



NIJKERK
Bad Hulckesteijn

NOTA ZIENSWIJZEN



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Nijkerk

Bestemmingsplan Bad Hulckesteijn

Nota Zienswijzen, beantwoording en wijzigingen

identificatie

projectnummer:

021818.18978.00

projectleider:

Hans van Riet

auteur(s):

Karin Markerink

Hans van Riet

planstatus

datum:

7 januari 2016

opdrachtgever:

Bad Hulckesteijn BV

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Algemeen	3
1.2. Beoordeling	3
1.3. Procedure	3
2. Zienswijzen	5
2.1. Gedeputeerde Staten van Gelderland	5
2.2. Gedeputeerde Staten van Flevoland	6
2.3. Ministerie van Infrastructuur en Milieu, Rijkswaterstaat Midden Nederland	6
2.4. Bewoners Berencamperweg 16, 18, 20 en 22	7
2.5. Dhr. R. Bekhuis, Vuurvlinder 14 te Nijkerk	8
2.6. Dhr. De Haan Advocaten en Notarissen, namens de heer J. Rijks, Arkerweg 2 te Nijkerk	8
3. Wijzigingen	11
3.1. wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen	11
3.1.1. Aanmeldingsnotitie mer-beoordeling	11
3.1.2. Toelichting	11
3.1.3. Regels/verbeelding	11
3.2. Wijzigingen vanwege ambtshalve aanpassingen	12
3.2.1. Aanmeldingsnotitie mer-beoordeling	12
3.2.2. Toelichting bestemmingsplan	12
3.2.3. Regels/verbeelding bestemmingsplan	13

1.1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bad Hulckesteijn' heeft (samen met het ontwerpbestemmingsplan 'Jachthaven De Zuidwal') op grond van het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 11 juni 2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegen bij de publieksbalie en is digitaal raadpleegbaar en beschikbaar gesteld via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl (alsmede via de gemeentelijke website www.nijkerk.eu).

Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen schriftelijk en/of mondeling kenbaar te maken. Van het ter visie leggen is vooraf een openbare kennisgeving gedaan in 'De Stad Nijkerk', de 'Staatscourant', evenals op de gemeentelijke website www.nijkerk.eu.

1.2. Beoordeling

Gedurende deze periode zijn 6 zienswijzen ontvangen. Alle zienswijzen worden hieronder samengevat weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie. In de conclusie is vermeld of de zienswijzen tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan leiden.

Van de Provincie Gelderland is tevens een reactie in het kader van het vooroverleg ex art. 3.1.1. Bro ontvangen. Ook deze reactie wordt hieronder samengevat en besproken.

De reclamanten van zienswijzen zijn:

- Gedeputeerde Staten van Gelderland;
- Gedeputeerde Staten van Flevoland;
- Ministerie van Infrastructuur en Milieu, Rijkswaterstaat Midden Nederland
- Bewoners Berencamperweg 16, 18, 20 en 22: A. Boterenbrood; F. Kedde en H. Steenbrink; A. Berends en G.C.M. Berends-Van de Weijer; M. Kroon.
- Dhr. R. Bekhuis, Vuurvliinder 14, 3863 GN, NIJKERK
- De Haan Advocaten en Notarissen, namens de heer J. Rijks, Arkerweg 2, 3861 NH NIJKERK

1.3. Procedure

Het vaststellingsbesluit, het vastgestelde bestemmingsplan en de bijbehorende stukken liggen nadien wederom zes weken ter inzage. Gedurende bovengenoemde termijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend dan wel redelijkerwijs niet in staat zijn geweest tijdens het ter visie liggen van het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze in te dienen. Tegen wijzigingen kan iedereen beroep instellen.

Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn. Diegene die beroep heeft ingesteld kan een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Raad van State is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

In dit hoofdstuk zijn alle zienswijzen (samengevat en/of ingekort) en behandeld. Hierbij is de gemeentelijke behandeling steeds cursief gedrukt. Tevens wordt per zienswijze (onderstreept) vermeld of die zienswijze aanleiding geeft tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan of niet.

2.1. Gedeputeerde Staten van Gelderland

Zienswijze

1. In afstemming met de Provincie Flevoland en in het belang van een goede verkeersafwikkeling tussen Gelderland en Flevoland willen beide provincies in het bestemmingsplan het volgende in gezamenlijk overleg uitgewerkt zien:
 - a. De nieuwe parallelweg langs de Berencamperweg houdt voldoende afstand tot de toekomstige uitbreiding van de N301 naar 2x2 rijstroken.
 - b. Voldoende ruimte voor de toekomstige ombouw van de huidige rotonde N301 – Zeedijk naar een kruispunt met verkeerslichten.

In detail geeft de provincie hiertoe de volgende uitgangspunten mee:

- De nieuwe parallelweg kan een breedte van 4,50 m krijgen, maar er dient rekening te worden gehouden met een mogelijke uiteindelijke breedte van 6,00 m.
- De aantakking van de nieuwe parallelweg op de Zeedijk dient op voldoende afstand van de stopstreep te liggen (in de situatie na ombouw van de rotonde naar een kruispunt met verkeerslichten), zodat de parallelweg de wachtrij en het detectieveld niet hindert.
- Ter hoogte van de voormalige sluiswachterswoningen dient de inpasbaarheid van de nieuwe parallelweg opgelost te worden.

De provinciale reactie in het kader van het overleg ex art. 3.1.1 Bro sluit inhoudelijk op het bovenstaande aan.

Reactie gemeente

In afstemming tussen Bad Hulckesteijn, de gemeente Nijkerk, de provincies Gelderland en Flevoland en Rijkswaterstaat Midden-Nederland heeft Witteveen+Bos een ontwerp voor de parallelweg gemaakt dat rekening houdt met de mogelijkheid van een toekomstige verbreding van de N301 en met de waterveiligheid van de kering van de Nijkerkersluis. De betrokken instanties hebben inmiddels ingestemd met het ontwerp. De contouren van het ontwerp zijn opgenomen in de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding. In de toelichting van het bestemmingsplan is het ontwerp nader toegelicht.

Conclusie

Paragraaf 2.2.8. van de toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld.

De verbeelding is aangepast aan het nieuwe wegontwerp zoals dat in de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen.

2.2. Gedeputeerde Staten van Flevoland

Zienswijze

De provincie Flevoland vraagt in onderlinge afstemming te komen tot een ontwerp van het plan dat voldoende rekening houdt met een toekomstige verdubbeling van de N301.

Reactie gemeente

Voor onze reactie wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van de Provincie Gelderland.

Conclusie

Voor onze reactie wordt verwezen naar conclusie met betrekking tot de zienswijze van de Provincie Gelderland.

2.3. Ministerie van Infrastructuur en Milieu, Rijkswaterstaat Midden Nederland

Zienswijze

1. Door het ontbreken van een waterparagraaf voldoet het plan nog niet aan het Besluit ruimtelijke ordening.
2. Realisatie van de uitbreiding van de jachthaven is maatschappelijk nog niet uitvoerbaar voordat met Rijkswaterstaat Midden-Nederland afspraken zijn gemaakt over overdracht van de benodigde gronden.
3. De waterkwaliteit in de uitbreiding van de jachthaven is een zorgpunt, nu als gevolg van een gesloten structuur met slechts één doorvaartopening de doorstroming/waterverversing discutabel is. Rijkswaterstaat Midden-Nederland denkt graag over een optimalisatie mee.
4. Het terrein Hulckesteijn ligt buitendijks. De hiermee samenhangende risico's liggen primair bij de initiatiefnemer/gebruiker. Rijkswaterstaat accepteert geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van schade als gevolg van wateroverlast.
5. Langs de Berencamperweg zijn recreatie-eenheden voorzien. Deze zijn in beginsel niet toegestaan.
6. Rijkswaterstaat neemt de planvorming voor de werklocatie op het schiereiland voor kennisgeving aan. Deze ontwikkeling valt buiten het plangebied en hierover bestaat nog geen overeenstemming met Rijkswaterstaat.
7. Binnen de bestemming Water zijn in de werkhaven bouwwerken tot 3 meter toegestaan. Dergelijke bouwwerken zijn vergunningplichtig. Een afweging met betrekking tot de aanvaardbaarheid van dergelijke bouwwerken zal op basis van de vergunningaanvraag worden gemaakt.
8. Rijkswaterstaat onderschrijft het in het bestemmingsplan verwoorde uitgangspunt dat de parallelweg langs de Berencamperweg voldoende rekening houdt met een eventuele verbreding van de N301.

Reactie gemeente

1. De waterparagraaf kon nog niet worden opgesteld omdat nog overleg plaats vond over het gebruik van de kering van de Nijkerkersluis (plaatsing chalets en aanleg parallelweg). Onder meer zijn onderbouwende notities opgesteld over de waterveiligheid. Deze notities zijn inmiddels door Rijkswaterstaat Midden-Nederland akkoord bevonden en op basis daarvan is inmiddels een watervergunning aangevraagd. Ook bij het Waterschap is een watervergunning aangevraagd (in verband met de activiteiten binnen de beschermingszone van de Zeedijk). Deze informatie is verwerkt in de merbeoordeling en in de toelichting van het bestemmingsplan.
2. Inmiddels zijn afspraken gemaakt met Rijkswaterstaat over overdracht van de gronden. Dit vindt in twee fasen plaats. Momenteel is een pachtovereenkomst in voorbereiding met betrekking tot de

door jachthaven De Zuidwal te gebruiken gronden. Op basis daarvan kan realisatie van de uitbreiding plaatsvinden. Na realisatie van de buitenste contouren zal het werk worden ingemeten. Op basis daarvan zal definitieve overdracht van gronden plaatsvinden.

3. De afscherming van de jachthaven is geen gesloten structuur. Naast de doorvaartopening is er een deel dat uit een drijvende steiger bestaat: in de bestemmingsplantoelichting is nu een toelichtende figuur opgenomen. Met Rijkswaterstaat heeft hierover afstemming plaatsgevonden.
4. Het is de initiatiefnemer van Bad Hulckesteijn bekend dat het gebied buitendijks ligt en de hiermee samenhangende risico's bij de initiatiefnemer/gebruiker ligt. Eveneens is bekend dat Rijkswaterstaat geen enkele aansprakelijkheid accepteert ten aanzien van schade als gevolg van wateroverlast. Het gebruik van het terrein is een voortzetting van het bestaande gebruik dat al decennia lang plaats vindt. Problemen hebben zich tot op heden niet voorgedaan, mede omdat de kades rond het Nijkerkernauw in het buitendijkse gedeelte voldoende hoog zijn.
5. Een watervergunning voor plaatsing van recreatie-eenheden langs de Berencamperweg is in voorbereiding. Hiertoe is door Witteveen+Bos een notitie over de waterveiligheid opgesteld. Hierover zijn vanuit Rijkswaterstaat Midden-Nederland geen opmerkingen. De watervergunning is op basis van deze notitie aangevraagd.
6. De planvorming voor de werklocatie op het schiereiland van Rijkswaterstaat doorloopt een apart traject en valt buiten het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan.
7. Binnen de bestemming Water zijn in de werkhaven bouwwerken tot 3 meter toegestaan. Het is bekend dat dergelijke bouwwerken vergunningplichtig zijn. Een vergunning voor een steiger is in dat kader al aangevraagd en op 20 oktober 2015 verleend.
8. Over de vormgeving van de parallelweg langs de Berencamperweg bestaat inmiddels overeenstemming tussen Rijkswaterstaat, de provincie Gelderland, de provincie Flevoland, de gemeente Nijkerk en de ontwikkelaar van Bad Hulckesteijn. De aanvraag van de watervergunning voor deze parallelweg wacht nog op een definitieve overeenkomst met Rijkswaterstaat over het beheer van de weg, maar zal op korte termijn kunnen worden aangevraagd.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijzen is in de toelichting van het bestemmingsplan Bad Hulckesteijn nadere informatie over de parallelweg langs de Berencamperweg opgenomen.

Het plan is aangevuld met informatie op basis van onderzoek naar het watersysteem en de waterveiligheid.

2.4. Bewoners Berencamperweg 16, 18, 20 en 22

Zienswijze

De bewoners merken op ernstige hinder te ondervinden van de werkzaamheden aan het terrein van Bad Hulckesteijn. Om nog meer hinder te voorkomen, dringen zij er op aan in het besluit als uitgangspunt op te nemen dat de nieuwe parallelweg gerealiseerd dient te zijn voordat verdere herontwikkeling van Bad Hulckesteijn plaatsvindt.

Verder verwijzen de bewoners naar tekeningen van het werkeiland als behorend bij Bad Hulckesteijn, terwijl dit niet eerder is aangegeven.

Reactie gemeente

Overlast vanwege werkzaamheden kan helaas niet volledig worden voorkomen. Wel kan worden vermeld dat de ontwikkeling van Bad Hulckesteijn op dit moment alleen kan plaatsvinden binnen de huidige grenzen van het recreatiepark. Ontwikkelingen ter plaatse van de weg Hulckesteijn die de woningen van reclamanten alsook het sluisgebouw in de huidige situatie ontsluit, kan pas plaatsvinden na overdracht van gronden aan Bad Hulckesteijn. In afstemming met Rijkswaterstaat Midden-Nederland vindt dat plaats nadat de nieuwe parallelweg als alternatieve ontsluitingsweg is gerealiseerd. De belangen van

reclamanten zijn op die manier gewaarborgd.

Overigens zijn inmiddels tijdens een overleg tussen Bad Hulckesteijn en de bewoners concrete afspraken gemaakt, namelijk dat zij de parkmanager kunnen bellen mocht er sprake zijn van overlast.

Uitbreiding van Bad Hulckesteijn richting het werkeiland is op dit moment niet aan de orde. Tekeningen waarop reclamant wijst zijn schetsen van nog onzekere toekomstige plannen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

2.5. Dhr. R. Bekhuis, Vuurvlinder 14 te Nijkerk

Zienswijze

Betrokkene waardeert de wijze waarop het plan de wil uitademt om mens en natuur duurzaam en gezond samen te laten leven.

Gevraagd wordt om in de Voortoets (opgenomen in de mer-beoordeling) aandacht te besteden aan:

- Voor de polder Arkemheen: de effecten van het aspect verontreiniging.
- Voor de Veluwerandmeren: de effecten van de aspecten verontreiniging, verdroging, verandering stroomsnelheid, verandering van dynamiek substraat, verstoring door mechanische effecten en verandering van de populatiedynamiek.

Reactie gemeente

De gemeente waardeert de opmerking van reclamant en de betrokkenheid van reclamant bij het wel en wee van de omliggende natuurgebieden. De effecten die reclamant benoemt zijn allen verwaarloosbaar klein of geheel afwezig. Deze conclusies worden nader onderbouwd in de Voortoets zoals deze is opgenomen in de notitie mer-beoordeling. Deze notitie is naar aanleiding van de zienswijze op deze specifieke punten aangevuld.

Conclusie

Op basis van de zienswijze is de Notitie mer-beoordeling op punten aangevuld.

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

2.6. Dhr. De Haan Advocaten en Notarissen, namens de heer J. Rijks, Arkerweg 2 te Nijkerk

Zienswijze

1. Onvoldoende is onderbouwd dat er geen significante gevolgen voor de beoogde uitbreiding van Bad Hulckesteijn optreden. Een planMER is daarom noodzakelijk.
2. Reclamant voorziet een flinke toename van het aantal verkeersbewegingen en van het aantal te parkeren auto's. De belasting als gevolg van de toename wordt niet onderbouwd en de toename aan parkeerruimte wordt te summier behandeld.
3. De ontwikkeling leidt tot een ernstige aantasting van de leefomgeving van reclamant.
4. Niet voldaan wordt aan een onderbouwing van de ladder van duurzame verstedelijking.

Reactie gemeente

1. In de mer-beoordeling is een zogenaamde voortoets opgenomen waarin voldoende is onderbouwd dat significante effecten kunnen worden uitgesloten en een mer-procedure derhalve achterwege kan blijven.
2. De toename van het aantal verkeersbewegingen is onderbouwd in bijlage 5 van de mer-beoordeling. De verkeersgeneratie neemt als gevolg van de ontwikkeling van zowel Bad Hulckesteijn als jachthaven De Zuidwal gezamenlijk met 312 mvt/etmaal toe van 681 naar 993 mvt/etmaal. In paragraaf 7.4 van dezelfde mer-beoordeling is onderbouwd dat vrijwel al dit verkeer

zal afwikkelen naar de N301. Deze toename is gemakkelijk af te wikkelen via de Zeedijk/N301 gelet op de capaciteit van beide wegen. Nu het wegennet binnen de polder Arkemheen doodloopt en doorgaand verkeer niet mogelijk is zal de toename van verkeer nabij Arkerweg 2 minimaal zijn. On-evenredige gevolgen ter plaatse van de woning van reclamant vanwege de verkeersafwikkeling zijn zodoende niet aannemelijk.

Het parkeren zal geheel op het terrein van Bad Hulckesteijn dan wel jachthaven De Zuidwal plaatsvinden. Dit is geborgd in de regels (artikel 10.1) van het bestemmingsplan door hierin parkeernormen op te nemen. Deze normen zijn gebaseerd op de gemeentelijke parkeernota. Ook voor jachthaven De Zuidwal is onderbouwd dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is. Gezien de afstand van de ontwikkeling tot het object van reclamant (ruim 800 meter) kan bovendien gesteld worden dat reclamant zelfs indien bij extreme drukte zoals een evenement buiten het terrein wordt geparkeerd, dit niet in de nabijheid van het pand van reclamant zal plaatsvinden. De conclusie is dan ook dat de ontwikkelingen niet tot negatieve effecten leiden ter plaatse van de woning van reclamant.

3. Gelet op de afstand tot de beoogde ontwikkeling, de verhoging van de Zeedijk en de aanwezige beplanting heeft appellant vrijwel geen direct zicht op de ontwikkelingslocaties. In de beantwoording onder punt 2 is al aan de orde gekomen dat effecten vanwege verkeer en parkeren ter plaatse van de woning van reclamant niet aannemelijk zijn. Overige effecten zijn gelet op de afstand van 800 m ook niet te verwachten. De gemeente is dan ook van mening dat de voorziene ontwikkeling de leefomgeving van reclamant niet (ernstig) aantast. Een en ander is in de toelichting van het bestemmingsplan beschreven.
4. In paragraaf 3.2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan is de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. In casu is geen sprake van een uitbreiding van het aantal recreatie eenheden ten opzichte van hetgeen planologisch reeds nu mogelijk is op basis van het vigerende plan, maar is sprake van uitbreiding van het recreatiepark ten behoeve van een kwalitatieve verbetering. De getallen in paragraaf 2.2.15 van de toelichting van het bestemmingsplan (tabel 2.1) maken dit duidelijk. Het gaat daarbij o.a. om uitbreiding van het oppervlak dat per recreatiewoning beschikbaar wordt gesteld, de mogelijkheid om in plaats van een reguliere recreatiewoning een groepsaccommodatie te plaatsen en de realisatie van extra voorzieningen (waterpartij, ruime infrastructuur, zwembad, etc.).

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

3.1. wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

3.1.1. Aanmeldingsnotitie mer-beoordeling

Zienswijze Gedeputeerde Staten van Gelderland

Zienswijze Gedeputeerde Staten van Flevoland

Ministerie van Infrastructuur en Milieu, Rijkswaterstaat Midden Nederland

- De figuur met het ontwerp van de parallelweg is vervangen (pag. 23) en de beschrijving is aangevuld (pag. 24).
- De beschrijving van het waterhuishouding is aangepast (pag. 29)
- Hoofdstuk 3 'Bodem en Water' is aangevuld met de informatie uit de toevoegde bijlagen 12, 13 en 14. (pag. 34-39).

Dhr. R. Bekhuis, Vuurvlinder 14, 3863 GN, NIJKERK

- Paragraaf 4.3 (Afbakening effecten) van de 'Voortoets' is aangevuld aan de hand van de Effectenindicator van het Ministerie van EZ (pag. 41-42). Effectbeschrijving Verontreiniging is aangevuld (pag. 51 en 54).

3.1.2. Toelichting

Zienswijze Gedeputeerde Staten van Gelderland

Zienswijze Gedeputeerde Staten van Flevoland

Ministerie van Infrastructuur en Milieu, Rijkswaterstaat Midden Nederland

- Paragraaf 2.2.8. van de toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld en afgestemd op het wegontwerp waarover overeenstemming bestaat tussen de gemeente Nijkerk, de provincies Gelderland en Flevoland en Rijkswaterstaat Midden Nederland.

Ministerie van Infrastructuur en Milieu, Rijkswaterstaat Midden Nederland

- In paragraaf 2.2.13 is aanvullende informatie over de waterhuishouding opgenomen.
- In paragraaf 4.8 is de watertoets aangevuld.

3.1.3. Regels/verbeelding

Zienswijze Gedeputeerde Staten van Gelderland

Zienswijze Gedeputeerde Staten van Flevoland

Ministerie van Infrastructuur en Milieu, Rijkswaterstaat Midden Nederland

De contouren van de parallelweg langs de N301 op de verbeelding (de bestemming Verkeer) zijn naar aanleiding van de zienswijzen van de provincies en Rijkswaterstaat in enige mate aangepast aan het wegontwerp waarover overeenstemming bestaat tussen de gemeente Nijkerk, de provincies Gelderland en Flevoland en Rijkswaterstaat Midden Nederland. De regels zijn niet gewijzigd naar aanleiding van de zienswijzen.

3.2. Wijzigingen vanwege ambtshalve aanpassingen

3.2.1. Aanmeldingsnotitie mer-beoordeling

Toelichting mer-beoordelingsprocedure

- De toelichting op het mer-besluit is aangevuld (par. 1.3; pag. 9)
- De procedure mer-beoordeling is aangevuld (par. 1.5; pag. 10-11)
- De figuur met het ontwerp van de parallelweg is vervangen (pag. 23) en de beschrijving is aangevuld (pag. 24).
- De beschrijving van het waterhuishouding is aangepast (pag. 29)
- Hoofdstuk 3 'Bodem en Water' is aangevuld met de informatie uit de toevoegde bijlagen 12, 13 en 14. (pag. 34-39.
- Paragraaf 4.3 (Afbakening effecten) van de 'Voortoets' is aangevuld aan de hand van de Effectenindicator van het Ministerie van EZ (pag. 41-42). Effectbeschrijving Verontreiniging is aangevuld (pag. 51 en 54).
- Hoofdstuk 4 'Voortoets' is aangevuld met informatie over de vliegroute van de meervleermuis (pag. 44).
- In paragraaf 4.5 'Verwachte milieueffecten' is het aspect 'Recreatieve verstoring' aangevuld betreffende het achterwege blijven van effecten van honden op de polder (pag. 47) en het achterwege blijven van effecten van vaartuigen op vogels op het water (pag. 48) en op het land (pag. 49), alsook tijdelijke effecten als gevolg van de realisatie.
- Op pag. 50-51 is informatie over vleermuisvriendelijke verlichting toegevoegd in relatie tot lichtverstoring van vogels en vleermuizen.
- Op pag. 51 is onderbouwd dat geen effecten optreden als gevolg van vermesting en verzuring.
- De onderbouwing van het afwezig zijn van effecten op de Veluwe is aangevuld (pag. 52).
- De cumulatieve effecten met de effecten van de jachthaven zijn beschreven op pag. 52/53. Ook de conclusie in paragraaf 4.6 (pag. 53) is hier op aangepast.
- De informatie over de verkeersgeneratie is eenduidiger gepresenteerd (de gezamenlijke verkeersgeneratie van jachthaven De Zuidwal en Bad Hulckesteijn is nu op genomen).

Bijlagen

Toegevoegd zijn de volgende bijlagen:

10. Ontwerp nieuwe parallelweg N301.
11. Aerius-berekeningen stikstofdepositie.
12. Schetsontwerp en waterbalans Bad Hulckesteijn
13. Waterveiligheid Zeedijk
14. Waterveiligheid kering Nijkerkersluis

3.2.2. Toelichting bestemmingsplan

- In paragraaf 2.2.8. is een verwijzing opgenomen naar nadere informatie over het ontwerp van de parallelweg van de N301 (te vinden in bijlage 10 van de mer-beoordelingsnotitie).
- In paragraaf 2.2.13 is aanvullende informatie over de waterhuishouding opgenomen.
- In paragraaf 4.8 is de watertoets aangevuld.
- In paragraaf 4.9 is de conclusie toegevoegd dat de omvang van het verstoorde gebied als gevolg van geluid door autoverkeer niet wijzigt als gevolg van de beperkte toename van autoverkeer.
- In paragraaf 4.10 is op genomen dat het plangebied geen deel uitmaakt van de vaste vliegroute van de meervleermuis.
- In paragraaf 6.2 is toegevoegd dat het ontwerp van de parallelweg van de N301 tot stand is gekomen in afstemming met de gemeente Nijkerk, de provincies Gelderland en Flevoland en Rijkswaterstaat Midden-Nederland.

De Voortoets zoals opgenomen in de mer-beoordeling is op onderdelen – vanwege meest recente stikstofberekeningen en aanvullende informatie over vleermuizen – aangepast. Deze aanpassingen zijn waar nodig door vertaald in de toelichting van het plan.

3.2.3. Regels/verbeelding bestemmingsplan

- In artikel 4.2 onder 'b' is een substitutieregeling opgenomen die er in voorziet dat de type recreatie-eenheden die het bestemmingsplan mogelijk maakt onderling kunnen worden uitgewisseld. Deze flexibiliteit is bedoeld om in te kunnen spelen op een wijziging in de marktvraag, mocht daartoe aanleiding zijn gaande de herontwikkeling van het recreatiepark. Voor de groepsaccommodaties is deze substitutie-regeling voor ten minste twee van de groepsaccommodaties uitgesloten.
- Voor de bedrijfswoning worden in artikel 4.3 onder 'b' beroepen aan huis toe gestaan. De bestemmingsplan regeling is aangepast aan het beleidsregel van de gemeente.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE