuwbouw beheerderskantoor en inpassen opslagterrein.....	10
<b>3</b>	<b>Beantwoording vragen</b>	<b>11</b>
3.1	Vragen over Ontwikkelingsvisie recreatiegebied Berendonck .....	11
3.2	Vragen over evenementen + extra dag muziekevenement.....	12
3.3	Vragen over het outdoor centrum .....	13
3.4	Vragen over nieuwbouw beheerderskantoor.....	15
3.5	Vragen over planning, proces, Communicatie en participatie .....	15
3.6	Vragen en reacties over het huidige gebruik .....	16

# 1 inleiding

---

## 1.1 Opmerking vooraf

Zowel tijdens de informatieavond (circa 80 belangstellenden) over de bestemmingsplan wijziging voor recreatiegebied Berendonck als tijdens de daaropvolgende gesprekken met verschillende belanghebbenden zijn verschillende tips gegeven en zorgen geuit. In de periode tussen de informatieavond en het maken van dit verslag hebben we op basis daarvan diverse aanpassingen doorgevoerd. Deze aanpassingen worden in dit document specifiek aangegeven zodat ze goed zichtbaar worden voor de lezer. De aanpassingen hebben betrekking op de volgende onderwerpen:

- Borging van evenementen is teruggebracht in aantal dagen, omvang en duur om hiermee de huidige feitelijke situatie dichter te benaderen.
- Het groepskamperen buiten het perceel van het outdoor centrum is teruggebracht richting de huidige feitelijke situatie.
- Het gebruik en de invulling van het outdoor cluster met onder andere een loungezaal en groepsaccommodaties is verder verduidelijkt en aangescherpt.

## 1.2 Aanleiding en planproces

Op de informatieavond in de Oase op 4 april 2023 hebben wij toegelicht welke onderdelen uit de Ontwikkelingsvisie Recreatiegebied Berendonck 2020-2030 wij mogelijk willen maken met een wijziging van het bestemmingsplan. Deze Ontwikkelingsvisie is in december 2020 door de gemeenteraad van Wijchen vastgesteld. Het gaat om de volgende ontwikkelingen:

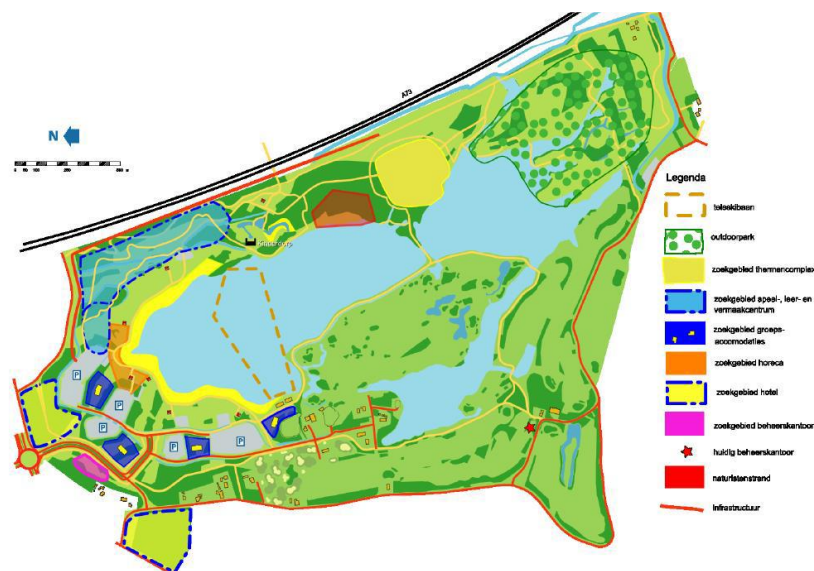
1. Planologisch borgen van evenementen en activiteiten die plaatsvinden, plus 1 extra dag Emporium.
2. De uitbreidingsplannen rondom het waterski en outdoor centrum Berendonck.
3. Nieuwbouw beheerderskantoor en inpassen van het opslagterrein.

Op de informatieavond is toegezegd dat wij eerst met (direct) omwonenden en gebruikers in gesprek gaan voordat wij onze plannen afronden en indienen bij de gemeente Wijchen. Dit hebben wij gedaan en we blijven in gesprek. De feedback op de plannen gebruiken wij bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan. In oktober 2023 zullen we een extra informatieavond houden. Half november zullen we het ontwerpbestemmingsplan aanbieden aan de gemeente Wijchen.

Daarnaast hebben we aangegeven dat we schriftelijk antwoord geven op vragen die gesteld zijn en die niet gelijk of onvoldoende in detail beantwoord konden worden. We hebben er voor gekozen om eerst een algemene toelichting te geven waarin de meeste vragen beantwoord worden en we naar verwachting veel van de onduidelijkheid wegnemen. Daarna geven we in hoofdstuk 3 per vraag antwoord.

### 1.3 Terugblik op vaststellen ontwikkelingsvisie 2020-2030

Op 13 maart 2014 heeft de gemeenteraad van Wijchen, bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Thermen Berendonck" het college van B&W, via een motie, opgeroepen om de ontwikkelingsvisie Berendonck 2010 - 2020 te herzien.



Visiekaart Ontwikkelingsvisie recreatiegebied Berendonck 2010.

17 december 2020 is de herziene Ontwikkelingsvisie recreatiegebied Berendonck 2020-2030 door de gemeenteraad van Wijchen vastgesteld. Belangrijke argumenten voor vaststelling van de visie zijn:

- De verstening van het gebied is met 38% teruggebracht ten opzichte van de ontwikkelingsvisie uit 2010.
- De openbare toegankelijkheid van het gebied wordt gewaarborgd door in te zetten op versterking van de bestaande voorzieningen en geen horeca of hotel toe te staan op plekken die nu openbaar toegankelijk zijn.
- Het sluit aan op de gemeentelijke Toeristische Visie 2020-2030.
- Het sluit aan op de gemeentelijke visie op evenementen en het evenementenbeleid.
- Het een toekomstbestendige exploitatie van recreatiegebied "De Berendonck" mogelijk maakt.

De Ontwikkelvisie Berendonck 2020-2030 bestaat uit drie onderdelen:

1. Planologisch borgen van evenementen en activiteiten die plaatsvinden, plus 1 extra dag Emporium
2. Ontwikkelen van een hotel op het parkeerterrein van het Wellness Centrum
3. Ontwikkelen en versterken van functies van het Outdoor Centrum

Het oorspronkelijke 4<sup>de</sup> onderdeel Zoekgebied drijvende zonnepanelen is door de gemeenteraad geschrapt. Zonnepanelen mogen alleen op gebouwen en boven parkeerplaatsen worden gesitueerd. Om het Hotel te kunnen realiseren is het bestemmingsplan op een eerder moment gewijzigd.



## 2 Toelichting op plannen

---

### 2.1 Inhoud van het ontwerpbestemmingsplan

Om de ontwikkeling van het outdoor cluster te kunnen realiseren en de regels en kaders voor het houden van evenementen goed te borgen zullen wij een aanvraag in dienen bij de gemeente Wijchen om het bestemmingsplan te wijzigen. Voor deze aanvraag is het nodig om een ontwerpbestemmingsplan op te stellen. Wat wij aanvragen gaat over:

1. Het planologisch borgen van evenementen en activiteiten die plaatsvinden op de Berendonck, plus 1 extra dag Emporium.
2. Het ontwikkelen en versterken van het waterski en outdoor centrum Berendonck.
3. De nieuwbouw van het beheerderskantoor en inpassen van een opslagterrein.

Hoe wij deze onderdelen vanuit de ontwikkelingsvisie vertaald hebben naar het ontwerpbestemmingsplan lichten we hieronder toe.

### 2.2 Planologisch borgen van evenementen en activiteiten die plaatsvinden, plus 1 extra dag voor een muziekevenement

Evenementen vormen een belangrijk onderdeel van het aanbod aan recreatieve activiteiten op Berendonck. Berendonck voorziet daarmee als locatie in een grote behoefte in de lokale, regionale en internationale vrijetijdssector. Om de huidige functionaliteit van Berendonck als locatie waar evenementen en activiteiten worden gehouden te behouden, in lijn met het evenementen beleid van de gemeente, en voldoende ruimte, rechtszekerheid en flexibiliteit te waarborgen is een duidelijk ruimtelijk kader nodig. Dit kader zal grenzen stellen ten aanzien van de ruimtelijke relevante effecten op de omgeving zoals: geluidsbelasting, bezoekersaantallen, aantal evenementen en begin- en eindtijden.

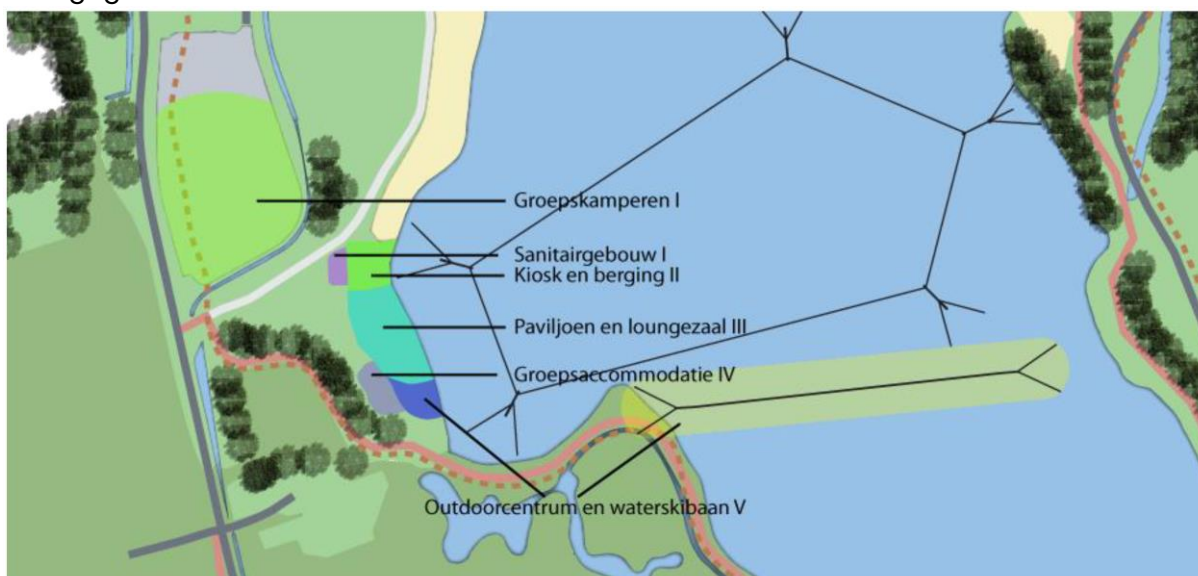
De specifieke invulling van deze kaders wordt opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan, hierbij wordt aangesloten op bestaand (gemeentelijk)beleid. Het betreft primair het borgen van de mogelijkheden voor de evenementen zoals die nu al op de Berendonck plaatsvinden, waarbij ten behoeve van de toekomstige doorontwikkeling gewenst is om een tweede aansluitende dag toe te kunnen voegen aan het muziekevenement (Emporium). Deze kan eventueel met een ander muziekstijl ingevuld worden om een andere doelgroep aan te kunnen spreken.

In onderstaande schema's ziet u in de eerste kolom de evenementen zoals deze zijn vastgelegd in de gebiedsvisie en gepresenteerd zijn op de informatieavond. Naar aanleiding van de geuite zorgen op de informatieavond en de gesprekken die daarop volgden hebben wij kritisch gekeken naar de aantallen evenementen die in de huidige situatie plaatsvinden. We hebben naar aanleiding daarvan de volgende aanpassingen gedaan:

<b>overeenkomstig visie en info avond</b>	<b>aangepast op basis van input</b>
<b>1 muziek evenement</b> tot 35.000 personen maximaal 1 evenement niet meer dan 2 dagen 85 dB(A) 100 dB(C)	<b>1 muziek evenement</b> tot 35.000 personen maximaal 1 evenement niet meer dan 2 dagen 85 dB(A) 100 dB(C)
<b>3 gebiedseigen evenementen</b> tot 15000 personen maximaal 3 evenementen samen niet meer dan 6 dagen duur van evenement maximaal 5 dagen 75 dB(A) 90 dB(C)	<b>3 gebiedseigen evenementen</b> tot 15000 personen maximaal 3 evenementen samen niet meer dan 6 dagen 75 dB(A) 90 dB(C)
<b>5 gebiedseigen kleine evenementen</b> tot 5000 personen maximaal 5 evenementen samen niet meer dan 8 dagen duur van evenement maximaal 5 dagen 75 dB(A) 90 dB(C)	<b>2 gebiedseigen kleine evenementen</b> tot 5000 personen maximaal 2 evenementen 75 dB(A) 90 dB(C)
<b>25 gebiedseigen kleine evenementen</b> tot 5000 personen maximaal 25 evenementen samen niet meer dan 25 dagen duur maximaal 5 dagen geen geluidsinstallatie of versterkte muziek	<b>10 gebiedseigen kleine evenementen</b> tot 2500 personen geen geluidsinstallatie of versterkte muziek
<b>Gebiedseigen activiteiten</b> tot 250 personen indien publiek toegankelijk aantal activiteiten onbeperkt duur per activiteit maximaal 1 dag geen geluidsinstallatie of versterkte muziek	<b>Gebiedseigen activiteiten</b> tot 250 personen indien publiek toegankelijk aantal activiteiten onbeperkt duur per activiteit maximaal 1 dag geen geluidsinstallatie of versterkte muziek

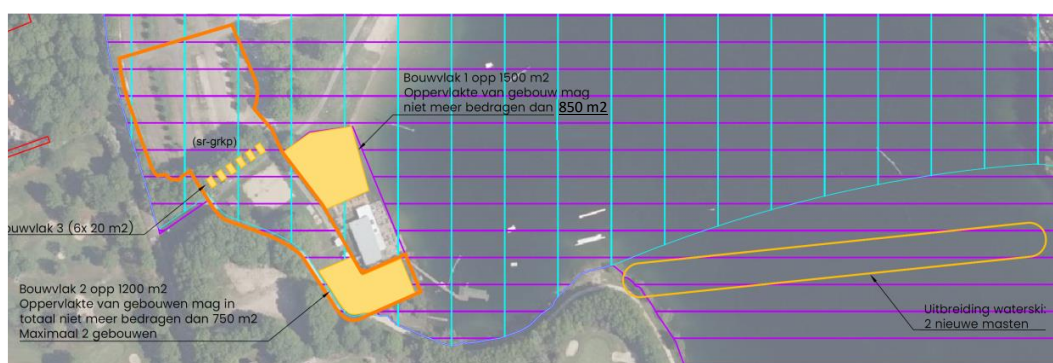
## 2.3 Ontwikkelen en versterken van het outdoor centrum

In de visie staan de volgende locaties, functies met maten en aantallen weergegeven:



Ontwikkelingen	Oppervlakte in visie 2010	Oppervlakte in Actualisatie 2020	Saldo
Outdoorcentrum	0	150	150
Groepsaccommodaties	2400 (4x600)	600	-1.800
Loungezaal	0	500	500
Sanitairgebouw	0	300	300
Kiosk	50	50	0
Hotel	0	3000	3.000
Speel- leer- en vermaakcentrum	5000	0	-5.000
Totaal	7.450	4.600	-2.850

Dit wordt als volgt opgenomen in het bestemmingsplan:



**1 Bouwvlak** heeft een oppervlakte van 1500 m2. Binnen dit vlak mag strak het sanitair gebouw, de kiosk met berging en de loungezaal worden gebouwd met een maximaal footprint van 850 m2. De drie functies mogen in een gebouw, maar ook in twee of drie afzonderlijke gebouwen binnen het bouwvlak ondergebracht worden.



**Bouwvlak 2** heeft een oppervlakte van 1200 m<sup>2</sup>. Binnen dit vlak mag straks de groepsaccommodatie, het outdoor en waterski centrum en de beheerderswoning gebouwd worden. Aan de bestaande bebouwing mag 750m<sup>2</sup> footprint worden toegevoegd waardoor het totaal maximaal 900m<sup>2</sup> van dit vlak bebouwd mag worden. De functies mogen in een of twee losse gebouwen ondergebracht worden.

Het gebied binnen de oranje lijn krijgt de Functie aanduiding '**specifieke vorm van recreatie – groepskamperen**'. Binnen deze contour worden groepskamperen inclusief bijbehorende sport en outdoor activiteiten toegestaan.

#### **I. Groepskamperen en sport en outdoor activiteiten**

Het gebied binnen de oranje lijn krijgt de Functie aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – groepskamperen'. Groepskamperen mag alleen in combinatie met een arrangement voor het waterski of outdoor cluster. Uitzondering hierop is het kamperen tijdens de Nijmeegse Vierdaagse. Groepskamperen vindt uitsluitend plaats in de periode van 1 mei tot en met 1 oktober.

Binnen de oranje contour zijn twee gebieden te onderscheiden het huidige outdoor/waterskicentrum binnen de bestaande hekken en een deel van het parkeerterrein (circa 6000m<sup>2</sup>). Hiervan mag tijdelijk maximaal 2000m<sup>2</sup> onttrokken worden aan de openbaarheid en ingericht worden voor groepskamperen en outdoor activiteiten. De oppervlakte van de tenten en mobiel sanitair mogen samen maximaal 800m<sup>2</sup> bedragen.

Kamperen buiten de hekken van het outdoor en waterskicentrum wordt beperkt tot maximaal 12 nachten met maximaal 300 personen per nacht. (met name tbv van de vierdaagse. Binnen de huidige hekken van het Outdoor en waterskicentrum mag het terrein ingericht worden voor outdoor activiteiten, mogen 6 kampeerpods worden geplaatst en hier mogen tijdelijk tenten voor groepskamperen geplaatst worden. De overnachtingen worden op de volgende duur en aantallen gemaximeerd:

- maximaal 200 personen gelijktijdig.
- daar mag 2x van afgeweken worden met een periode van maximaal 4 nachten en maximaal 250 personen gelijktijdig (bijvoorbeeld introductiekamp Han en Universiteit);

In de ontwikkelingsvisie is opgenomen dat in het zuidelijke deel van het recreatiegebied Berendonck routes verbeterd en voorzieningen getroffen mogen worden voor bijvoorbeeld een klimparcours of lasergamen. En er gedeeltes van het gebied tijdelijk afgezet mogen worden ten behoeve van dergelijke activiteiten. In verband met de natuurzonering en het natuurplan wordt die mogelijkheid verplaatst naar het deel van het parkeerterrein dat ligt binnen de oranje contour.

## II. Kiosk met Berging en sanitairgebouw

Beiden hebben samen een footprint van maximaal 350m<sup>2</sup>. De kiosk en het sanitairgebouw zijn een voorziening voor (strand)bezoekers en het groepskamperen en zijn een onderdeel van bouwvlak 1.

## III. Paviljoen en loungezaal.

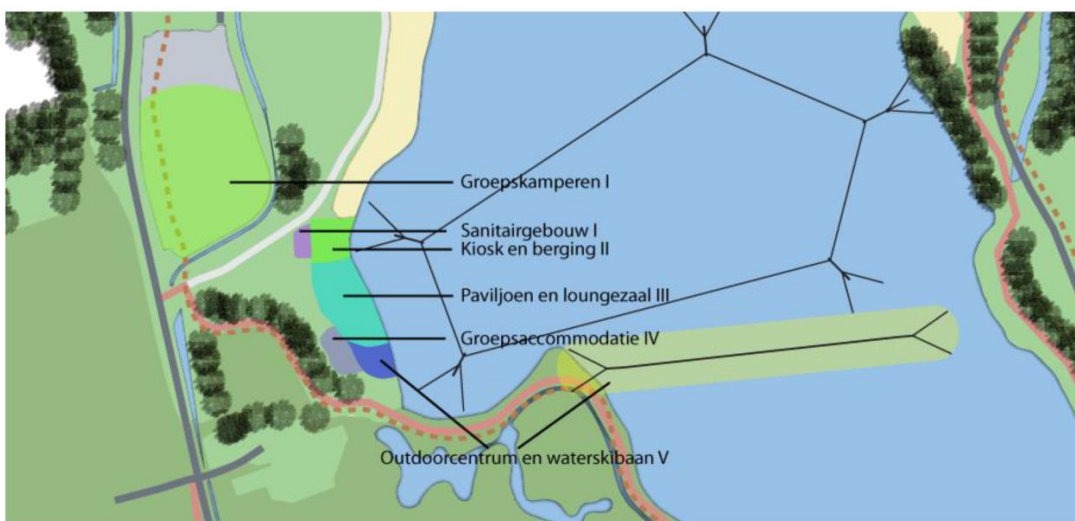
Het huidige paviljoen van het outdoor/waterski gebouw blijft behouden en wordt volledig gebruikt als paviljoen en bestemd als horeca. De loungezaal is een nieuw gebouw met een maximale footprint van 500m<sup>2</sup> en maakt onderdeel uit van bouwvlak 1 en krijgt ook de bestemming horeca. Beiden mogen jaarrond open. Aanpassing: Openingstijden en geluidsbelasting zullen conform APV en andere wet en regelgeving worden aangevraagd zodat hier dezelfde regels gelden als voor andere Horeca in Wijchen.

## IV. Groepsaccommodatie

maximaal 60 bedden en 600m<sup>2</sup> footprint en is onderdeel van bouwvlak 2. Gebruik van de groepsaccommodatie kan alleen in combinatie met een arrangement voor de loungezaal, het waterski of outdoor cluster. Uitzondering hierop is het overnachten tijdens de Nijmeegse Vierdaagse.

## V. Outdoor, waterski en beheerderswoning

Het huidige gebouw (voormalig gebouw reddingsbrigade) mag uitgebreid worden met 150m<sup>2</sup> op de locatie van het huidige gebouw (circa 160m<sup>2</sup>) en maakt onderdeel uit van bouwvlak 2. De waterskibaan wordt een baan van twee masten voor beginners. Vanuit het oogpunt van toezicht en service zal er een beheerderswoning toegevoegd worden. In de visie is hiervoor geen maximale footprint opgenomen. De beheerderswoning komt in bouwvlak 2 op de 1<sup>ste</sup> verdieping en mag maximaal 125 m<sup>2</sup> (exclusief dakterras) zijn. De beheerderswoning komt boven het waterski en outdoorcentrum en de groepsaccommodaties hierdoor neemt het verhard oppervlak als gevolg van de beheerderswoning niet toe.



## 2.4 Nieuwbouw beheerderskantoor en inpassen opslagterrein.

Destijds is ervoor gekozen om een tijdelijk kantoor te plaatsen op basis van een vergunning. De daarvoor gekozen locatie, nabij de entree van het gebied, bevalt goed. Het beheerderskantoor moet vervangen worden. Om nieuwbouw mogelijk te maken en de juiste plek en vorm goed te kunnen kiezen zal in het bestemmingsplan een bouwvlak worden opgenomen. Het vlak mag voor 50% bebouwd worden wat neerkomt op 100m<sup>2</sup>. Dit is ook het oppervlak van het huidige beheerderskantoor. Het bouwvlak ligt binnen de huidige hekken. De in- en uitritten blijven op de bestaande plek liggen. Daarnaast wordt er ruimte voor opslag gecreëerd en om dit netjes in te passen zal er beplanting tussen het fietspad en het hek worden aangeplant.



# 3 Beantwoording vragen

---

## 3.1 Vragen over Ontwikkelingsvisie recreatiegebied Berendonck

1. Wat gaat er nog meer uitgebreid en ontwikkeld worden? Dit is stap 1, straks komt er steeds meer bij net zoals bij Thermen is gebeurd.
  - Als eigenaar van het recreatiegebied geven wij uitvoering en invulling aan de vastgestelde Ontwikkelingsvisie 2020-2030 Berendonck. Die visie is het kader voor de ontwikkelingen op de Berendonck en daar houden wij ons aan.
  
2. Het doel van de Berendonck was ooit vrije recreatie, bewoners hebben het gevoel dat dit steeds minder en minder wordt.
  - De afgelopen decennia is de recreatiebehoefte veranderd en het aanbod breder geworden, waardoor er recreatieve functies en voorzieningen zijn toegevoegd aan de Berendonck. Dat neemt niet weg dat het gevoel al langer en breder leeft en daar moet zorgvuldig naar gekeken worden. De gemeenteraad heeft daarom in 2014 opgeroepen om de ontwikkelingsvisie uit 2010 te herzien met als aandachtspunt verminderen van de toename van verhard oppervlak en waarborgen van de openbare toegankelijkheid. In de ontwikkelingsvisie 2020-2030 is dat gelukt door in te zetten op versterking van de bestaande wellness en outdoor cluster.
  
3. Wat gebeurt er met de zoekgebieden voor zonnepanelen? Gaan jullie dat later uitvoeren of niet meer?
  - Er komen geen zonnepanelen op het water en dat kan ook niet volgens de Ontwikkelingsvisie. Bij vaststelling van de Ontwikkelingsvisie 2020-2030 Berendonck heeft de gemeenteraad bepaald dat het onderdeel drijvende zonnepanelen niet mag worden uitgevoerd en zonnepanelen alleen op daken of boven parkeerplaatsen mogen worden aangelegd.
  
4. Parkeerterrein Thermen Berendonck is nu steen voor steen ipv dat er groen terugkomt wat beloofd zou zijn. Hoe zit dat?
  - De realisatie van het Hotel is onderdeel van de vastgestelde Ontwikkelingsvisie 2020-2030 Berendonck. Het bestemmingsplan is hiervoor al aangepast en het hotel is geen onderdeel van dit verzoek tot wijzigen van het bestemmingsplan.
  - Bij het herzien van de ontwikkelingsvisie uit 2010 heeft de gemeenteraad er specifiek om gevraagd om de toename van verhard oppervlak te reduceren. De ontwikkelingsvisie 2020-2030 heeft 38% minder toename van verhard oppervlak. Het bouwen van het Hotel op de parkeerplaats heeft in belangrijke mate aan deze reductie bijgedragen.

5. Het vertrouwen is door de goedkeuring voor het bouwen van het hotel bij Thermen Berendonck helemaal weg. De gemeente heeft gezegd dat dit er nooit zou komen en nu wordt deze alsnog gebouwd. Hoe zit dat?
- De gemeenteraad heeft in 2014 opgeroepen om de ontwikkelingsvisie uit 2010 te herzien. In 2020 heeft de gemeenteraad de Ontwikkelingsvisie 2020-2030 Berendonck vastgesteld. De realisatie van het hotel is onderdeel van deze visie.
6. Waarom bevat het plan niets voor omwonenden en alleen voor ondernemers en voor de regio?
- Op de Berendonck wordt ook zeker rekening gehouden met het gebruik door direct omwonenden. De recreatieve voorzieningen uit de ontwikkelvisie vergroten en bestendigen het recreatieve aanbod voor de inwoners van Wijchen en bezoekers uit de regio. Ook zijn er al natuurversterkende maatregelen in het plan opgenomen of reeds doorgevoerd en is een gratis sportfaciliteit aan het gebied toegevoegd.

### **3.2 Vragen over evenementen + extra dag muziek-evenement**

7. Hoe wordt de bewoording "tweede dag Emporium noodzakelijk" bedoeld?
- Om de Berendonck aantrekkelijk en duurzaam in stand te kunnen houden is het nodig dat ondernemers de ruimte krijgen om mee te kunnen bewegen met de trends en behoeftes van bezoekers. Het is daarbij noodzakelijk dat evenementen voldoen aan goede ruimtelijke ordening en milieuwetgeving. We moeten daarom de mogelijkheden voor het houden van evenementen plus een extra dag muziek-evenement, zoals die nu al op de Berendonck plaatsvinden plus een extra dag muziek-evenement, borgen in het bestemmingsplan.
8. Goede geluidslimieten zijn voor Strong Viking belangrijk. Het gepraat bij de warming up veroorzaakt vooral 's morgens vroeg overlast. Daarnaast komt het parcours dicht langs (minimaal één) woning.
- De geluidslimieten voor Strong Viking worden opgenomen in het bestemmingsplan. Binnen dit kader moet tijdens de voorbereiding van evenementen bekeken worden hoe de hinder verminderd of voorkomen kan worden. Wij hebben de zaken die hierboven staan besproken met de organisatie van Strong Viking en zij zagen mogelijkheden om de hinder te beperken.
9. Worden er in het bestemmingsplan in verband met geluid tijden voor kleine evenementen en de camping opgenomen?
- In het bestemmingsplan zullen er begin en eindtijden gekoppeld worden aan de geluidsnormen voor evenementen. Voor de camping geldt dat er een ontheffing of evenementenvergunning moet worden aangevraagd wanneer er buiten versterkt live muziek of een ander muziek optreden is.



10. Bewoners zien de Panhuisweg graag als buffer. Evenementen moeten aan de goede kant van de Panhuisweg blijven.
- Hierover gaan en zijn we in gesprek met de aanwonenden.
11. Bewoners hebben zorgen dat er juist bij kleinere evenementen overlast zal zijn omdat zaken minder goed geregeld zullen worden.
- Ook kleinere organisatie moeten zich houden aan het bestemmingsplan en de verkregen evenementen vergunning. Daarnaast hebben organisatoren van evenementen toestemming nodig van Leisurelands om op het gebied een evenement of activiteit te organiseren. Aan die toestemming zijn voorwaarden verbonden die onder andere betrekking hebben op het voorkomen van overlast. Ook hebben wij gesprekken met de organisatoren over de locatie, de inpassing van en voorwaarden die wij aan een evenement stellen. Wanneer een organisator zaken niet volgens afspraak regelt dan zetten organisatoren hun toestemming voor een volgend evenement op dit en of een van onze andere 19 gebieden van Leisurelands op het spel.
12. Waarom willen jullie 34 weekenden evenementen per jaar organiseren? Wij vinden dat als bewoners veel te veel.
- Het bezoeken van evenementen is een populaire vorm van recreëren die wij vanuit Leisurelands willen faciliteren op onze recreatiegebieden. Regionaal en landelijk is er een toenemende behoefte aan buitenlocaties voor evenementen. De Berendonck is ook in het evenementenbeleid van de gemeente Wijchen aangewezen als locatie voor evenementen en activiteiten.
- Wij willen ook goede burens met de omgeving zijn en blijven en hebben naar aanleiding van de geuite zorgen op de informatieavond en de gesprekken die daarop volgden kritisch gekeken naar de aantallen evenementen die in de huidige situatie plaatsvinden. We hebben de aantallen evenementen en bezoekers, ten opzichte van de ontwikkeling, aanzienlijk teruggebracht. Zie voor meer informatie hierover en een tabel met de gewijzigde aantallen paragraaf 2.2.

13. Kunnen evenementen niet vooral aan de oostzijde van de plas gehouden worden verder van bewoners af?
- Voor een deel van de kleinere evenementen is dat zeker een optie omdat deze maar een beperkt deel van de aanwezige ruimte en parkeerplaatsen op de Berendonck nodig hebben. Wij zullen daar rekening mee houden bij het maken van afspraken met organisatoren.

### **3.3 Vragen over het outdoor centrum**

14. Worden er in het bestemmingsplan in verband met geluid tijden voor de het groepskamperen opgenomen?
- In het bestemmingsplan zullen er geen begin en eindtijden gekoppeld worden aan normaal camping geluid. Voor het outdoor centrum geldt dat er een ontheffing of

evenementenvergunning moet worden aangevraagd wanneer er buiten versterkt live muziek of een ander muziek optreden is.

15. Bewoners hebben zorgen over geluidsoverlast van gasten die verblijven in de groepsaccommodatie of het groepskamperen. Denk aan jongeren die tot laat feesten etc. Graag in bestemmingsplan aard, omvang en gebruikstijden vastleggen.

- Het groepskamperen en de pods mogen alleen tussen 1 mei en 1 oktober gebruikt worden en in het bestemmingsplan wordt het aantal groepen, het aantal nachten en aantal deelnemers beperkt. De groepsaccommodatie mag jaarrond gebruikt worden. De huurders zullen zich aan de gebruiksregels in de huurovereenkomst moeten houden en hierop zal ook toezicht zijn vanuit de beheerderswoning die er naast komt. Zie ook het antwoord op vraag 14.

16. Vanuit de Vrienden van de Vennen wordt aangegeven dat ze zorgen hebben over de recreatieve druk op het Vennengebied en dat deze mogelijk zal toenemen als gevolg van gasten die verblijven in het hotel of bijvoorbeeld de groepsaccommodatie. Hoe verhouden zicht de ontwikkeling van campingplaatsen en andere voorzieningen tot ontwikkelingen rond Alverna en in de gemeente? Wat is de visie van gemeente en komt er niet erg veel gelijksoortige recreatie bij?

Het groepskamperen en de groepsaccommodatie zijn gericht op groepen die gebruik maken van de outdoor/waterski faciliteiten en zijn niet als zelfstandige accommodatie te boeken voor bijvoorbeeld een bezoek aan de vennen. Deze vorm van recreatie met de mogelijkheid voor overnachten Bezoekers overnachten hier omdat ze meerdere dagen gebruik willen maken van de faciliteiten van het waterski en outdoorcluster en is daarmee uniek en afwijkend. Wij verwachten dat dit gegeven heeft meegewogen bij vaststelling van de Ontwikkelingsvisie 2020-2030.

17. Hengelsportvereniging geeft aan dat ze 20 meter oever moeten inleveren en dat dat in strijd is met de Ontwikkelvisie. De extra masten gaan ten koste van 2 a 3 visplekken.

- De uitbreiding van de waterskibaan is onderdeel van de ontwikkelingsvisie dus niet strijdig, maar het klopt dat de oeverruimte hierdoor afneemt. Mogelijkheden om dit op te lossen zijn en worden besproken met de Hengelsportvereniging.

18. Kan het waterski en outdoor centrum niet naar de andere kant van het water?

- Nee, dat zou in strijd zijn met de ontwikkelingsvisie. Bij het opstellen van de ontwikkelingsvisie is er bewust gekozen voor het toevoegen van programma op bij het wellness en het outdoor cluster omdat die 2 locaties nu al semi openbaar en deels verhard zijn. Hierdoor wordt de openbare toegankelijkheid niet verder beperkt.

19. Omwonenden hebben zorgen bij de komst van een loungezaal in verband met geluidsoverlast bij bijvoorbeeld een bruiloftsfeest. Ook al is het feest binnen, mensen gaan toch naar buiten, deuren blijven open staan waardoor muziek ondanks de geluidsisolatie van de zaal toch te horen zal zijn. Hoe wordt hiermee omgegaan?

- In het bestemmingsplan is geborgd dat de loungezaal afdoende geïsoleerd moet worden en in de bouw en horeca vergunning zal dit gedetailleerder worden

vastgelegd en voorgeschreven. Wanneer er een band speelt of er wordt muziek gedraaid dan zal de schuifpui dus dicht moeten zijn.

20. Bewoners hebben zorgen over de toename van overlast door uitbreiding waterski en outdoor centrum. Dient de beheerderswoning daarbij voor toezicht?
- Ja zowel service als toezicht voor gasten die overnachten, maar ook toezicht op het moment dat er geen activiteiten zijn. Daarnaast is het de gedachte dat de beheerder bij overlast ook aanspreekpunt is voor omwonenden en gasten.
21. Hoe gaat het fietspad langs de waterskibaan lopen? Aan de andere kant bij de sauna is het fietspad verplaatst en langs de snelweg gelegd.
- De ligging van het fietspad zal niet veranderen.

### **3.4 Vragen over nieuwbouw beheerderskantoor.**

22. De bewoners naast het beheerderskantoor van Leisurelands vragen of de nieuwbouw van het beheerderskantoor niet teveel opschuift richting hun woning en uitrit.
- De nieuwbouw van het beheerderskantoor zal een vergelijkbare oppervlakte hebben en blijft binnen het huidige hek en komt dus niet dicht bij de woning of de uitrit te liggen.

23. Bezwaar tegen grootschalige dunning en kap die plaats heeft.
- Voor de ontwikkelingen die we mogelijk willen maken met de wijziging van het bestemmingsplan is voor de realisatie geen grootschalige kap nodig. Het is niet uit te sluiten dat er enkele bomen en of struiken moet verdwijnen. Wanneer dat nodig mocht blijken dan zullen we deze uiteraard compenseren met nieuwe aanplant.

### **3.5 Vragen over planning, proces, Communicatie en participatie**

24. Wat is het tijdspad voor het bestemmingsplan?
- Momenteel is Leisurelands in gesprek met omwonenden en gebruikers van het recreatiegebied Berendonck. De feedback op de plannen zullen wij gebruiken bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan. De planning is dat we in oktober 2023 het ontwerpbestemmingsplan aanbieden aan het College van B&W.
25. Bewoners vinden dat de gemeente dubbele pet op heeft ivm het zijn van aandeelhouder Leisurelands.
- Leisurelands is een zelfstandige BV met een maatschappelijk doel en zonder winstoogmerk. De opbrengsten uit bijvoorbeeld parkeren en verhuur van gronden gebruiken wij voor beheer, onderhoud en ontwikkeling van onze recreatiegebieden. Aandeelhouders ontvangen ook geen geld of winstdeling of iets dergelijks.

26. Bewoners worden graag betrokken bij de plannen. Voor omwonenden is de zorg voor overlast het grootste punt, zij willen eigenlijk niet verder ontwikkelen dan er nu al op de Berendonck is. Wat denkt u wat voor een impact dit heeft op het woongenot aan de Panhuisweg?

De ontwikkeling van het outdoor cluster bevat deels nieuwe ontwikkelingen ten opzichte van huidige gebruik en deels het beter faciliteren en inrichten van de beschikbare ruimte voor het huidige gebruik. Uiteraard hebben wij in het kader van deze planvorming onderzoeken laten uitvoeren op het gebied van geluid, verkeer, natuur en milieu. Deze onderzoeken laten zien dat de ontwikkeling van het outdoor cluster past binnen de wettelijke kaders en voldoet aan de principes van een goede ruimtelijke ordening. Dat is goed om te weten maar sluit niet uit dat de ontwikkelingen impact hebben op het woongenot. Wij snappen dan ook de zorgen van omwonenden en zijn hierover met hun in gesprek om te kijken welke aanpassingen of maatregelen we kunnen nemen om de verwachte impact op het woongenot te beperken. Daarbij is de ontwikkelingsvisie uitgangspunt en zoeken we naar oplossingen waarbij de recreatieve mogelijkheden in essentie overeind blijven. Het afstemmen van de plannen zullen wij blijven doen, ook bij het opstellen van het ontwerp, de realisatie en wanneer het in gebruik is.

### **3.6 Vragen en reacties over het huidige gebruik**

1. Emporium Graafseweg na 23.00 uur veel vandalisme en wildplassen > bij een 2<sup>e</sup> dag graag als punt meenemen.
2. Complimenten voor organisatie rond Emporium.
3. Strong Viking aanwonenden hebben nu ondertussen 7 paden achter hun huis langslopen, ipv de eerdere 3. Alles wordt steeds maar uitgebreid.
4. Hinder van geparkeerde auto's in de aangrenzende straten oa bij Strong Viking
5. De grens tussen de Berendonck en de Panhuisweg moet dichter gemaakt worden > de bebossing is ontzettend uitgedund.
6. Bufferzone creëren, begroeiing moet dichter, eventueel ook hekken plaatsen
7. Hoek golfbaan > hek verlengen richting toegangspoorten als optie
  - o In overleg met omwonenden, evenementenorganisatoren en de ondernemers op het gebied zullen we kijken hoe we de overlast kunnen beperken en welke (inrichtings)maatregelen we kunnen nemen.