

Voorstel aan het algemeen bestuur

Vergadering 11 december 2025

Onderwerp Uitbreiding faciliteiten Thermen Maarssen



**RECREATIESCHAP
STICHTSE
GROENLANDEN**

Bestuursvoorstel

Onderwerp	Uitbreiding faciliteiten Thermen Maarssen
Aan	Het algemeen bestuur van Recreatieschap Stichtse Groenlanden
Van	Coen van Beusekom, adviseur exploitatie
Datum	19 november 2025
Bijlagen	- Situatie- en bouwtekening uitbreiding Thermen Maarssen - Berekening bouwvlak en bestemmingsplanruimte

Overwegingen en besluit

- Gelet op de doelstelling van Recreatieschap Stichtse Groenlanden om kwalitatief hoogwaardige en duurzame recreatieve voorzieningen te stimuleren;
- Overwegende de wens van Thermen Maarssen om haar faciliteiten uit te breiden binnen het bestaande bestemmingsvlak;
- Gelet op de positieve bijdrage die de uitbreiding levert aan de kwaliteit van het recreatiegebied en de concurrentiepositie van het complex, alsmede extra inkomsten voor RSG.
- Gelet op het feit dat de uitbreiding binnen het bestaande bouwvlak blijft en voldoet aan het geldende bestemmingsplan.
- Overwegende dat de uitbreiding een keukenuitbreiding, serre-uitbreiding, een panoramasauuna en een kruidensauuna bevat met een gezamenlijk bruto vloeroppervlak van circa 400 m².
- Overwegende dat in de planvorming wordt rekening gehouden met een eventuele toekomstige uitbreiding van 50 m² door UKC.
- Overwegende dat bij de uitvoering wordt aandacht besteed aan duurzaamheid.

Besluit het algemeen bestuur van Recreatieschap Stichtse Groenlanden:

1. Toestemming te verlenen aan Thermen Maarssen voor de uitbreiding van de bestaande voorzieningen.
2. De Bestuurssecretaris te mandateren voor de aanpassing van het erfpacht contract voor wat de canon betreft.

Ondertekening

Aldus vastgesteld in de vergadering van het algemeen bestuur van het Recreatieschap Stichtse Groenlanden, gehouden op 11 december 2025 te Nieuwegein.

Dhr. J. van Engelen
Voorzitter

Mw. J. Brand
Secretaris a.i.

Voorstel aan het algemeen bestuur

Vergadering 11 december 2025

Onderwerp Uitbreiding faciliteiten Thermen Maarssen



1. Inleiding

Thermen Maarssen is een wellnesscentrum binnen het recreatiegebied van Stichtse Groenlanden en onderdeel van Familiebedrijf Thermen Resorts. Thermen Resorts is marktleider van Nederland en staat bekend om zijn kwalitatieve wellnessresorts in Nederland. Thermen resorts wil een kwalitatieve impuls geven aan Thermen Maarssen om toekomstbestendig te zijn voor de komende jaren, zodat de continuïteit van het bedrijf kan blijven bestaan op de lange termijn. Er zijn volgens TR cruciale fouten in de routing gecreëerd door de oude eigenaren waardoor er klachten ontstaan bij de gasten. Thermen Maarssen wil graag spreiding creëren dmv faciliteiten in de tuin toe te voegen om dit probleem op te lossen.

Er is weinig vernieuwd afgelopen jaren door de oude eigenaren i.v.m. corona en verkoop van het bedrijf, daarnaast neemt de concurrentie toe in de regio waardoor het toevoegen van nieuwe faciliteiten essentieel is om aantrekkelijk te blijven voor de gasten.

2. Doel

Het realiseren van een kwaliteitsimpuls door uitbreiding van de faciliteiten, waarmee:

- De bezoekers beter gespreid worden over het terrein, wat rust en beleving verhoogt;
- De concurrentiepositie van Thermen Maarssen in de regio wordt versterkt;

3. Context

De uitbreiding past binnen de ruimtelijke kaders van het geldende bestemmingsplan. Met de voorgestelde uitbreidingen wordt het totale bouwoppervlak met circa 400 m² bvo uitgebreid. In overleg met de aangrenzende kanovereniging UKC is rekening gehouden met een mogelijke toekomstige uitbreiding van 50 m² bvo, zodat het bouwvlak toereikend blijft voor beide partijen.

Op 3 november 2025 heeft Thermen Maarssen tijdens het Evenement overleg bij de gemeente Stichtse Vecht een presentatie gehouden over de uitbreidingsplannen. Het bestuur van de buurtcommissie hebben de plannen positief ontvangen en men voorzigt weinig overlast voor de buurt aangezien alles op eigen terrein is en er geen groei is in aantal gasten.

4. Afwegingen

De uitbreiding draagt bij aan de kwaliteit van de recreatieve voorzieningen en ondersteunt de ambities van het schap op het gebied van duurzaamheid en economische vitaliteit. Er zijn geen bezwaren vanuit de omgevingsaspecten verwacht, aangezien de uitbreiding grotendeels binnen de bestaande contouren van het terrein plaatsvindt.

5. Financiën

De investering wordt volledig gedragen door Thermen Maarssen. Er zijn geen financiële consequenties voor het recreatieschap. Wel kan de erfpachtcanon worden verhoogd, wat extra opbrengsten genereert voor het schap.

Thermen draagt buiten de pachtsom bij in groot onderhoud en vervanging van de verhardingen van het gezamenlijke parkeerterrein veroorzaakt door commercieel gebruik, zodat de kosten eerlijk worden verdeeld en het schap hier niet alleen voor opdraait.

Voorstel aan het algemeen bestuur

Vergadering 11 december 2025

Onderwerp Uitbreiding faciliteiten Thermen Maarssen



**RECREATIESCHAP
STICHTSE
GROENLANDEN**

6. Uitvoering

De uitvoering van de werkzaamheden zal gefaseerd plaatsvinden. De wens is om in kwartaal 1 van 2026 te starten met de uitbreiding van de serre. In de vervolgfase volgen de overige onderdelen van de uitbreiding, waaronder de keuken, de panoramasauna en de pirts-sauna.

Voorafgaand aan de uitvoering zal Thermen Maarssen een BLVC-plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie) opstellen, zodat alle betrokken partijen goed geïnformeerd blijven over de werkzaamheden en eventuele tijdelijke effecten. Daarnaast zal er nog een participatiebijeenkomst worden georganiseerd voor omwonenden en gebruikers van het gebied.

7. Risico's

De risico's zijn beperkt. Belangrijkste aandachtspunten zijn de afstemming van de werkzaamheden met de kanovereniging en het minimaliseren van tijdelijke hinder tijdens de bouw. Door de gefaseerde aanpak en het BLVC-plan worden deze risico's actief beheerst.

8. Communicatie

Tijdens het buurtoverleg is reeds positief gereageerd op de plannen. Via het BLVC-plan en de aangekondigde participatiebijeenkomst worden de omgeving, gebruikers en het schap goed geïnformeerd over de voortgang, fasering en eventuele tijdelijke maatregelen.

9. Vervolg

Na goedkeuring door het bestuur kan Thermen Maarssen de vergunningsprocedure opstarten en het BLVC-plan afronden. De uitvoering zal gefaseerd plaatsvinden conform de vastgestelde voorwaarden.