

Masterplan Bad Hulckesteijn

BRUIL REAL ESTATE BV



Masterplan

Bad Hulckesteijn

BRUIL REAL ESTATE BV

datum : 10 april 2015
plannr. : 021818A-18978.00
referte : Hans van Riet
Jos Leijten





Inhoud

1. Inleiding
2. Ligging in de omgeving
3. Huidige situatie en recente wijzigingen
4. Bad Hulckesteijn, het concept
5. De Masterplankaart
6. De onderdelen van de ontwikkeling
7. Stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting
8. Beeldkwaliteit
9. Natuurplan
10. Vertaling naar een ruimtelijk plan





Ligging projectgebied (Google Maps)

1. Inleiding

Voor de snelle lezer

In het hoofdstuk 'Vertaling naar een ruimtelijk plan' (laatste hoofdstuk) zijn de uitgangspunten voor de herontwikkeling opgenomen. In dit laatste hoofdstuk zijn alle inhoudelijk relevante zaken samengevat die in de overige hoofdstukken worden toegelicht.

Ligging Bad Hulckesteijn

Bad Hulckesteijn ligt aan het Nijkerkernauw ten noorden van de kern Nijkerk en is gelegen langs de N301 (Berencamperweg) en de Zeedijk in de provincie Gelderland. Ten zuiden van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Arkemheen (dat zich ook ten oosten van de N301 uitstrekt) en ten oosten van de sluis/N301 ligt het Natura 2000-gebied Veluwerandmeren. De Veluwerandmeren zijn daarnaast aangewezen als "wetland". Het plangebied zelf ligt buiten de Natura 2000-gebieden en buiten het Gelders NatuurNetwerk (GN).

Nieuwe impuls

Begin 2014 kwam camping Nieuw Hulckesteijn in surseance van betaling. Op 27 mei 2014 is het bedrijf door Bruil Real Estate aangekocht met als doel er weer een gezond bedrijf van te maken. Daarvoor wordt het park letterlijk en figuurlijk binnenstebuiten gekeerd. Verder zal het recreatiepark zijn grenzen in enige mate verruimen in oostelijke en noordelijke richting. In dit Masterplan wordt een en ander toegelicht.

Herontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid

In aansluiting op de structuurvisie Nijkerk / Hoevelaken 2030 stimuleert de gemeente de herontwikkeling van Nieuw Hulckesteijn. Het gemeentelijk recreatie- en toeristisch beleid voorziet onder meer in ruimtelijk beleid (zonering) ten aanzien van recreatieve voorzieningen. Nieuw Hulckesteijn behoort samen met de drie kernen in de gemeente tot de zone met hoge dynamiek. Binnen dit gebied staat het gemeentelijk beleid versterking van het recreatief-toeristisch product voor. Het initiatief daartoe wordt overgelaten aan andere initiatiefnemers dan de gemeente. De gemeente toetst het initiatief slechts aan haar beleid.

Bestemmingsplan en mer-beoordeling

Een nieuw bestemmingsplan zal de realisatie van genoemde ontwikkeling mogelijk moeten maken. Het vigerende bestemmingsplan staat slechts mobiele kampeervoertuigen en stacaravans toe. Groepsaccommodaties en een tweede bedrijfswoning zijn evenmin toegestaan. Bovendien wordt een aantal hectaren met een recreatiebestemming toegevoegd.





Het plangebied ligt binnen het in de provinciale Omgevingsvisie aangeduide Nationaal Landschap Arkemheen-Eemland. Daarmee ligt de beoogde herontwikkeling van Bad Hulckesteijn in gevoelig gebied. Omdat de beoogde ontwikkeling een omvang heeft van meer dan 10 ha is voor het bestemmingsplan een mer-beoordelingsprocedure nodig. Hierin wordt uitgebreid getoetst of de herontwikkeling effecten heeft voor natuur- en landschapsaspecten, alsook voor bodem, water en archeologie. In een zogenaamde Verslechteringtoets Natura 2000 wordt onderbouwd dat mogelijk significante effecten op het Natura 2000-gebied Arkemheen en Veluwerandmeren kunnen worden uitgesloten. Een planMER met Passende beoordeling kan dan achterwege blijven.

Status

Dit masterplan met beeldkwaliteitskader en natuurplan wordt gehanteerd om de samenhang op het terrein en de gestelde beeld- en natuurkwaliteitsambities te waarborgen. Dit masterplan vormt een belangrijke basis voor een nieuw bestemmingsplan en zal het worden gekoppeld aan de anterieure overeenkomst die de gemeente Nijkerk en Bruil Real Estate zullen sluiten.

Leeswijzer

Dit Masterplan is als volgt ingedeeld:

- Hoofdstuk 2 beschrijft de ligging van Bad Hulckesteijn in de omgeving.
- Hoofdstuk 3 beschrijft de huidige situatie en de recente wijzigingen die sinds de overname hebben plaatsgevonden.
- Hoofdstuk 4 beschrijft het concept waarop de herontwikkeling wordt gebaseerd.
- Hoofdstuk 5 geeft de Masterplankaart weer.
- Hoofdstuk 6 gaat kort in op de onderdelen van de ontwikkeling.
- Hoofdstuk 7 beschrijft de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting en de ruimtelijke inpassing in de omgeving.
- Hoofdstuk 8 gaat in op het beeldkwaliteitskader.
- Hoofdstuk 9 beschrijft het natuurplan.
- Hoofdstuk 10 vat ten slotte de uitgangspunten voor de herontwikkeling samen en geeft de uitgangspunten voor de vertaling naar een ruimtelijk plan.



Ligging projectgebied naast Nature 2000-gebieden Arkemheen en Veluwerandmeren

2. Ligging in de omgeving

Provinciale weg en watervogelgebied aan de oostzijde

Het gebied wordt aan de oostzijde begrensd door de N301 (Berencamperweg) die Flevoland met de A28 verbindt. De provincie Flevoland wil op termijn – samenhangend met een verdere groei van Almere – de N301 verdubbelen. Concrete planvorming is vooralsnog echter nog niet aan de orde.

Aan de andere zijde van de Berencamperweg ligt het Nuldernauw dat onderdeel is van het Natura 2000-gebied Veluwerandmeren. Hier overwinteren veel watervogels. Zij vinden onder meer voedsel op de bodem van deze ondiepe zijde van het Nuldernauw.

Rustige landweg en weidevogelpolder aan zuidzijde

Aan de zuidzijde wordt de locatie begrensd door de Zeedijk, een erftoegangsweg met een maximaal toegestane snelheid van 60 km/h en een beperkte hoeveelheid verkeer. Ten zuiden van de Zeedijk ligt het Natura 2000-gebied Arkemheen dat een belangrijk foerageergebied voor weidevogels vormt en enige gevoeligheid voor verstoring kent.

Randmeer en werklocatie Rijkswaterstaat aan noordzijde

Aan de noordzijde vormt het Nijkerkernauw de begrenzing. Aan de noordoostzijde van het plangebied bevindt zich de Nijkerkersluis. Deze verbindt het Nijkerkernauw met het Nuldernauw. Het Nuldernauw is onderdeel van het Natura 2000-gebied Veluwerandmeren, het Nijkerkernauw maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Tussen het Nijkerkernauw en het huidige park ligt een schiereiland met werkhaven van Rijkswaterstaat.

Jachthaven, sluis en dagrecreatie aan de westzijde

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de bestaande jachthaven van Zeil- en motorbootvereniging De Zuidwal. Deze ligt ten noorden van de Arkersluis die de Arkervaart met het Nijkerkernauw verbindt. Verenigingshaven 'De Zuidwal' heeft 220 ligplaatsen en een clubgebouw met kantine en heeft de ambitie op de kop van de haven uit te breiden met extra ligplaatsen. Aan de westkant van de haven (direct ten noorden van de Arkersluis) ligt een roeischepenhaven /vissershaven met ongeveer 100 ligplaatsen van hengelsportvereniging 'Hoop op geluk'. Tevens ligt ten westen van de haven dagrecreatieterrein Nieuw Hulckesteijn met pannenkoekenrestaurant 't Piratennest (op korte termijn om te dopen tot 'Orangerie Nijkerk aan Zee'). Halverwege de haven ligt hier aan de kade het onderkomen van de Waterscouting Nijkerk (Zeeverkenner). Ook liggen aan deze zijde van de Arkervaart 30 passantenplaatsen voor recreanten en beroepsvaart.



Verkeersontsluiting en bestemmingen

Verkeersontsluiting

Het verkeer bereikt het verblijfsrecreatieve terrein vanaf de Zeedijk via de weg Hulckesteijn. Via deze weg wordt ook het verkeer van de jachthaven afgewikkeld. De toegang tot de jachthaven bevindt zich daar waar de weg Hulckesteijn zich langs de oever van de werkhaven naar het oosten afbuigt. Ook het verkeer van de werklocatie van Rijkswaterstaat, het sluisgebouw van de Nijkerkersluis en vier burgerwoningen (voormalige sluiswachterswoningen) wordt via deze weg afgewikkeld richting de Zeedijk en de N301.

De Zeedijk is een erftoegangsweg met een maximaal toegestane snelheid van 60 km/h. De weg wordt vooral gebruikt door de bezoekers van het recreatiepark, jachthaven De Zuidwal, het dagrecreatieterrein met scoutinggebouw en sportvissershaven en de bezoekers van het Stoomgemaal Hertog Reinout (tevens bezoekerscentrum Arkemheen). De intensiteit van het gemotoriseerde verkeer op de Zeedijk is beperkt omdat alle zijwegen als ook de Zeedijk zelf dood lopen of zijn voorzien van een geslotenverklaring voor gemotoriseerd verkeer.

Werklocatie Rijkswaterstaat

Tussen het Nijkerkernauw en het huidige park ligt een werkeiland met werkhaven van Rijkswaterstaat. Dit is een landtong die vanaf de zijde van de Berencamperweg wordt ontsloten. In de kop van de werkhaven tegen de N301 aan is een ligplaats waar de natuurinspectieboot van de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi- en Vechtstreek is afgemeerd. Daar bevindt zich ook een kleine werkloods die als kantoor in gebruik is. In de werkhaven ligt in aan de zuidzijde van het werkeiland een aanlegsteiger. Tevens staan daar twee kleine kantoortjes. Het werkeiland, de aanlegsteiger en de kantoortjes zijn momenteel niet meer in gebruik. Wel geldt de steiger als opstapplaats voor vaartuigen van Rijkswaterstaat.

Opgehoogd land

Waar nu het recreatieterrein is, was voor 1964 water, dat gedempt en opgehoogd is. De huidige dikte van de ophooglaag die in 1964 is aangebracht is ongeveer 1,2 meter. De grondwaterstanden in dit buitendijks gelegen gebied liggen dicht onder het maaiveld en sluiten sterk aan bij de waterstanden in het Nijkerkernauw. Het huidige terrein is drassig en heeft drainage.



Aanlegsteiger met natuurinspectieboot Omgevingsdienst

Situatie mei 2014



situatie juli 2014



Impressie Bad Hulckesteijn voor en na renovatie in juni 2014

3. Huidige situatie en recente wijzigingen

Opruiming van het bestaande verblijfsrecreatieterrein

In het gebied is een bestaande camping aanwezig. Hier waren tot voor kort 374 stacaravans aanwezig met een kantine, een openluchtwembad, een toiletgebouw en een sportveld. Op het moment van surseance van betaling was slechts nog een deel van de stacaravans in gebruik. Na de overname is in juni en juli van 2014 een belangrijke impuls gegeven aan de kwaliteitsverbetering op het park, waarbij gestart is met een grote opruiming. Daarbij zijn de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- de infrastructuur op het terrein is verbeterd (wegen, bekabeling, riolering);
- de kavels zijn heringedeeld;
- er zijn kleurenschema's toegepast om meer eenheid te verkrijgen;
- een gedeelte van de stacaravans zijn ingeruild voor nieuwe exemplaren omdat deze niet meer aan de huidige (brand/technische) veiligheidsvereisten voldeden;
- de recreatie-eenheden zijn op voldoende afstand van elkaar geplaatst;
- disproportionele aanbouwen zijn verwijderd;
- schuttingen en groene hagen die de zichtlijnen en de zichtbaarheid op het park verstoorden zijn verwijderd.

Met de eigenaren van de nog circa 75 aanwezige stacaravans zijn afspraken gemaakt en deze zijn op kosten van de exploitant verplaatst naar het opnieuw ingerichte zuidoostelijk kwadrant van het park. Naast herinrichting van het terrein is het centrale voorzieningengebouw volledig gerenoveerd. In dit gebouw bevinden zich nu de receptie, een horecagelegenheid, een animatieclub, een voorziening voor eerste levensbehoefte en technische ruimten. Het oude openluchtwembad is vanwege hygiënische en veiligheidsredenen verwijderd. Er zal een nieuw zwembad worden aangelegd dat in twee fasen wordt gerealiseerd. In de eerste fase worden kleedruimtes en een openluchtwembad gerealiseerd. In de tweede fase wordt hieraan een overkapping en een kleine wellness toegevoegd. Verder zijn inmiddels milieustraten op verschillende plekken geplaatst en is vleermuisvriendelijke verlichting geplaatst.

Contact met de omgeving

Tot voor kort was het park een naar binnen gericht terrein dat geen enkele visuele relatie met het omliggende terrein had. Daarnaast was door achterstallig onderhoud het park deels overwoekerd door exoten als de conifeer. Vanwege het achterstallige onderhoud is door de nieuwe eigenaar fors ingegrepen. Inmiddels is er zicht vanaf het park naar de westelijk gelegen jachthaven en de werkhaven en het Nijkerkernauw. Aan de oostzijde langs de Berencamperweg (N301) en aan de zuidzijde langs de Zeedijk is het groen – veelal in de vorm van een houtwal bestaande uit bomen en struiken – gehandhaafd in het kader van de landschappelijke inpassing.



Voormalige clandestiene ligplaatsen langs zuidoever werkhaven Rijkswaterstaat (bron: Google Earth)



Nieuwe drijvende steiger



Clandestiene boothelling

Steigers in de werkhaven

Langs de zuidoever van de werkhaven, net ten noorden van het huidige recreatieterrein waren langs het Nijkerkernauw kleine aanlegsteigers aanwezig met zo'n 50 clandestiene ligplaatsen. Gelet op de slechte staat van deze steigers en de hiermee gepaard gaande veiligheidsrisico's, zijn deze in de herfst van 2014 verwijderd en vervangen door een nieuwe drijvende steiger. Bij het ruimen van de clandestiene steigers zijn veel (chemisch) afval, gezonken schepen, meubilair en autobanden verwijderd.

Vanuit de inham wordt tevens illegaal gerecreëerd met jetski's: direct ten oosten van het terrein van de jachthaven was een clandestiene boothelling aanwezig. Deze is verwijderd samen met de illegale steigers.

Heropening

Zes weken na aankoop en na de grote opruimbeurt is camping Nieuw Hulckesteijn op 19 juli 2014 officieel heropend onder de naam Bad Hulckesteijn.





4. Bad Hulckesteijn, het concept

Het Parkconcept

Het parkconcept gaat uit van een toekomst voor het park met inzet van de bestaande potentiële kwaliteiten. De unieke en sterke punten van Bad Hulckesteijn zijn de aanwezigheid van het Nijkerkernauw, de nautische bedrijvigheid van de jachthaven en de Arkersluis, als ook het natuurlijke landschap van het Nuldernauw en het weidelandschap van de polder Arkemheen.

Bad Hulckesteijn wil haar gasten een tijdelijke vervanging van de dagelijkse werkelijkheid bieden door een andere, harmonieuze en vriendelijke omgeving. De basis hiervoor ligt in drie concepten die gezamenlijk het plan en de ruimtelijke kwaliteit bepalen. Het zijn:

- het type vakantiepark dat hier past: harmonieus, authentiek, natuurlijk, veilig en geborgen;
- de beoogde landschappelijke sferen: een open landschap dat contact maakt met het water, de nautische bedrijvigheid en (zij het zeer bescheiden) het weidelandschap;
- eenheid in verscheidenheid: ruimte voor verschillen, architectonische verwantschappen per cluster, aansluitend bij het natuurlijke karakter van de omgeving.

Unieke locatie en omgeving

Bad Hulckesteijn is een prima uitvalsbasis voor bezoek van de Veluwe, voor fietstochten en wandelingen alsook voor andere kunst- en cultuuractiviteiten. Denk hierbij aan het op fietsafstand (8 km) gelegen Bunschoten-Spakenburg, het iets verder gelegen Amersfoort (16 km) en Harderwijk (18 km) dat via rustige fietsroutes de kust van het Veluwemeer bereikbaar is. Ook het coulisselandschap en de bossen rondom Putten liggen bijvoorbeeld op slechts 8 tot 13 km fietsen. Verder zijn attractiepark Walibi, Outletcentrum Batavia Stad en Almere binnen een half uur met de auto bereikbaar en liggen uiteindelijk Amsterdam, Utrecht, Apeldoorn en Arnhem op slecht 45 autominuten afstand.

Het recreatiepark wordt daarnaast omringd door natuur. Aan de waterzijde vindt men een zeer helder meer met grote aantallen water- en moerasvogels. Aan de landzijde ligt een uniek weidelandschap met veel weidevogels. De omliggende natuurgebieden zijn zwaar beschermd (Natura 2000 en/of Ecologische hoofdstructuur) en bieden jaarrond de mogelijkheid voor bijzondere natuurervaringen. Door een natuurgerichte inrichting en beheer van het recreatieterrein en directe omgeving zal deze ecologische (belevings)waarde verder worden vergroot.

Ten slotte ligt aan de overzijde van de Arkervaart een recreatiestrand dat lopend vanuit het park goed bereikbaar is.



Kerktoeren Nijkerk

Veranderende recreatievraag

Bij de herontwikkeling van het park wordt uiteraard op de laatste trends en ontwikkeling op recreatiegebied ingespeeld om weer tot een gezond bedrijf te komen. De volgende trends en ontwikkelingen kunnen worden onderscheiden:

- Een gezonde verhouding tussen werk en privé: vaker kortere vakanties jaarrond.
- Bewegen en gezond eten samen met rust, ontspanning en onthaasten.
- Naast globalisering een toenemende vraag naar beleving, authenticiteit en kleinschaligheid.
- De seniorenmarkt groeit en is een aantrekkelijke doelgroep voor het midden- en laagseizoen. Deze groep stelt meer eisen aan voorzieningen gericht op gezondheid, ruimte, toegankelijkheid en service.
- Gekozen groepsgedrag: de behoefte om met gelijkgestemden of in familieverband vakantie te vieren is toegenomen. Dat stelt eisen aan de accommodatie zoals meer badkamers en grotere slaapvertrekken waar men zich uit de groep terug kan trekken.
- Beleving van de omgeving wordt steeds belangrijker bij de keuze.

Exploitatie

Bad Hulckesteijn wordt door de ondernemer ontwikkeld met als doel in de toekomst langdurig een exploitabel bedrijf te kunnen voeren in de recreatieve sfeer. Het bedrijfsmodel van Bad Hulckesteijn richt zich op jaarrond exploitatie en is gebaseerd op exploitatie van onderkomens en de hiermee samengaande bestedingen binnen het park, gebaseerd op de volgende elementen:

- verkoop en verhuur van stacaravans/chalets;
- verhuur van groepsaccommodaties;
- het beheren van infrastructuur en ondergrond door middel van onder andere het verkrijgen van servicekosten van eigenaren;
- het exploiteren van centrale voorzieningen zoals horeca en een slechtweervoorziening in de vorm van een kleinschalig overdekt zwembad en een kleine wellness.

De bedrijfsmatige exploitatie van het park zal worden beheerd door een nog te contracteren professionele beheerorganisatie, hoogstwaarschijnlijk een organisatie met landelijke bekendheid. Deze organisatie is verantwoordelijk voor alle facilitaire diensten en benodigdheden op het park. Zij verzorgen het onderhoud van o.a. de infrastructuur, groen, de centrale voorzieningen, etc. Ook zijn zij verantwoordelijk voor de verhuur van de recreatie-eenheden. Op deze wijze is voldoende controle aanwezig op veiligheid en het voorkomen van oneigenlijk gebruik (zoals verhuur ten behoeve van arbeidsmigranten of (semi-)permanente bewoning).

De recreatieobjecten worden onder meer als investeringsobject op de markt aangeboden: als object voor eigen gebruik gecombineerd met verhuur. Zowel met kopers als huurders van de recreatieobjecten worden contracten afgesloten waarin o.a. is opgenomen dat (semi-)permanente bewoning van de recreatie-eenheden is verboden (koopcontract: inclusief kettingbeding). Naast een verbod dat in het bestemmingsplan/de omgevingsvergunning is opgenomen, is op deze wijze ook privaatrechtelijk geborgd dat het park volledig toeristisch/recreatief wordt benut. Ook verhuur van de particuliere recreatie-eenheden gebeurt verplicht via deze centrale organisatie. Evenals beheer en onderhoud van particuliere eenheden.

Afgezien van het feit het provinciaal en gemeentelijk beleid permanente bewoning niet toestaat, is ook Bad Hulckesteijn hierbij niet gebaad: het bedrijfsmodel is immers gebaseerd op exploitatie van onderkomens en de hiermee samengaan bestedingen binnen het park.

Spin-off

Voor de herontwikkeling wordt zo veel mogelijk samengewerkt met lokale ondernemers. De herontwikkeling is ook positief voor het regionale bedrijfsleven. De consument die tot aanschaf overgaat, is gemiddeld genomen een categorie met een bovenmodaal inkomen, voldoende voor de aanschaf maar ook voor de exploitatie. De nieuw aangeboden objecten zijn veelal luxer, comfortabeler en ruimer en van een hogere prijsklasse dan de objecten van de huidige reguliere jaargasten. De nieuwkomers zijn daardoor deels draagkrachtiger dan de huidige jaargasten. Omdat deze consumenten geld te besteden hebben, kan ook de lokale middenstand hierop inspelen (denk aan o.a. thuisbezorging maaltijden e.d.). Naast een grotere bestedingsruimte is ook de mobiliteit van de huidige consument groter. Daardoor bezoeken zij veel vaker de omgeving dan de “traditionele” gast van weleer die vooral op het park bleef. Bovendien gebruikt de moderne eigenaar het object meer als gastenverblijf; het uitnodigen van familie en bekenden levert een extra impuls aan de lokale en regionale economie.

De huidige jaargasten

Op Bad Hulckesteijn zijn nog circa 75 standplaatsen verhuurd aan jaarplaatshouders die vaste gast zijn. Deze gasten worden gerespecteerd. Dat heeft de herontwikkeling die reeds plaatsvond laten zien: deze jaargasten hebben een nieuwe standplaats gekregen voorzien van nieuwe kabels en leidingen. Bovendien dragen zij bij aan de exploitatie van het bedrijf. De gasten zijn wel gestimuleerd het voorbeeld van Bad Hulckesteijn te volgen en de objecten die zij bezitten indien nodig te verbeteren of te moderniseren en de inrichting van de jaarplaats aan te passen. Daarnaast is er een actief beleid gevoerd om binnen de financiële kaders van de bestaande cliënten nieuwe producten in de vorm van stacaravans aan te bieden. Hierdoor ontstaat er een verbeterd totaal product waar ook de trouwe gasten deel van uitmaken.





Zorg-verhuurconcept

Bad Hulckesteijn richt zich op diverse doelgroepen, waarbij ook bijzondere aandacht uitgaat naar speciale groepen. De organisatie achter Bad Hulckesteijn heeft ruime ervaring met de ontvangst van mensen die zorg nodig hebben. Op Bad Hulckesteijn wordt een zorg-verhuurconcept aangeboden. De voorzieningen en verblijfseenheden zijn (technisch) hierop afgestemd. Daarnaast organiseert Bad Hulckesteijn nodig de gewenste zorg. De organisatie achter Bad Hulckesteijn heeft ruime ervaring met onder meer de verhuur aan en de begeleiding van autistische kinderen.

Herontwikkeling met respect voor natuurwaarden

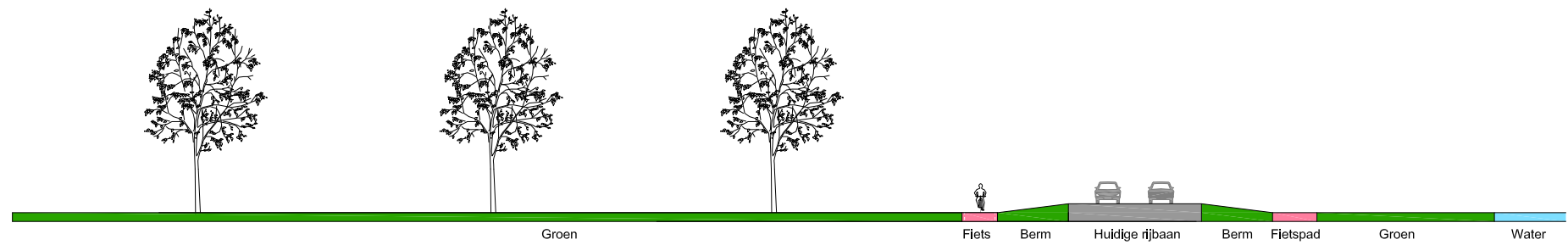
Naast de nautische ervaring dient de natuurlijke omgeving mede als basis voor de ontwikkeling en zal deze onderdeel zijn van de beleving die Bad Hulckesteijn zal oproepen bij haar gasten. Beleving is een belangrijk onderdeel van het recreatieconcept in het algemeen, maar vooral ook in de filosofie van Bad Hulckesteijn waarin natuur beleving, rust, ruimte en kwaliteit kernwoorden zijn.

Bij recente veldinventarisaties (2014) zijn op het recreatieterrein verschillende vogelsoorten aangetroffen, waaronder groepen huismussen. Overige zwaar beschermde diersoorten zijn echter niet op het terrein zelf aanwezig. Aan de randen en daarbuiten zijn deze wel te vinden. Het gaat vooral om diverse soorten vleermuizen, water- en weidevogels. De herinrichting van Bad Hulckesteijn zal nadrukkelijk rekening houden met het leefgebied van de aanwezige flora en fauna. In potentie biedt de herinrichting ook mogelijkheden om het leefgebied van de aanwezige en andere soorten te versterken. Dit sluit aan bij de visie en ambitie van Bad Hulckesteijn om het park verder te ontwikkelen tot een recreatieterrein waar de natuurlijke omgeving optimaal kan worden beleefd.

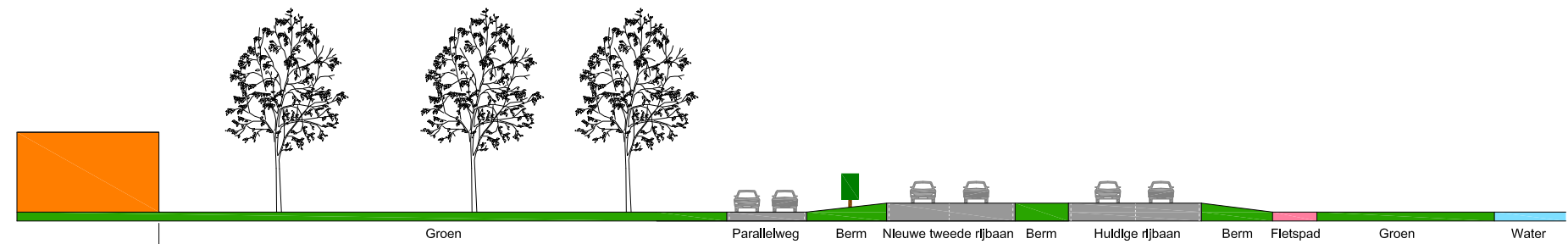




5. Masterplankaart



Huidig profiel



Toekomstig profiel

6. De onderdelen van de ontwikkeling

Verruiming van het huidige park

Het huidige recreatiepark zal zijn grenzen in enige mate verruimen in oostelijke en noordelijke richting. In het oosten wordt een deel van de gronden tussen het huidige park en de Berencamperweg (N301) betrokken om het park verder uit te breiden. Ten noorden worden de gronden langs de werkhaven van Rijkswaterstaat bij het park betrokken. Waar het terrein tot voor kort geheel naar binnen gekeerd was, wordt zo contact gemaakt met het water van het Nijkerkernauw.

De weg 'Hulckesteijn' onttrekken uit openbaarheid en aanleg nieuwe parallelweg

In de huidige situatie wordt Bad Hulckesteijn vanaf de Zeedijk ontsloten via de weg 'Hulckesteijn' samen met de direct ten westen aan het verblijfsrecreatieterrein jachthaven 'De Zuidwal'. De weg 'Hulckesteijn' loopt aan de noordzijde van het recreatiepark langs de werkhaven van Rijkswaterstaat om aan de oostzijde van het park in noordelijke richting verder te gaan als parallelweg van de Berencamperweg (N301). Via deze parallelweg worden verder ontsloten:

- de werklocatie van Rijkswaterstaat (op het schiereiland) met de ligplaats van de natuurinspectieboot van de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi- en Vechtstreek;
- vier burgerwoningen (voormalige sluiswachterswoningen);
- het sluisgebouw van de Nijkerkersluis (de verbinding tussen het Nijkerkernauw en het Nuldernauw).

Als de strook ten noorden van het huidige terrein bij het recreatiepark wordt betrokken, zal deze weg binnen het park vallen. Om die reden zal de ontsluiting van de vier woningen, het werkterrein en de sluis in de toekomst plaatsvinden via een nieuwe weg die vanaf de Zeedijk parallel langs de Berencamperweg (N301) zal lopen. Deze weg maakt onderdeel uit van de ontwikkeling.

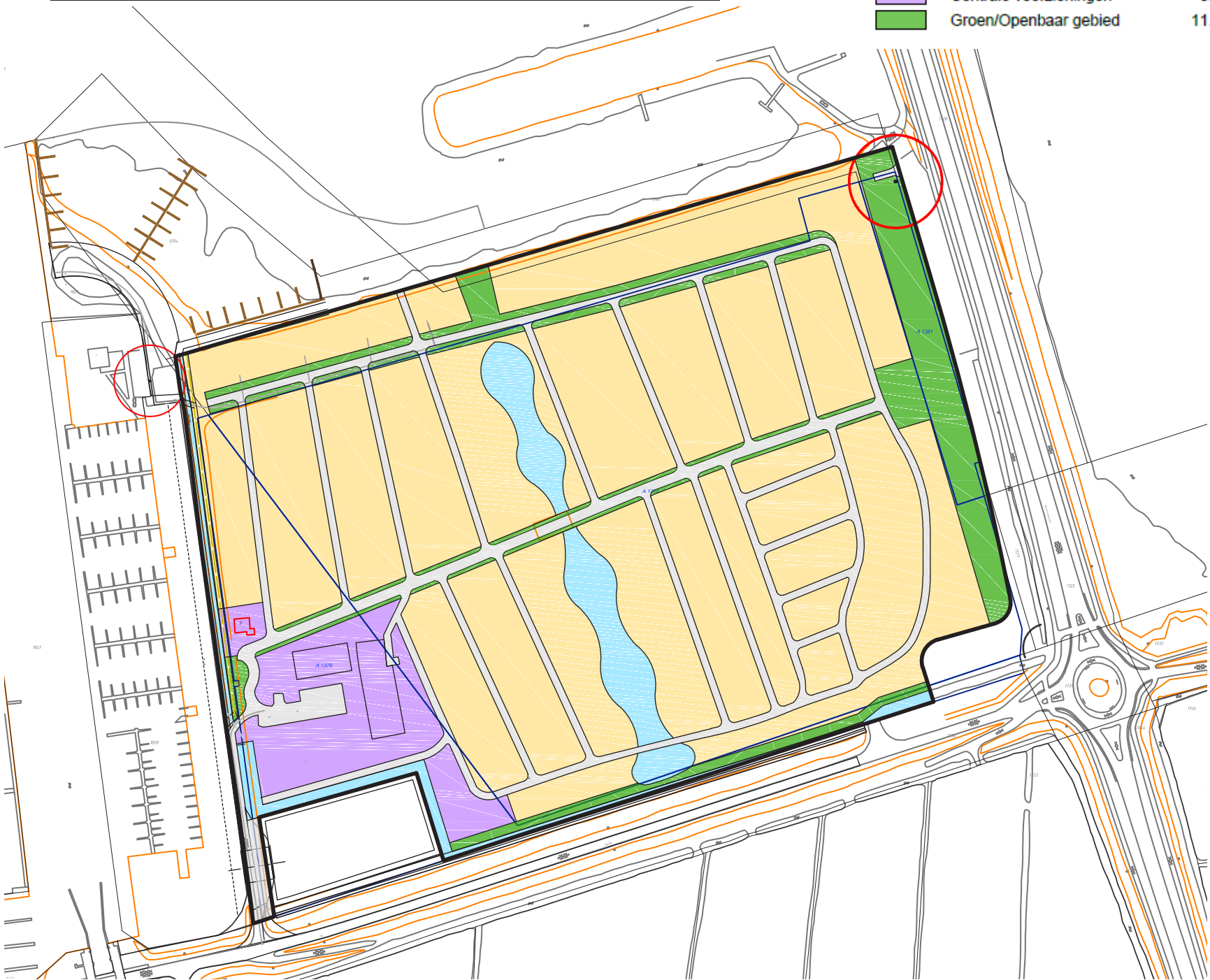
Bij het ontwerp van de parallelweg is van de volgende uitgangspunten uitgegaan:

- De huidige vrijliggende fietsvoorzieningen langs de Berencamperweg blijven gehandhaafd;
- De parallelweg komt daar naast te liggen, gescheiden van het fietspad door een ruime berm waarin haagbeplanting wordt geplaatst die het licht van de koplampen afdekken. Dat is enerzijds om verblinding tegen te gaan en anderzijds om desoriëntatie van het verkeer op de N301 als gevolg van verkeer op de parallelweg te voorkomen.
- De parallelweg komt op een dusdanig afstand van de huidige N301 dat er voldoende ruimte is om de Berencamperweg te zijner tijd eventueel te verdubbelen. Daarbij zal het fietsverkeer dan gebruik gaan maken van de nieuwe parallelweg.
- De parallelweg sluit op een afstand van 25 meter van de rotonde aan op de Zeedijk.
- De parallelweg en bochten zijn afgestemd op de rijcurves van een 18 meter lange trekker-opleggercombinatie.

Tabel huidig en toekomstig programma

	aantal huidige situatie	aantal toekomstige situatie
verblijfseenheid bad Hulckesteijn	374	354
groepsaccommodatie (12-16 slaappleatsen)	0	5
m² centrale voorzieningen	1.250	2.500
bedrijfswoningen	1	2
Aantal slaappleatsen	2057	2014

Plangebied		
	Bad Hulckesteijn	121.563 m²
Uitgeefbaar		
	Uitgeefbaar (kavels)	77.773 m²
Openbaar gebied		
	Verkeer	15.964 m²
	Water	7.715 m²
	Centrale voorzieningen	8.325 m²
	Groen/Openbaar gebied	11.786 m²





Recreatie-eenheden

Het terrein zal plaats bieden aan recreatie-eenheden met een grondoppervlak (footprint) van 45 tot 70 m². Het gemiddelde grondoppervlak van de eenheden bedraagt 55 m². Dit is bepaald op basis van de verdeling van objecten naar grootte op andere recreatieparken.

De hoogte van de objecten is maximaal 5 meter. In de strook langs de Berencamperweg is een stook voorzien met eenheden die 4,5 meter hoog zijn plus een dakterras met een balustrade van maximaal 1,5 meter hoogte. Het dakterras biedt een prachtig zicht over het Nuldernew. Verder worden een vijftal groepsaccommodaties voorzien voor 12 tot 16 personen. Afhankelijk van de wijze waarop een goede ruimtelijke inpassing mogelijk is hebben deze een hoogte van 6 meter en een grondoppervlak van 200 m² of een hoogte van 7 meter en een grondoppervlak van 150 m².

Alle recreatieobjecten worden ‘state of the art’ ontworpen en uitgevoerd, met het oog op duurzaamheid, comfort en beleving van de natuur. Daarbij kan gedacht worden aan hoge EPC-normen, maar ook mogelijkheden voor koude/warmteopslag en individuele voorzieningen zoals een sauna of kleine fitnessruimte. Ook wordt ingespeeld op de vraag om een ruime opzet van het object met voldoende manoeuvreerruimte voor hulpbehoevenden en gezamenlijk verblijf met voldoende privacy zoals een eigen badkamer. De woonkamer heeft grote glaspartijen en kijkt samen met het terras uit op de omgeving. De architectuur is exclusief ontworpen en wisselt qua stijl: objecten met een traditionele architectuurstijl afgewisseld met moderne architectuur.

Programma en bebouwingsdichtheid

Het oude recreatieterrein omvatte circa 8,6 ha en bood volgens de verkavelingstekening plaats aan 374 eenheden. Dit leidde tot een dichtheid van 43,3 eenheden/ha.

In de toekomstige situatie breidt het terrein tot maximaal 12,1 ha. De figuur op naastgelegen pagina geeft het grondgebruik weer gebaseerd op de masterplankaart. Hieruit blijkt dat circa 65% van het terrein beschikbaar is voor kavels. Deze worden in eigendom of in huur uitgegeven (de ervaring is dat circa de helft in eigendom wordt uitgegeven). 35% van de grond wordt benut voor de centrale voorzieningen, water, openbaar gebied en groen en blijft in eigendom van Bad Hulckesteijn. Uitgangspunt voor de verkaveling is dat maximaal 25% van elke kavel in het kader van ruimtelijke kwaliteit mag worden bebouwd. Uitgaande van een grondoppervlak van gemiddeld 55 m² bedraagt de gemiddelde kavelgrootte 220 m². Uitgaande van het oppervlak te verkavel terrein kan vervolgens worden berekend dat het programma 354 eenheden zal omvatten. 75 daarvan betreffen objecten van de huidige jaargasten die nog voor overname van het bedrijf een standplaats huurden. Ten opzichte van de 374 eenheden op het huidige terrein, zal ondanks uitbreiding van het terrein het maximaal aantal met 20 dalen. De dichtheid daalt van 43,3 eenheden/ha naar 29,1 eenheden/ha.





Voorzieningen

In juni en juli van 2014 is reeds een belangrijke impuls gegeven aan de kwaliteitsverbetering die het park ondergaat, onder andere door de renovatie van het centrale voorzieningengebouw. In dit gebouw bevinden zich op dit moment de receptie, een horecagelegenheid, een animatieclub, een voorziening voor eerste levensbehoefte en technische ruimten. De voorzieningen zullen worden uitgebreid met circa 1.000 m². In twee fasen wordt er een nieuw zwembad met een kleine wellness (sauna en fitness) gerealiseerd. In de eerste fase worden de kleedruimtes en een openluchtzwembad gebouwd. In de tweede fase wordt hieraan een overkapping en de wellness toegevoegd.

Samenhang met andere projecten: jachthavenuitbreiding

De bestaande jachthaven 'De Zuidwal' heeft uitbreidingsplannen, waarbij in een nieuwe diepere havenkom 75 nieuwe ligplaatsen worden gerealiseerd. Doordat de huidige diepstekende (grotere) schepen worden verplaatst naar de nieuwe havenkom, ontstaan er in de bestaande jachthaven circa 24 extra ligplaatsen voor kleinere, ondiepe schepen. De netto uitbreiding bedraagt hiermee 99 ligplaatsen. Voor deze beoogde ruimtelijke ontwikkeling wordt een separaat bestemmingsplan opgesteld en een separate mer-beoordelingsprocedure doorlopen. In zowel de mer-beoordelingsprocedure voor uitbreiding van de jachthaven als die voor de herontwikkeling van Bad Hulckesteijn zullen de cumulatieve milieueffecten van beide ontwikkelingen worden beoordeeld voor de milieueffecten die elkaar in samenhang versterken.

Werkerterrein Rijkswaterstaat met natuurinspectieboot van de Omgevingsdienst

Ten noorden van de werkhaven ligt een werklocatie van Rijkswaterstaat, bestaande uit een schiereiland dat vanaf de zijde van de Berencamperweg bereikbaar is. Omdat dit terrein buiten gebruik is, wordt overleg gevoerd over de ingebruikname van deze landtong met Rijkswaterstaat en het Rijksvastgoedbedrijf. Het werkeiland biedt plaats aan ongeveer 25 recreatieve verblijfseenheden. Aan de zijde van Berencamperweg ligt in de kom van de werkhaven een natuurinspectieboot van de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek aan een steiger met een bijbehorende kantoorloods. Bij herinrichting van de werklocatie kunnen de steiger en kantoor in gebruik blijven. De kantoorloods zal een parkeerplaats krijgen die vanaf de nieuwe parallelweg ontsloten wordt. Een indicatieve impressie van de inrichting van het werkeiland is hiernaast opgenomen.

De eventuele ontwikkeling hiervan loopt via een apart traject en maakt geen onderdeel uit van dit Masterplan. Bij het in beeld brengen van mogelijke milieueffecten in de verdere planvormingsfase wordt met mogelijke ontwikkeling van dit terrein echter wel rekening gehouden in verband met een mogelijk cumulatieve effect.





7. Stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting

Optimale benutting landschappelijke setting

Voor Bad Hulckesteijn is een ambitieus ruimtelijk ontwerp gemaakt dat gebruik maakt van de bestaande kwaliteiten van de locatie én de omgeving. In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe de kansen van de landschappelijke setting op optimale wijze worden benut.

Een nautische wereld en een weids natuurlijk landschap als basiswaarden

De bestaande kwaliteiten van de locatie en de omgeving van Bad Hulckesteijn worden gevormd door de nautische sfeer van de jachthaven met de Arkervaart (West) en de werkhaven en het Nijkerkernauw (Noord). Daarnaast is er het weidse landschap van het Veluwemeer en de polder Arkemheen met respectievelijk veel water- en weidevogels aan de zijde van de Berencamperweg en het Nulderneauw (Oost) en aan de zijde van Zeedijk en de polder Arkemheen (Zuid).

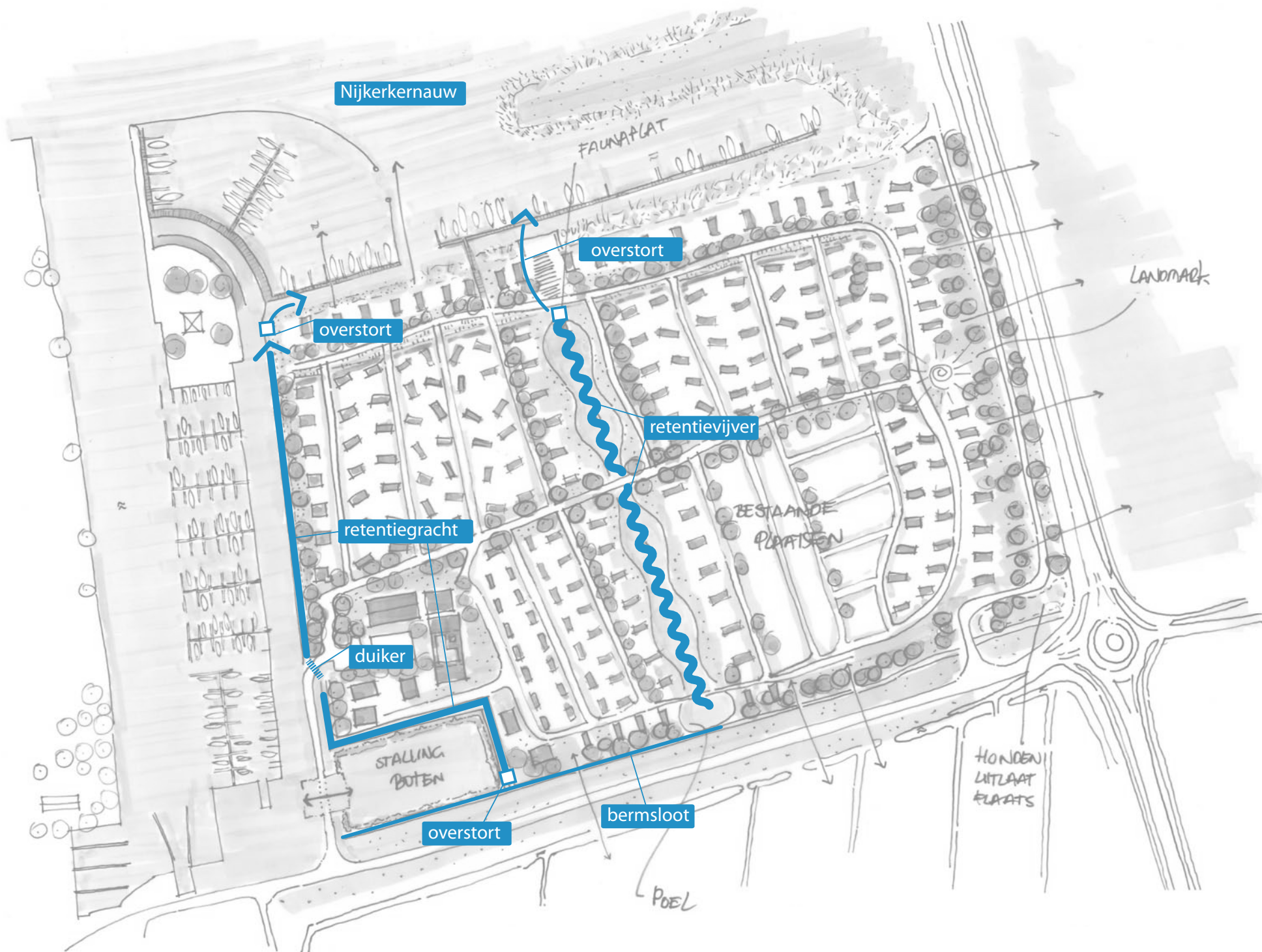
Uitstraling en inrichting terrein

De terreininrichting zal bij deze belevingswaarden aansluiten. Om die reden ademt het tot Brasserie omgevormde centrale voorzieningengebouw met terras een havensfeer uit. Het licht verhoogde terras biedt zicht op de jachthaven. Ook de terreininrichting rond de recreatieobjecten zal inspelen op de belevingswaarde die in de directe omgeving is te vinden. De recreatiewoningen komen in een omgeving die voor een belangrijk deel als totaalconcept wordt ontworpen: geen volledig afgebakende privétuinen, maar een als landschap vormgegeven omgeving waarin de recreatieobjecten zijn geplaatst.

Zowel de openbare ruimte als de standplaatsen worden zodanig ingericht dat op het park fraaie zichtlijnen en doorzichten worden gecreëerd richting het water. Schuttingen en hoge opgaande groenhagen zijn niet toegestaan. Voldoende privacy wordt geboden door de recreatie-eenheden op de juiste wijze ten opzichte van elkaar te oriënteren. Indien niet anders mogelijk worden bijvoorbeeld terrassen afgeschermd met lage haagjes van inheems groen zoals laurier, haagbeuk of liguster met een hoogte van maximaal 1,20. Op de percelen mag in de meeste gevallen ook een klein bijgebouw worden geplaatst, o.a. voor het opbergen van de (elektrische) fietsen en tuinmeubilair.

Verkeersontsluiting en verkeersgeneratie

Bad Hulckesteijn blijft ontsloten via de weg langs jachthaven De Zuidwal. Een belangrijke reden is de beleving van de nautische sfeer direct bij de entree van het park. Het punt waarop de weg 'Hulckesteijn' aansluit op de Zeedijk blijft ongewijzigd. Wel zal de weg alleen nog Bad Hulckesteijn en jachthaven De Zuidwal ontsluiten. Het werkterrein van Rijkswaterstaat, de vier burgerwoningen en de Nijkerkersluis worden straks niet langer via de weg 'Hulckesteijn' ontsloten, maar via een nieuw aan te leggen parallelweg van de Berencamperweg.



Schets watersysteem

De gemiddelde verkeersgeneratie van Bad Hulckesteijn stijgt als gevolg van uitbreiding van het terrein per weekdagemaal van 622 naar 820 mvt/etmaal. De verkeersgeneratie van jachthaven De Zuidwal stijgt van 59 naar 85 mvt/etmaal. Als gevolg van de eventuele ontwikkeling van het werkterrein van Rijkswaterstaat kan de verkeersintensiteit te zijner tijd mogelijk met nog eens 81 mvt/etmaal toenamen. De maximale verkeersintensiteit ten hoogte van de aansluiting op de Zeedijk zal daarmee 986 mvt/weekdagemaal bedragen. De verkeersgeneratie is gebaseerd op kencijfers die kunnen worden afgeleid uit de kencijfers van het CROW (publicatie 317).

Voor de kwaliteit van de verkeersafwikkeling op de openbare weg heeft deze toename geen gevolg. Zowel de Zeedijk als de aansluiting van de Zeedijk op de Berencamperweg hebben voldoende capaciteit.

Verkeersstructuur op het park

De hoofdopzet van het park gaat uit van zichtlijnen die het water betrekken. De wegenstructuur krijgt daarin een belangrijke functie: een rasterpatroon met relatief rechte wegen. Zij zorgen voor zichtlijnen die zich aan de horizon openen op de nautische wereld van de jachthaven en het open water van het Nijkerkernauw. Aan de oost- en zuidzijde van het park zijn zichtlijnen naar buiten het park minder goed mogelijk. Daar dient de aanwezig houtwal zoveel mogelijk gesloten te blijven in het kader van de landschappelijke inpassing in het open landschap aan die zijden. Daarom bieden aan deze zijde van het park de paden en wegen door kleine hoekverdraaiingen steeds verrassend zicht op de inrichting van het park zelf.

Waterhuishouding

Midden op het terrein wordt een grote vijver aangelegd tussen grofweg de oever van de werkhaven in het Nijkerkernauw en de bermsloot van de Zeedijk. . Daarnaast zal een vier meter brede watergang het recreatiepark scheiden van jachthaven De Zuidwal. Ook rond de nieuwe schepenstalling is een watergang voorzien. Omdat het waterpeil van de bermsloot van de Zeedijk hoger ligt, sluit deze met een stuw aan op de watergang rond de schepenstalling. De vijver en de watergangen dienen als retentiebekken voor regenwater. De vijver enerzijds en de het stelsel van watergangen anderzijds krijgen elk middels een overstort een afzonderlijke afvoermogelijkheid naar het Nijkerkernauw. Niet is voorzien in een doorspoel- of aanvoersysteem omdat het systeem wordt gevoed met relatief schoon afstromend hemelwater en voldoende water en oeverplanten aanwezig zullen zijn. Omdat het watersysteem via het grondwater in contact staat met het nabij gelegen Nijkerkernauw worden in droge perioden geen grote peildaling verwacht. Een permanent systeem voor wateraanvoer is daarom niet nodig. In uitzonderlijke situaties kan het wel wenselijk zijn om met een mobiele pomp tijdelijk water uit het Nijkerkernauw in te kunnen laten. Bezien wordt of een helofytenfilter kan worden toegepast om het water te zuiveren.



Een nieuwe gedaante voor overgang tussen Bad Hulckesteijn en De Zuidwal

Tot voor kort waren Bad Hulckesteijn en jachthaven 'De Zuidwal' twee sterk van elkaar gescheiden en elk naar binnen gerichte eenheden. De weg 'Hulckesteijn' is een scheiding van beide terreinen. Daarnaast zorgde een dichte houtwal aan de zijde van Bad Hulckesteijn er voor dat het recreatiepark zich naar binnen richtte. Aan de zijde van de jachthaven zorgt een circa 2,5 meter hoog hek dat over de volledige hoogte is voorzien van schrikdraad een harde afscheiding en een visuele barrière. Direct achter dit hek neemt gedurende een groot deel van het jaar de op bokken in winterstalling geplaatste zeilschepen het zicht op de jachthaven weg.

In de toekomstige situatie vormen beide eenheden visueel een open en transparant gebied waarbij de nautische en stenige wereld van de jachthaven en de meer groene wereld van het recreatieterrein worden verbonden. Zo zullen de twee verschillende recreatieve functies elkaar versterken waardoor er een zeer aangenaam ruimtelijk samenhangend terrein ontstaat voor zowel de gebruikers het recreatiepark als van de jachthaven. Dit zonder dat de functies functioneel afhankelijk van elkaar zijn.

Deze nieuwe inrichting is in afstemming met Zeil- en motorbootvereniging De Zuidwal tot stand gekomen.

De entree

De weg 'Hulckesteijn' wordt straks voor een belangrijk deel exclusief onderdeel van het recreatiepark. Ter plaatse van de huidige aansluiting van de weg 'Hulckesteijn' op de Zeedijk blijft een kort stuk van deze weg de gezamenlijke ontsluiting van Bad Hulckesteijn en jachthaven 'De Zuidwal' vormen. Straks ligt de ontsluiting van de jachthaven aan de zuidzijde nabij de Zeeweg.

Daar waar de weg 'Hulckesteijn' aansluit op de Zeedijk wordt een entreepleintje aangelegd dat zo wordt ingericht dat het als onderdeel van de jachthaven herkenbaar is. Hier bevindt zich aan de zijde van de Arkervaart de nieuwe toegang tot de jachthaven. Recht tegenover de toegang van de jachthaven ligt aan de oostzijde van het entreepleintje – ingebed binnen Bad Hulckesteijn – de nieuwe schepenstalling annex parkeerplaats van de jachthaven. Zowel de toegang tot de jachthaven en de winterstalling zijn voorzien van een beveiligd automatisch hek en camerabewaking. Als het entreepleintje vanaf de Zeedijk recht wordt overgestoken in noordelijke richting, wordt de entree van Bad Hulckesteijn bereikt.



Langs de huidige jachthaven

Tussen het entreepleintje en het parkeerterrein van de Brasserie De Vuurtoren op Bad Hulckesteijn wordt de huidige weg gehandhaafd. De rest van de bestaande weg tussen de brasserie en het Nijkerkernauw wordt veranderd in een vier meter brede watergang. Om een fraaie landschappelijke overgang te creëren wordt de nieuwe watergang vormgegeven met een robuuste harde zijde aan de jachthaven en een natuurlijk vormgegeven begroeide oever met een flauw talud aan het recreatiepark die overgaat in een groene zone tot aan de tuinen van de recreatiewoningen. Het toepassen van een kademuur heeft nog een andere belangrijke reden. Doorwaden van de watergang is hierdoor niet zonder meer mogelijk. Samen met een middendiepte van de watergang van 1,5 meter wordt ongewenste betreding van het terrein van de jachthaven optimaal voorkomen en vormt de watergang eenzelfde garantie voor de veiligheid als het huidige hekwerk met schrikdraad. De nu als schepenstalling gehanteerde kaderuimte wordt ondergebracht in een nieuwe schepenstalling nabij de Zeedijk. Verder wordt voorzien in ten minste één directe voetgangersverbinding tussen het park en de jachthaven. Een dergelijke verbinding is in elk geval voorzien ter hoogte van het verenigingsgebouw van de jachthaven.

De toekomstige uitbreiding van de jachthaven

De toekomstige uitbreiding van De Zuidwal ligt deels voor de kust van Bad Hulckesteijn. Om hier het zicht op de werkhaven en het Nijkerkernauw te behouden wordt hier geen kade voorzien, maar een steiger. In eerdere plannen van jachthaven De Zuidwal was hier wel een kade met winterstalling voorzien. De stallingsruimte wordt ondergebracht op het nieuwe stallingsterrein direct nabij de nieuwe entree. Op de westelijke kade van de nieuwe uitbreiding van de jachthaven blijft stallingsruimte gehandhaafd. Ten opzichte van eerdere plannen is hier vanwege vervanging van de oostelijke kade door een steiger ook in extra parkeerruimte en stallingsruimte voor kleine schepen (jollenveld) voorzien.

Het stallingsterrein van De Zuidwal

Gedurende een groot deel van het jaar liggen de meeste (zeil)schepen uit de jachthaven in winterstalling op de kade. Als gevolg daarvan wordt het zicht vanaf Bad Hulckesteijn op de haven en – na realisatie van de nieuwe uitbreiding van De Zuidwal – op het Nijkerkernauw ontnomen. Om dit te voorkomen krijgt een deel van de schepen een winterstallingsplaats op een nieuw stallingsterrein dat nabij de ontsluiting op de Zeedijk aan de zijde van Bad Hulckesteijn ligt (op het huidige terrein van het recreatiepark). Op deze wijze blijft het kadedeel tussen het parkeerterrein van Brasserie De Vuurtoren en de werkhaven van RWS, als ook het deel van de nieuwe uitbreiding van jachthaven De Zuidwal (voor zover gelegen voor de kust van Bad Hulckesteijn) vrij van winterstallingsplaatsen. Het nieuwe stallingsterrein wordt omzoomd door een hekwerk dat landschappelijk wordt ingepast door begroeiing met liguster of laurier.



view C | rand N301



view B | rotonde



Langs de Berencamperweg (N301)

Ten oosten van het huidige recreatieterrein wordt een strook langs de Berencampersweg betrokken. De objecten komen hier op een dusdanige afstand uit de as van deze huidige provinciale weg te staan (55 meter) dat een aanvaardbare geluidsbelasting kan worden gegarandeerd. De geluidsbelasting aan de gevels van de te realiseren objecten bedraagt maximaal 58 dB. Dit is bijvoorbeeld gelijk aan de maximaal toegestane geluidsbelasting van agrarische bedrijfswoningen.

Binnen deze afstand is verdubbeling van de huidige Berencamperweg op (lange) termijn eventueel mogelijk. De ligging van de parallelweg die een nieuwe ontsluiting aan de vier burgerwoningen en het sluisgebouw van de Nijkerkersluis biedt houdt hier al rekening mee.

Landschappelijke inpassing aan de zijde van het Nulderneauw

Langs de Berencamperweg (N301) zullen recreatieobjecten worden geplaatst die zicht hebben op de pleisterende watervogels op het Nulderneauw. De recreatieobjecten worden dusdanig landschappelijk ingepast dat een verstoring (visueel en door licht) zo veel mogelijk wordt voorkomen. De visuele verstoring wordt voorkomen door de bouwhoogte te beperken tot 4,5 meter plus een dakterras. Het dakterras wordt afgeschermd met een doorzichtig scherm van 1,50 meter hoog (boven de 4,5 meter bouwhoogte). Aan de zijde van de Berencamperweg krijgen de recreatieobjecten (zichtzijde) een gedekte kleur en in totaal zal niet meer dan 20% van het oppervlak wit zijn. De eenheden worden verder strategisch in het groen geplaatst. De afschermdende beplanting biedt wel zicht op het Nulderneauw, maar voorkomt een inkijk richting het park: een soort 'luiken' in een groene wand. De verstoring door licht zal beperkt zijn. Overigens treedt reeds enige verstoring op als gevolg van de aanwezig openbare verlichting langs de Berencamperweg bij de rotonde met de Zeedijk en bij de brug over de Nijkerkersluis, als door langsrijdende auto's op de drukke Berencamperweg. Op het park en rond de objecten wordt uiteraard vleermuisvriendelijke verlichting toegepast.

De visualisaties hiernaast laat zien dat een goede landschappelijke inpassing mogelijk is. In de visualisatie is uitgegaan van objecten met een gedekte lichtgrijze kleur van 8 x 8 meter en 4,5 meter hoog, plat afgedekt en afgeschermd door de bestaande houtwal langs de Zeedijk en een nieuw in te planten houtwal langs de Berencamperweg.

Landschappelijke inpassing aan de zijde van het Nijkerkernauw en de werkhaven

Door de oever van de werkhaven bij het park te betrekken ontstaat de mogelijkheid om waterrecreatie (kleine watersport voor de gebruikers van het park, zoals het aanmeren van sloepjes aan vlonders/pontons) aan te bieden. Het aantal aanlegplaatsen zal gelijk, dan wel kleiner zijn dan voorheen.



overzicht viewpoints



view D | noordelijke rand



view A | rand Zeedijk



De objecten langs de zuidoever van de werkhaven krijgen niet per definitie een dekkende kleur. Wel wordt de rietkraag langs deze oever zoveel mogelijk gesloten.

Mocht de werklocatie van Rijkswaterstaat uiteindelijk bij de ontwikkeling kunnen worden betrokken, dan wordt een goede landschappelijke inpassing gewaarborgd door de recreatieobjecten van een gedekte tint te voorzien, op het werkeiland hoogkronende bomen te plaatsen en ten noorden van het werkeiland een brede natuurlijke gesloten rietkraag te realiseren. Op deze wijze wordt ook bijgedragen aan de landschappelijke inpassing van de recreatieobjecten langs de zuidoever van de werkhaven.

De visualistie geeft een beeld van de landschappelijke inpassing. Daaruit blijkt dat vooral de nieuwe uitbreiding van jachthaven De Zuidwal van invloed is op het ervaren beeld. De objecten op het recreatiepark vallen hierdoor in zekere mate weg.

Landschappelijke inpassing aan de zijde van de polder Arkemheen

Aan de zuidzijde, aan de zijde van de Zeedijk en polder Arkemheen ligt de ontwikkeling achter bestaand opgaand groen. Deze afscherming zal grotendeels in stand worden gehouden om verstoring van weidevogels in de polder Arkemheen te voorkomen en een goede landschappelijke inpassing te waarborgen. Daar waar de centrale vijver op het park de rand van het park raakt, zal over een lengte van circa 25 meter de beplanting worden verwijderd ten behoeve van de aanleg van deze waterpartij. Omdat het een waterpartij betreft en hier geen objecten direct achter deze insnede staan, treedt geen visuele verstoring op.

Elementen hoger dan 5 meter worden op het terrein van Bad Hulckesteijn geclusterd aan de zijde waar (ook nu al) op jachthaven De Zuidwal hoge elementen in de vorm van de schepen in winterstalling aanwezig zijn. Hier zijn rond de nieuwe schepenstalling van De Zuidwal vijf groepsaccommodaties gepland. Omdat recreatieobjecten een grotere inhoud hebben, is een bouwhoogte van circa 8 meter nodig om de benodigde kubieke meters te realiseren. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke inpassing is een dergelijke bouwhoogte echter ongewenst. Om deze hoogte terug te dingen is een oplossing gezocht. Groepsaccommodaties die direct langs de Zeedijk zijn geprojecteerd (tot 50 meter uit de Zeedijk) krijgen een footprint van 200 m² en een maximale bouwhoogte van 6 meter. Op deze wijze kunnen dezelfde m³ worden gerealiseerd als bij een footprint van 150 m² en 8 m bouwhoogte. De groepsaccommodaties die op grotere afstand van de Zeedijk zijn geprojecteerd krijgen een maximale bouwhoogte van 7 meter en behouden een grondoppervlak van 150 m². Deze beperking van de hoogte wordt gecompenseerd door toepassing van een onderkeldering (mits het waterschap hier mee in kan stemmen; gemeente is reeds akkoord). Het nieuwe overdekte zwembad dat hier ook wordt geclusterd krijgt eenzelfde maximale bouwhoogte als de groepsaccommodaties: 7 meter (nodig ten behoeve van een energiezuinige klimaatbeheersing).



overzicht viewpoints





Verder is van belang dat de houtwal waar nodig steviger wordt ingeplant om zicht op objecten vanuit het open landschap verder te beperken, dat riet in de bermsloot wordt gepland als het waterschap hiermee akkoord is en dat ter plaatse van de schepenstalling en de groepsaccommodaties hoger opgaande beplanting dan de huidige houtwal wordt geplaatst. Ook aan de parkzijde wordt rond de schepenstalling hogere beplanting geplaatst. Om zicht op objecten vanuit het open landschap verder te beperken wordt ter plaatse van de schepenstalling en daar waar de groepsaccommodaties direct langs de Zeedijk zijn geprojecteerd de houtwal versterkt met nieuwe 6 meter hoge hoog opgaande beplanting. Ook aan de parkzijde wordt rond de schepenstalling hogere beplanting geplaatst zodat een dubbele rij beplanting voor visuele afscherming zorgt. De gehele houtwal langs de Zeedijk (die overigens tot 1 meter boven het maaiveld ligt) wordt waar nodig steviger ingeplant en de onderbeplanting wordt versterkt met bijvoorbeeld meidoorn, sleedoorn, hazelaar en kornoelje. Dit zijn allen snel groeiende dichtvertakte struiken, zodat ook 's winters de landschappelijke inpassing is gewaarborgd. Tenslotte wordt langs de bermsloot riet geplaatst (mits het waterschap hier mee instemt).

Landmark

De masterplankaart geeft een mogelijkheid aan voor een landmark op het terrein, een oriëntatiepunt. Een eventueel landmark zal niet hoger zijn dan de objecten op het terrein.





8. Beeldkwaliteit

Welstandsbeleid Nijkerk

Het welstandsbeleid van de gemeente Nijkerk is vastgelegd in de Welstandsnota (2013). Op de bijbehorende kaart is aangegeven dat de locatie van recreatiepark Bad Hulckesteijn en de directe omgeving valt binnen het reguliere regime. Bij een regulier welstandsregime wordt het gebouw niet alleen in haar omgeving maar ook als zelfstandig object getoetst, de architectonische benadering. Op dit niveau doet dit Masterplan uitspraken over de uitstraling en verschijningsvorm van het terrein en de bebouwing, zonder de architectuur nu al vast te leggen.

Regels en criteria

Een regulier welstandsregime neemt de volgende aspecten mee:

Stedenbouwkundig

- het aansluiten bij de ruimtelijke structuur van de omgeving: open, half open of gesloten verkaveling;
- het reageren op de bebouwing aan laan, straat of plein of in bouwblok: vrijstaand, twee aaneen gebouwd, in rijen, grondgebonden of gestapeld;
- het handhaven of versterken van de specifieke kenmerken van het gebied: stedelijk, suburbaan, dorpsachtig of landelijk;
- de vormgeving van de overgang tussen openbaar en privé gebied: haag, hek of muur.

Architectonisch

- de geleding van het bouwvolume: verschillende bouwhoogten, accenten zoals torens of grote openingen;
- de vormgeving van de gevel: verticale, horizontale, neutrale of onregelmatige geleding;
- de keuze van de dakvorm: plat, hellend vlak of kap, zoals lessenaars-, zadel-, schilddak of mansardekap;
- het gebruik van compositorische middelen: erkers, luifels, balkons, loggia's het gebruik van decoratieve middelen: (uitkragende) daklijsten, raamlijsten, gevelbanden.

De bebouwing op het park krijgt een landelijke karakter met een open verkaveling met vrijstaande recreatiewoningen. Het landelijke karakter wordt benadrukt door enerzijds een stevige groene landschappelijke inpassing van de twee terreinranden aan het landschap als geheel en anderzijds door een open verkaveling met zo min mogelijk erfscheidingen op het terrein elf.

De recreatiewoningen worden in verschillende typen gerealiseerd, waaronder enkele groepsverblijven. Op basis van de ligging op het terrein worden verschillende typen ingezet. Alle woningen hebben een voldoende geleding in de gevels zonder overdreven architectonische uitspattingen maar juist met een zorgvuldige detaillering. Er worden verschillende kapvormen toegepast (plat en eenvoudige enkelvoudige kapvormen).



9. Natuurplan

Herontwikkeling met respect voor natuurwaarden

Gezien de bijzondere ecologische omgeving (naast Natura 2000 en/of EHS) wordt bij herinrichting van het terrein nadrukkelijk rekening gehouden met het leefgebied van de aanwezige flora en fauna. In potentie biedt de herinrichting ook mogelijkheden om het leefgebied van de aanwezige en andere soorten te versterken. De concrete ideeën zijn vastgelegd in een apart Natuurplan dat in dit hoofdstuk wordt samengevat.

De bronnen voor dit Natuurplan

Om informatie en ideeën voor het Natuurplan te verkrijgen heeft overleg plaatsgevonden met een aantal 'groene' organisaties waarin wensen en ideeën zijn uitgewisseld die mede de basis vormen voor het Natuurplan. Het betreft de Stichting Natuur en Milieuzorg, de Gelderse Natuur- en Milieufederatie en IVN Stichting voor natuureducatie en duurzaamheid. Ook is gebruik gemaakt van het alternatieve inrichtingsplan voor dit gebied dat in 2012 als afstudeeropdracht van Hogeschool Van Hall Larenstein is opgesteld in opdracht van de Gelderse Natuur- en Milieufederatie. Dit plan (Het Groene Alternatief) bevat verschillende waardevolle bouwstenen die zijn overgenomen in dit Natuurplan.

Opgaand groen

Het bestaande bomenbestand is deels vitaal en inheems (o.a. eik, wilg, es) en zal daarom deels behouden blijven. Deze inheemse soorten kennen een grote rijkdom aan insecten en zijn daardoor van betekenis voor foeragerende vleermuizen en vogels. Bomen die niet behouden kunnen blijven worden zoveel mogelijk verplant binnen het terrein of vervangen door dezelfde soorten.

In de struiklaag komt eveneens een groot deel inheemse soorten voor. Dit struweel kan slechts gedeeltelijk behouden blijven bij de herinrichting en zal op veel plaatsen worden vervangen door inheemse soorten als vlier, meidoorn, sleedoorn, hazelaar, gelderse roos, lijsterbes, kornoelje en kardinaalsmuts. De doornige struwelen zijn bovendien gewild door kleine zangvogels als broedlocatie en als schuilplaats tegen sperwers. Enkele grote coniferen blijven om die reden binnen het terrein gehandhaafd.

Grazige vegetaties

De openbare ruimte rond de woningen zal worden ingericht als half-natuurlijk, bloemrijk grasland met overwegend inheemse soorten. Langs de oevers van de centrale vijver zal bovendien ruimte worden geboden voor vegetaties van vochtiger groeiplaatsen. Voor de verschillende terreindelen kan bovendien worden gevarieerd met verschillende in te zaaien inheemse bloemenmengsels, waarmee de variatie aan natuurlijke beelden verder wordt vergroot. Uiteraard dragen deze vegetaties bij aan een grote variatie aan vlinders, libellen en andere soorten en daarmee aan het voedselaanbod voor vogels en vleermuizen.



Centrale waterberging en oevers

Binnen het recreatieterrein wordt een grote waterpartij gerealiseerd voor waterberging en natuurbeleving. Om te voorkomen dat deze waterpartij 's zomers droogvalt, wordt deze voorzien van een afdichtende folie en/of leemlaag. De leemlaag vormt tevens een chemische buffer vormt tegen het vrij zure regenwater. Het waterpeil wordt op hoogte gehouden met water uit het randmeer. Het water stroomt door natuurlijk verval en door het toepassen van stuwen terug naar het Nijkerkernauw. Op die manier treedt doorstroming op, zodat een goede waterkwaliteit kan worden gegarandeerd. Dit permanent stromende water kan wellicht deels worden gecombineerd met een waterspeeltuin.

De oever van het Nijkerkernauw

Bij ingebruikname van het werkeiland door Bad Hulckesteijn wordt in het kader van de landschappelijke inpassing aan de noordzijde van het werkeiland in het Nijkerkernauw een brede natuurlijke rietkraag gerealiseerd. Op de kop van het werkeiland kan in potentie een steile wand voor oeverwaluwen worden gerealiseerd.

Vogels en vleermuizen

Voor vogels en vleermuizen zullen onderkomens in de vorm van nestkasten en een mussenvide worden gerealiseerd.

Faunaflat

Een faunaflat is een gebouw speciaal gemaakt als verblijfplaats voor dieren en als groeiplaats voor planten. De flat bestaat uit een kern van beton met daaromheen een schil van metselwerk. Keuze in de toe te passen baksteen en openingen in het metselwerk maakt iedere flat uniek. De betonnen kern is door de hoge luchtvochtigheid en gelijkmatige temperatuur geschikt als winterverblijf voor vleermuizen, kikkers, salamanders etc. In de spouw tussen de kern en het metselwerk kunnen nestkasten geplaatst worden met verschillend gedimensioneerde invliegopeningen voor mezen, mussen, zwaluwen etc. De grootte van de invliegopeningen wordt aangepast op de vogels die in de omgeving voorkomen. Vleermuizen kunnen de spouw in de zomer gebruiken om overdag te verblijven. Daarnaast is het mogelijk om kasten te plaatsen voor bijen en vlinders. Door het gebruik van kalkrijke metselspecie wordt de flat aantrekkelijk voor muurplanten.

De faunaflat wordt in de vijver geplaatst om zo grondpredatoren (marters, katten, etc.) op een afstand te houden en salamanders en andere amfibieën toegang te geven. Doordat de toren in het water staat heeft de kern een vochtig klimaat met een constante temperatuur. Tijdens de bouw worden de elementen aan de binnenkant opgeruwd zodat vleermuizen en amfibieën de ruimte kunnen gebruiken om te overwinteren.

Voor ransuilen zal een nestgelegenheid in de vorm van een rietenmand worden geplaatst. De grote bomen langs de zuidoever van de werkhaven komen daarvoor het meest in aanmerking. Ook voor huismussen zal in voldoende nestgelegenheden worden voorzien.

Verlichting

Om de uitstraling van de verlichting zo veel mogelijk te beperken kent het verlichtingsplan de volgende uitgangspunten:

- Langs de randen van het recreatieterrein worden lichtmasten toegepast van maximaal 1,5 meter hoog om een lichtuitstraling naar buiten zoveel mogelijk te voorkomen.
- Met uitzondering van de centrale as worden verder lichtmasten toegepast van maximaal 3,00 à 3,25 meter hoog.
- Alle verlichting (ook de buitenverlichting van de objecten) zal zoveel mogelijk naar beneden schijnen en zo min mogelijk uitstralen en een scherpe afsnede van de lichtval hebben.
- Voor alle verlichting geldt dat deze gedurende de nacht (bijvoorbeeld tussen 12:00 en 05:00 uur) zoveel mogelijk wordt uitgeschakeld. Het streven is 75% van de verlichting uit te schakelen. Een en ander onder voorbehoud dat veiligheid voldoende kan worden gewaarborgd.



Monitoring

Om de beoogde ecologische meerwaarde tot stand te brengen, wordt het veldonderzoek regelmatig herhaald. Op basis van de uitkomsten kunnen eventueel aanvullende inrichtings- en beheersmaatregelen worden getroffen.

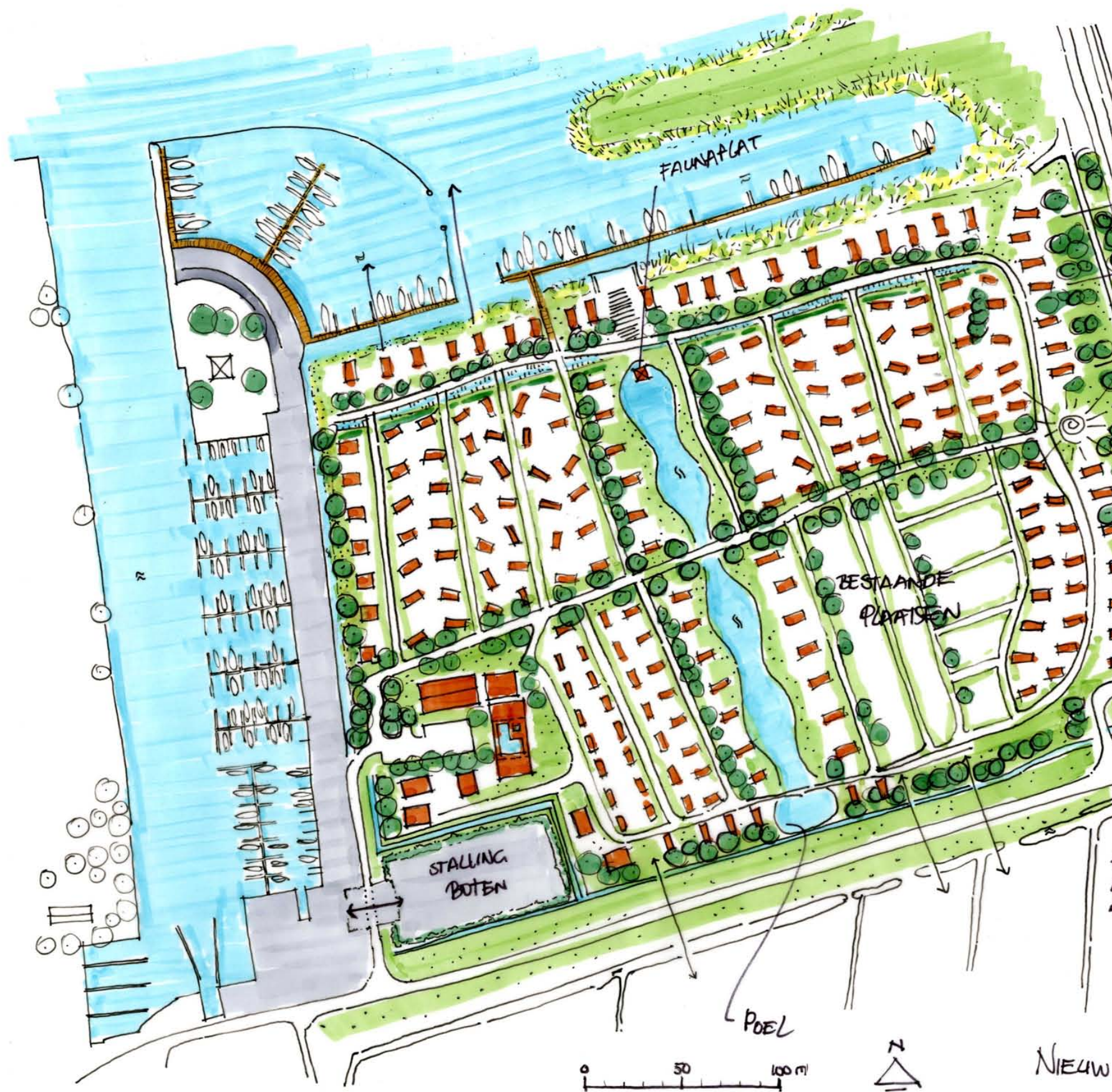
informatie en educatie

Bij de receptie worden geïnformeerd over de natuur op het park en in de omgeving. Ook wordt informatie gegeven over fiets- en wandelroutes in de regio. Deze routes zijn afgestemd op de natuurbeleving. Verder worden nestkasten voor broedvogels, bijen en vleermuizen verkocht, worden informatiepanelen over de natuurwaarden op het park geplaatst en wordt toegelicht waarom het van belang is honden buiten het park aangelijnd te houden om verstoring van weidevogels en pleisterende watervogels te voorkomen. Het park organiseert natuurwandelingen en ook in het animatieprogramma wordt aandacht besteed aan natuureducatie.

Parkmanagement en natuur

In een parkreglement wordt opgenomen dat voor niet gekooide dieren een aanlijnplicht geldt. Katten zijn niet toegestaan vanwege de nabijheid van broedvogels in de polder Arkemheen. Om overlast door hondenpoep binnen het terrein te voorkomen zal nabij de kruising N301/Zeedijk een honden-uitlaatplek worden gerealiseerd, in combinatie met een opruimplicht. Hiermee wordt tevens voorkomen dat met honden langs/door de vogelrijke polder en het water wordt gelopen. Op deze wijze wordt verstoring van de fauna in de polder en op het water voorkomen. Een tweede hondenuitlaatplaats wordt gerealiseerd aan de zijde van de jachthaven. De gemeente zal bezien of een aanlijnplicht voor honden buiten het park met borden kan worden aangegeven.

Verder zijn vuurwerk, lichtshows, harde (verdragende) muziek en winterwatersport niet toegestaan. Ten slotte wordt het beheer van de buitenruimte centraal geregeld en is het toevoegen of verwijderen van plantensoorten niet toegestaan. De openbare ruimte en tuinen worden met een aantal standaard inheemse soorten beplant. Hiertoe wordt een proeftuin aangelegd. De kavels mogen verder voor maximaal 25% van een elementenverharding worden voorzien.





10. Vertaling naar een ruimtelijk plan

Bestemmingsplan en mer-beoordeling

Het vigerende bestemmingsplan staat slechts mobiele kampeervoertuigen en stacaravans toe. Groepsaccommodaties en een tweede bedrijfswoning zijn evenmin toegestaan. Bovendien wordt een aantal hectaren met recreatie bestemming toegevoegd. Om de herontwikkelingsplan die dit Masterplan voorziet mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Aan dit bestemmingsplan is een mer-beoordeling verbonden. De ontwikkeling omvat namelijk een terrein van 12,1 ha en daarmee een gebied van meer dan 10 ha gelegen in gevoelig gebied (Nationaal Landschap Arkemheen-Eemland.).

In de mer-beoordeling wordt uitgebreid getoetst of de herontwikkeling effecten heeft voor natuur- en landschapsaspecten, alsook voor bodem, water en archeologie.

Aansluiting bij provinciaal en gemeentelijk beleid

De herstructurering en kwaliteitsimpuls die op dit moment in gang is gezet op recreatiepark Bad Hulckesteijn sluit uitstekend bij de doelstellingen van de provincie Gelderland aan. Door innovatie en modernisering, een divers aanbod, het hele jaar door, voor kort of lang verblijf en verschillende prijssegmenten wordt bijgedragen aan:

- de ambitie van de provincie om de regio als sterk merk neer te zetten: de Waterrijke Veluwe;
- het provinciale speerpunt 'gastvrije regio';
- het creëren van werkgelegenheid.

In aansluiting op de structuurvisie Nijkerk / Hoevelaken 2030 stimuleert de gemeente de herontwikkeling van Nieuw Hulckesteijn. Het gemeentelijk recreatie- en toeristisch beleid voorziet onder meer in ruimtelijk beleid (zonering) ten aanzien van recreatieve voorzieningen. Nieuw Hulckesteijn behoort samen met de drie kernen in de gemeente tot de zone met hoge dynamiek. Binnen dit gebied staat het gemeentelijk beleid versterking van het recreatief-toeristisch product voor. Het initiatief daartoe wordt overgelaten aan andere initiatiefnemers dan de gemeente. De gemeente toetst het initiatief slechts aan haar beleid.

Het park ligt in een natuurlijke omgeving en in de omgeving zijn diverse soorten recreatieve activiteiten beschikbaar. Daarmee voldoet de locatie aan de kwaliteitseisen die gebruikers van verblijfsaccommodaties stellen. Een belangrijke voorwaarde voor herontwikkeling tot een succesvol recreatiepark is daarmee aanwezig.

Natura 2000 en Gelders Natuurnetwerk

Ten zuiden van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Arkemheen (dat zich ook ten oosten van de N301 uitstrekt) en ten oosten van de sluis/N301 ligt het Natura 2000-gebied Veluwerandmeren. De Veluwerandmeren zijn daarnaast aangewezen als “wetland”. Het plangebied zelf ligt buiten de Natura 2000-gebieden en buiten het Gelders NatuurNetwerk (GN). In een zogenaamde ‘Verslechteringstoets zal worden onderbouwd dat geen sprake is van externe werking op de Natura 2000-gebieden als gevolg van de voorgenomen activiteit.

Waterhuishouding

Midden op het terrein wordt een grote vijver aangelegd tussen grofweg de oever van de werkhaven in het Nijkerkernauw en de bermsloot van de Zeedijk. . Daarnaast zal een vier meter brede watergang het recreatiepark scheiden van jachthaven De Zuidwal. Ook rond de nieuwe schepenstalling is een watergang voorzien. Omdat het waterpeil van de bermsloot van de Zeedijk hoger ligt, sluit deze met een stuw aan op de watergang rond de schepenstalling. De vijver en de watergangen dienen als retentiebekken voor regenwater. De vijver enerzijds en de het stelsel van watergangen anderzijds krijgen elk middels een overstort een afzonderlijke afvoermogelijkheid naar het Nijkerkernauw. Niet is voorzien in een doorspoel- of aanvoersysteem omdat het systeem wordt gevoed met relatief schoon afstromend hemelwater en voldoende water en oeverplanten aanwezig zullen zijn. Omdat het watersysteem via het grondwater in contact staat met het nabij gelegen Nijkerkernauw worden in droge perioden geen grote peildaling verwacht. Een permanent systeem voor wateraanvoer is daarom niet nodig. In uitzonderlijke situaties kan het wel wenselijk zijn om met een mobiele pomp tijdelijk water uit het Nijkerkernauw in te kunnen laten. Bezien wordt of een helofytenfilter kan worden toegepast om het water te zuiveren.

Beschermde (dier)soorten en omgang met de natuur

Bij recente veldinventarisaties (2014) zijn op het recreatieterrein verschillende vogelsoorten aangetroffen, waaronder groepen huismussen. Overige zwaar beschermde diersoorten zijn echter niet op het terrein zelf aanwezig. Aan de randen en daarbuiten zijn deze wel te vinden. Het gaat vooral om diverse soorten vleermuizen, water- en weidevogels. De voortplantingsplaatsen van de op het park aanwezige beschermde diersoorten (huismus) worden niet aangetast.

Er wordt inheemse beplanting toegepast, waaronder soorten die vogels beschutting en/of zaden en bessen leveren. Kruidenmengsels worden ingezaaid ten behoeve van vlinders en voedselaanbod voor vogels en vleermuizen. Er worden nestkasten voor broedvogels en vleermuizen toegepast. Waar nodig wordt vleermuisvriendelijke verlichting toegepast.

In een separaat Natuurplan is de omgang met de natuur vastgelegd en worden mogelijkheden voor natuurontwikkeling benoemd.

Verkeersontsluiting

Het terrein behoudt zijn huidige entree. Nabij de Zeedijk wordt een entreepleintje gerealiseerd vanaf waar zowel het park als jachthaven De Zuidwal ontsluiten. De huidige weg 'Hulckesteijn' komt binnen het recreatiepark te liggen. Voor de ontsluiting van het werkterrein van Rijkswaterstaat, het sluisgebouw van de Nijkerkersluis en de vier voormalige sluiswachterswoningen (nu burgerwoningen) wordt een nieuwe parallelweg langs de N301 aangelegd. De ligging van deze parallelweg houdt rekening met een eventuele toekomstige verbreding van deze N301.

Parkeren

In de Nota Parkeernormen Nijkerk 2014 (Mobycon, 15-09-2014) is het gemeentelijk parkeerbeleid vastgelegd. Daarin zijn parkeernormen opgenomen voor standplaatsen voor kampeermiddelen (1,3 parkeerplaats/standplaats) en voor recreatiebungalows (2,2 parkeerplaats/recreatiewoning). Een passende parkeernorm voor het type recreatieobjecten dat op Bad Hulckesteijn zal worden gerealiseerd is niet in het gemeentelijk beleid opgenomen.

Recreatiewoningen zijn groter dan het type objecten dat op het recreatiepark is voorzien. De minimale commerciële maat voor recreatiewoningen omvat een grondoppervlak van 75 m² en een inhoud van 300 m³. De grootste objecten die op Bad Hulckesteijn geplaatst zullen worden sluiten daarbij aan. Deze objecten hebben een grondoppervlak van 70 m² en 6 tot 8 slaapplekken. Op basis van ervaring op andere parken is bekend dat slechts 15% van de objecten deze maat zal hebben. Het gemiddelde object heeft een grondoppervlak van 55 m², een inhoud van 130 m³ en 4 tot 5 slaapplekken.

Op Bad Hulckesteijn wordt van de volgende parkeernormen uitgegaan:

- objecten tot 55 m²: 1,3 parkeerplaats, waarvan 1 op eigen terrein en 0,3 in openbaar gebied in verband met medegebruik en onderlinge uitwisseling van parkeercapaciteit;
- objecten van 55 tot 70 m²: 1,8 parkeerplaats, waarvan 1 op eigen terrein, rest in openbaar gebied;
- objecten groter dan 70 m²: 2,2 parkeerplaats, waarvan 2 op eigen terrein, rest in openbaar gebied;
- groepsaccommodaties: 4 parkeerplaatsen, waarvan 2 op eigen terrein, rest in openbaar gebied.

Voor zover het restaurant en het zwembad bezoekers van buiten het park trekken, voorziet de centrale parkeerplaats bij deze voorzieningen in de parkeerbehoefte. Hier liggen 32 parkeerplaatsen.

Geluidhinder

De recreatieobjecten komen op minimaal 55 meter uit de as van de N301 te liggen. Daarmee kan een aanvaardbare akoestische kwaliteit van 58 dB worden gegarandeerd. De geluidscontour van de Zeedijk is dusdanig klein dat deze niet het park overlapt.

Ruimtelijke inpassing en toe te passen sfeer

De terreininrichting zal aansluiten bij de nautische sfeer van de jachthaven met de Arkervaart, de werkhaven en het Nijkerkernauw. Op de zuidelijke en oostelijke delen van het park wordt meer aangesloten op de sfeer van het weidse landschap van het Veluwemeer en de polder Arkemheen met respectievelijk veel water- en weidevogels. Op het terrein wordt met inheemse beplanting gewerkt.

In het water van de werkhaven van Rijkswaterstaat wordt een (drijvende) steiger voorzien.

Landschappelijke inpassing zijde Nuldernauw

Om een visuele verstoring vanuit het open landschap zo veel mogelijk te voorkomen hebben de recreatieobjecten in de strook langs de Berencamperweg (N301) een maximale bouwhoogte van 4,5 meter plus een dakterras dat wordt afgeschermd met een doorzichtig scherm van 1,50 meter hoog (boven de 4,5 meter bouwhoogte). Aan de zijde van de Berencamperweg krijgen de recreatieobjecten (zichtzijde) een gedekte kleur en in totaal zal niet meer dan 20% van het oppervlak wit zijn. De eenheden worden verder strategisch in het groen geplaatst.

Landschappelijke inpassing aan de zijde van het Nijkerkernauw en de werkhaven

De objecten langs de zuidoever van de werkhaven krijgen niet per definitie een dekkende kleur. Wel wordt de rietkraag langs deze oever zoveel mogelijk gesloten.

Mocht de werklocatie van Rijkswaterstaat uiteindelijk bij de ontwikkeling kunnen worden betrokken, dan wordt een goede landschappelijke inpassing gewaarborgd door de recreatieobjecten van een gedekte tint te voorzien, op het werkeiland hoogkronende bomen te plaatsen en ten noorden van het werkeiland een brede natuurlijke gesloten rietkraag te realiseren. Op deze wijze wordt ook bijgedragen aan de landschappelijke inpassing van de recreatieobjecten langs de zuidoever van de werkhaven.

Landschappelijke inpassing aan de zijde van de polder Arkemheen

Aan de zuidzijde, aan de zijde van de Zeedijk en polder Arkemheen ligt de ontwikkeling achter bestaand opgaand groen. Deze houtwal zal waar nodig worden versterkt. Daar waar de centrale vijver op het park aansluit op de bermsloot langs de Zeedijk, is over een lengte van circa 25 meter de beplanting onderbroken. Omdat er geen objecten direct achter deze insnede staan, treedt geen visuele verstoring op.

Rond de schepenstalling van De Zuidwal zijn de vijf groepsaccommodaties gepland. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing hebben groepsaccommodaties binnen 50 meter vanuit de Zeedijk een maximale bouwhoogte van 6 meter in plaats van de voorziene bouwhoogte van 8 meter. Om het aantal kubieke meters te kunnen realiseren bedraagt de oppervlakte van het grondgebruik maximaal 200 m². De groepsaccommodaties die buiten deze strook worden gerealiseerd hebben een maximale bouwhoogte van 7 meter, een grondoppervlak van 150 m² en de mogelijkheid om een kelder toe te passen (mits het waterschap hier mee in kan stemmen). Ook het zwembad met kleinschalige wellness (maximale footprint 1.000 m²) heeft een maximale bouwhoogte van 7 meter.

Ter plaatse van de schepenstalling en de groepsaccommodaties wordt de afschermdende houtwal van hoger opgaande beplanting dan de huidige houtwal voorzien. Ook aan de parkzijde wordt rond de schepenstalling hogere beplanting geplaatst.

Landmark

Een landmark op het terrein zal niet hoger zijn dan de recreatieobjecten op het terrein.

Verlichting

Om de uitstraling van de verlichting zo veel mogelijk te beperken kent het verlichtingsplan de uitgangspunten dat langs de randen van het recreatieterrein lichtmasten worden toegepast van maximaal 1,5 meter hoog. De overige lichtmasten zijn maximaal 3,00 à 3,25 meter hoog, met uitzondering van de lichtmasten langs de centrale as.

Externe veiligheid

Rond het vulpunt van de propaantanken van Bad Hulckesteijn en van De Zuidwal wordt een veiligheidscirkel in acht genomen (Bad Hulckesteijn 25 m, De Zuidwal 19 m).

Huidige gasten

Huidige vaste gasten worden gerespecteerd en gestimuleerd verbeteringen aan object en kavel door te voeren.

Fasering

De nog aanwezige huidige jaargasten zijn inmiddels geclusterd aan de zuidoostzijde van het park. De delen aan de zijde van de jachthaven en de werkhaven van Rijkswaterstaat worden verder als eerste ontwikkeld.

Het programma

Het programma van Bad Hulckesteijn omvat in de eindsituatie maximaal:

- 354 recreatieve nachtverblijven met een grondoppervlak van maximaal 70 m² en een hoogte van 5 meter. Langs de N301 zijn in een strook eenheden met een hoogte van 4,5 meter mogelijk (plus een balustrade van 1,5 meter).
- 5 groepsaccommodaties voor gemiddeld 12-16 personen met een grondoppervlak van 150 m² en inhoud van 600 m³;
- Handhaven van het inmiddels gemoderniseerde multifunctionele gebouw met restaurant, receptie en animatieruimte;
- Realiseren van een nieuw zwembad en een kleinschalige wellnessvoorzieningen in twee fasen: eerst een openlucht zwembad met kleedruimte en daarna een overkapping en kleine wellness;
- Handhaven de huidige bedrijfswoning en realisatie van een tweede bedrijfswoning.

Exploitatiemodel en permanente bewoning

De ontwikkeling van Bad Hulckesteijn richt zich op verblijfsrecreatie en jaarrond exploitatie hiervan. Alle onderdelen zijn bestemd voor verhuur aan passanten, seizoensgasten en/of jaargasten. De recreatieve nachtverblijven worden onder meer als investeringsobject op de markt aangeboden: als object voor eigen gebruik gecombineerd met verhuur. Permanente bewoning zal via het koopcontract (inclusief kettingbeding) worden uitgesloten. Afgezien dat dit op basis van het provinciaal en gemeentelijk beleid niet is toestaan, is ook Bad Hulckesteijn hierbij niet gebaad: het bedrijfsmodel van Bad Hulckesteijn is gebaseerd op exploitatie van onderkomens en de hiermee samengaande bestedingen binnen het park. De bestemmingsplanregeling zal permanente bewoning tegen gaan.

35% van het terrein blijft in eigendom van Bad Hulckesteijn. De rest wordt in eigendom of in pacht uitgegeven.

Flexibiliteit door uitwisselbaar programma versus juridische zekerheid

Vanuit de exploitatie van het park is het van groot belang dat het bestemmingsplan flexibiliteit biedt en programmaonderdelen onderling uitwisselbaar zijn. Alleen dan kan steeds goed worden ingespeeld op de ontwikkeling van de marktbehoefte en is een langdurige en rendabele exploitatie mogelijk.

Vanuit de Wet op de ruimtelijke ordening worden echter de volgende eisen gesteld:

- de omvang van het maximale programma dient omwille van juridische zekerheid in het ruimtelijke plan te worden vastgelegd;
- de mogelijke milieueffecten van het plan dienen te worden bepaald, uitgaande van het programma dat tot de grootste effecten leidt.

Om de gewenste flexibiliteit te bieden en toch te voldoen aan de eisen vanuit de Wet op de ruimtelijke ordening wordt in het bestemmingsplan:

- het programma gemaximeerd;
- uitgegaan van substitutieregels op basis waarvan programmaonderdelen uitwisselbaar zijn, maar die garanderen dat de mogelijke effecten niet groter zullen zijn dan in de milieuonderzoeken voor het ruimtelijk plan zijn berekend en op aanvaardbaarheid onderbouwd.

Substitutieregels

Voor de substitutieregels zijn de te hanteren kencijfers voor de verkeersgeneratie een goede maatstaf. Deze cijfers betreffen aantallen motorvoertuigbeweging per gemiddeld jaaretmaal (gemiddelde weekdagintensiteit). Dat geeft een goede indicatie van de gebruiksintensiteit en is daarnaast het belangrijkste invoergegeven voor de berekening van de milieueffecten.

Het CROW levert alleen kencijfers voor de gemiddelde verkeersgeneratie van toeristische standplaatsen en voor recreatiewoningen. De gemiddelde verkeersgeneratie van recreatiewoningen in het buitengebied bedraagt 2,8 mvt/etmaal per recreatiewoning. Op basis van ervaringscijfers van Bad Hulckesteijn en Rho Adviseurs wordt voor de verschillende typen verblijfseenheden van de volgende verkeersgeneratiecijfers worden uitgegaan:

- Recreatieve nachtverblijven voor de verhuur: gelijk aan het kencijfer voor recreatiewoningen: 2,8 mvt/etmaal.
- Recreatieve nachtverblijven voor eigen gebruik: de helft van het kencijfer voor recreatiewoningen: 1,4 mvt/etmaal.
- Groepsaccommodaties: 8,4 mvt/etmaal (3 x 2,8). De groepsaccommodaties bieden slaapruijnte voor 12 tot 16 personen. Dat is gemiddeld drie maal zoveel als de andere recreatieve nachtverblijven.

Op basis van het bovenstaande kan de volgende substitutieregels worden vastgesteld:

1 groepsaccommodatie = 3 recreatieve nachtverblijven

Bebouwingsdichtheden

Uitgangspunt is een verhouding tussen grondoppervlak van het recreatieve nachtverblijf en de kavelgrootte van 1:4.

