

Retouradres: Postbus 9024, 6710 HM Ede

Recreatiecentrum "Nieuw Hulckesteijn" B.V.
Mevrouw S. Westenberger
Zuiderbeekweg 34
6862 EM OOSTERBEEK

Onderwerp
Voornemen verlenen omgevingsvergunning

Datum
7 mei 2015

Pagina
1 van 5

Ons kenmerk
2014W1550

Nummer omgevingsloket
1441405

Behandeld door
J. Gringhuis
088 - 116 98 77
j.gringhuis@oddevallei.nl

Afschrift aan
Rho Adviseurs B.V.
Mevrouw K.L. Markerink
karin.markerink@rho.nl

Bijlage
— diverse

Geachte mevrouw Westenberger,

Op 3 september 2014, aangevuld op 11 februari 2015 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor 20 recreatie-eenheden alsmede het bouwen van bergingen bij deze eenheden op het perceel Hulckesteijn 3 in Nijkerk, kadastraal bekend gemeente Nijkerk (Gld), sectie A nummer 1379.

Voornemen

Wij zijn van plan u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening
- bouwen van een bouwwerk

De gewaarmerkte stukken en bijlagen zullen deel uitmaken van de vergunning. Daarnaast zullen wij voorschriften verbinden aan de vergunning, waaraan u zich moet houden. U vindt deze in bijlage 1. U zult bij de uitvoering van uw plan rekening moeten houden met de aandachtspunten uit bijlage 2.

Procedure

Voor uw aanvraag is volgens artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Uw aanvraag is getoetst aan de Wabo, het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht.

Beoordeling

Bouwen

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen. De toetsingscriteria voor deze activiteit staan in artikel 2.10 van de Wabo. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het Bouwbesluit, de bouwverordening, het bestemmingsplan en redelijke eisen

Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

T 088 - 116 99 00
E info@oddevallei.nl
www.oddevallei.nl

KvK 56714297

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



van welstand.

Pagina
2 van 5

Bestemmingsplan

Het perceel waarop uw aanvraag betrekking heeft, valt in het ter plaatse geldende Nieuw-Hulckesteyn 1972 en het uitwerkingsplan Nieuw-Hulckesteyn-verblijfsrecreatie 1985 en heeft de bestemming verblijfsrecreatie bedoeld voor 'het verblijf met een recreatief doel door personen die elders hun hoofdverblijf hebben, in stacaravans, mobiele kampeervoertuigen en tenten'. De huidige bestemming maakt het niet mogelijk om de gevraagde recreatiewoningen te realiseren omdat deze niet binnen de begripsbepalingen van een stacaravan past. De wijze van verankering in de grond wijkt af. Verder zullen (delen) van de nieuwe standplaatsen worden gerealiseerd op gronden die zijn aangewezen als *wegen* en *aktieve recreatie* op het recreatiepark zelf. Daarnaast is het op grond van de regels uit het uitwerkingsplan niet mogelijk om de gevraagde bergingen van 6 m² (ipv 4 m²) en een maximum hoogte van 2,4 m (ipv 2,1 m) te bouwen.

Op basis van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo wordt uw aanvraag daarom ook aangemerkt als een aanvraag voor de activiteit '*Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan*'. Door het vergunnen van deze activiteit, wordt voldaan aan de toetsingscriteria van artikel 2.10 van de Wabo.

Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan.

In artikel 2.12 van de Wabo staat dat wij een omgevingsvergunning kunnen verlenen als:

- het bestemmingsplan daarvoor een afwijkingsmogelijkheid kent;
- het Besluit omgevingsrecht daarvoor een mogelijkheid biedt;
- plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en een goede ruimtelijke onderbouwing heeft;
- de activiteit tijdelijk is en niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Omdat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het plan een goede ruimtelijke onderbouwing heeft, kunnen wij op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo van het bestemmingsplan afwijken.

Voor het bouwen van 20 recreatie-eenheden (*type magnifique*) met een oppervlakte van 70 m² en een hoogte van 5 m alsmede een berging van 6 m² is namens de aanvrager door Rho-adviseurs BV een Ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In deze Ruimtelijke onderbouwing is aangegeven waarin deze aanvraag afwijkt van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De genoemde Ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij deze vergunning gevoegd.

Reactie

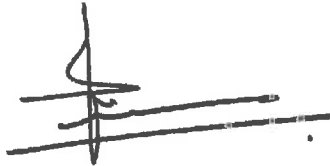
Wij zullen de aanvraag met dit voornemen en bijbehorende stukken binnenkort ter inzage leggen. Dit wordt gepubliceerd op Ruimtelijkeplannen.nl, www.nijkerk.eu en in het huis-aan-huis-blad De Stad Nijkerk. Eenieder kan gedurende zes weken zienswijzen naar voren te brengen tegen dit voornemen. U kunt ons ook binnen die termijn een reactie geven. Eventuele reacties wegen wij mee in het definitieve besluit.

Vragen?

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan gerust contact op met de heer J. Gringhuis van team Vergunningverlening. De contactgegevens vindt u in deze brief. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk te noemen?

Pagina
3 van 5

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Nijkerk,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'R' followed by a series of horizontal strokes and a vertical line, likely representing the name R.P. Guldemon.

R.P. Guldemon
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bijlage 1: Voorschriften

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze vergunning:

– Activiteit bouwen

1. de omgevingsvergunning en alle daarbij behorende gewaarmerkte stukken moeten te allen tijde op de bouwplaats aanwezig zijn. Aan de hand van deze stukken zal de toezichthouder de bouw ter plaatse controleren. Het ontbreken van deze stukken kan leiden tot het (tijdelijk) stilleggen van de bouwwerkzaamheden;
2. u stuurt het team Handhaving (info@oddevallei.nl) uiterlijk drie weken voordat u met de bouwwerkzaamheden begint de berekeningen en tekeningen van de funderings-, beton-, staal- en andere constructies. U kunt pas met de bouw beginnen als het team Handhaving u hiervoor toestemming gegeven heeft;
3. het bouwwerk moet worden uitgezet conform de op de vergunningstekening aangegeven situatie. Dit moet door een medewerker van het team Handhaving worden goedgekeurd, voordat u met de bouw begint;
4. u neemt bij het bepalen van het peil en de exacte situering van het bouwplan de aanwijzingen in acht die een medewerker van het team Handhaving u geeft;
5. u moet de aanwijzingen van een medewerker van het team Handhaving te allen tijde in acht nemen;
6. u voert de werkzaamheden uit volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
7. het terrein waarop u de werkzaamheden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en aangrenzende percelen zijn afgescheiden;
8. het bouwafval moet op de bouwplaats deugdelijk worden gescheiden;
9. u moet de start van de onderstaande werkzaamheden schriftelijk melden aan het team Handhaving (info@oddevallei.nl):
 - uiterlijk twee werkdagen voor de start van de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief ontgravingswerkzaamheden);
 - uiterlijk twee werkdagen voor het begin van de grondverbeteringwerkzaamheden;
 - uiterlijk één werkdag voor het storten van beton;
 - uiterlijk één werkdag voor het verwerken van beton-, metsel- of buitenpleisterwerk bij temperaturen beneden +2° Celsius;
 - onmiddellijk na de voltooiing van grondleidingen en afvoerputten;
 - op de dag dat het bouwwerk (of een gedeelte ervan) gereed is en in gebruik wordt genomen.
10. Permanente bewoning van de recreatiewoningen is niet toegestaan, enkel recreatief gebruik.
11. Verwezen wordt naar het kettingsbeding in de koopovereenkomsten voor de recreatiewoningen dat (semi)permanente bewoning is verboden.
12. Voor de ingebruikneming van de recreatiewoningen dient de bedrijfsmatige exploitatie (verhuur van de recreatie-eenheden) hiervan te worden gewaarborgd.

Bijlage 2: Algemene informatie en aandachtspunten bij de omgevingsvergunning

Pagina
5 van 5

U heeft een omgevingsvergunning gekregen. Nadat de vergunning in werking is getreden, kunt u beginnen met de uitvoer van uw plan. Maar voordat u dat doet, is het belangrijk de onderstaande informatie te lezen. Deze kan namelijk nog van invloed zijn op uw werkzaamheden.

De informatie uit punt 1 is voor elk plan van belang. Informatie onder punt 2 zijn specifieke aanwijzingen, die eventueel ook voor u van belang zijn.

1. Algemeen

Rechten van derden

Door het verlenen van deze vergunning wijzigen de rechten van en verplichtingen tegenover derden niet. Hieronder kunnen bijvoorbeeld ook de rechten van uw gemeente of uw burens vallen. Denk bijvoorbeeld aan eigendomsrechten.

Wijzigen van uw plan

Als u uw plan wilt wijzigen, dan heeft u mogelijk een nieuwe omgevingsvergunning nodig. In dat geval raden wij u aan om tijdig contact op te nemen met het team Vergunningverlening, telefoonnummer 088 - 116 98 77.

2. Andere toestemmingen

Deze omgevingsvergunning geldt alleen voor de vergunde werkzaamheden. Afhankelijk van uw situatie heeft u mogelijk andere vergunningen nodig of moet u bepaalde meldingen doen.

Gebruik openbaar grond

Is het voor de uitvoering van uw plan nodig dat u gebruik maakt van de openbare weg, waaronder trottoirs, voor het plaatsen, leggen, laten staan, etc. van bouwmaterialen of machines? In dat geval heeft u mogelijk een aparte toestemming nodig. Wij adviseren u tijdig contact op te nemen met uw gemeente.

Rioolaansluiting

Neemt u voor het aanvragen van of informatie over een rioolaansluiting tijdig contact op met uw gemeente.

Afvoer vrijgekomen grond

Als bij de graafwerkzaamheden grond vrij komt, mag deze grond binnen de onderzoekslocatie worden verwerkt. Als toch grond buiten deze locatie moet worden afgevoerd, dan moet de samenstelling van de grond worden vastgesteld. Afhankelijk daarvan mag de grond, met of zonder beperkingen, elders worden toegepast. Op het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Afvoer van grond mag ook plaatsvinden naar een daarvoor bestemde inrichting.

Waterschap

Vinden uw werkzaamheden in de buurt van een watergang plaats? Dan moet u daarover overleggen met het betreffende waterschap. Het is namelijk verboden om zonder toestemming van het waterschap binnen een bepaalde afstand van een watergang bepaalde werkzaamheden uit te voeren.



NIJKERK

Recreatiepark Bad Hulckesteijn
plaatsing 20 recreatieve verblijfseenheden
type Magnifique

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Recreatiepark Bad Hulckesteijn te Nijkerk plaatsing 20 recreatieve verblijfseenheden type Magnifique

Ruimtelijke onderbouwing

identificatie

projectnummer:

021818A.18978.00

Projectleider Rho adviseurs:

drs.ing. J.M. van Riet

auteur(s):

drs.ing. J.M. van Riet

Mw mr K.L. Markerink

planstatus

datum:

09-04-2015

Inhoud

1. Inleiding	blz. 3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Bestemmingsplan in voorbereiding	3
1.3. Ligging projectgebied	4
1.4. Vigerend regime	5
2. Beschrijving van het project	7
2.1. Schets verleden en huidige situatie	7
2.2. Toekomstige situatie	8
2.3. Afwijking van het planologisch regime	13
3. Beleidskader	15
3.1. Inleiding	15
3.2. Rijksbeleid	15
3.3. Provinciaal beleid	16
3.4. Gemeentelijk beleid	18
4. Omgevingsaspecten	21
4.1. Inleiding en toetsing	21
5. Uitvoerbaarheid	29
5.1. Inleiding	29
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
5.3. Financiële uitvoerbaarheid	30

Bijlagen:

1. Verkeersintensiteiten.
2. Geluidsberekeningen.

1.1. Aanleiding

Het gehele recreatiepark Bad Hulckesteijn (voorheen camping Nieuw Hulckesteijn) wordt op dit moment herontwikkeld en ondergaat een grote kwaliteitsimpuls. Dit gebeurt in fasen. De kwaliteitsimpuls houdt onder meer in dat de huidige verkaveling wordt gewijzigd, nieuwe infrastructuur wordt aangelegd, dat de centrale voorzieningen worden vernieuwd en uitgebreid en dat de aanwezige stacaravans/chalets waar mogelijk worden vervangen door nieuwe recreatie-eenheden.

Het initiatief

Het initiatief heeft betrekking op het plaatsen van 20 recreatie-eenheden in het centrale gedeelte van het recreatiepark Bad Hulckesteijn en valt geheel binnen het terrein van de bestaande camping (zie figuur in paragraaf 1.4).

Er zullen naast het beschreven initiatief meer recreatie-eenheden worden geplaatst op dit deel van het recreatiepark waarop deze omgevingsvergunningaanvraag toeziet (totaal circa 29 eenheden), echter 20 van deze eenheden betreffen het type 'Magnifique'. De wijze waarop de recreatie-eenheden wordt verankerd in de bodem wijkt af van de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan toestaat, mede omdat het vigerende plan zich richt op stacaravans en niet op recreatie-eenheden in de vorm van chalets. Daarnaast geldt dat de objecten niet mogelijk zijn op het deel waaraan het vigerende bestemmingsplan uit 1985 de bestemming 'Aktieve Rekreatie' of 'Wegen' toekent. Dit betekent dat een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan nodig is om deze recreatie-eenheden te kunnen plaatsen. Om deze omgevingsvergunning te kunnen verkrijgen, is het noodzakelijk aan te tonen dat het initiatief voorziet in een goede ruimtelijke ordening.

Deze ruimtelijke onderbouwing toont aan dat het initiatief - mede in samenhang met de gehele kwaliteitsimpuls op het recreatieterrein - voorziet in een goede ruimtelijke ordening.

1.2. Bestemmingsplan in voorbereiding

Zoals in de vorige paragraaf al even is aangestipt, ondergaat niet alleen het centrale deel van het recreatiepark een metamorfose, maar geldt dit voor het gehele park. Een groot deel van de beoogde verbeteringen en ontwikkelingen passen binnen het huidige geldende bestemmingsplan. Een aantal zaken past echter niet. Daarnaast zal het terrein in omvang uitbreiden. Onder meer de strook grond aan de noordzijde van de camping langs de oever van de werkhaven en de strook grond aan de oostzijde langs de Berencamperweg (N301) zal worden toegevoegd. Om die redenen wordt voor het gehele terrein op dit moment een nieuw bestemmingsplan voorbereid.

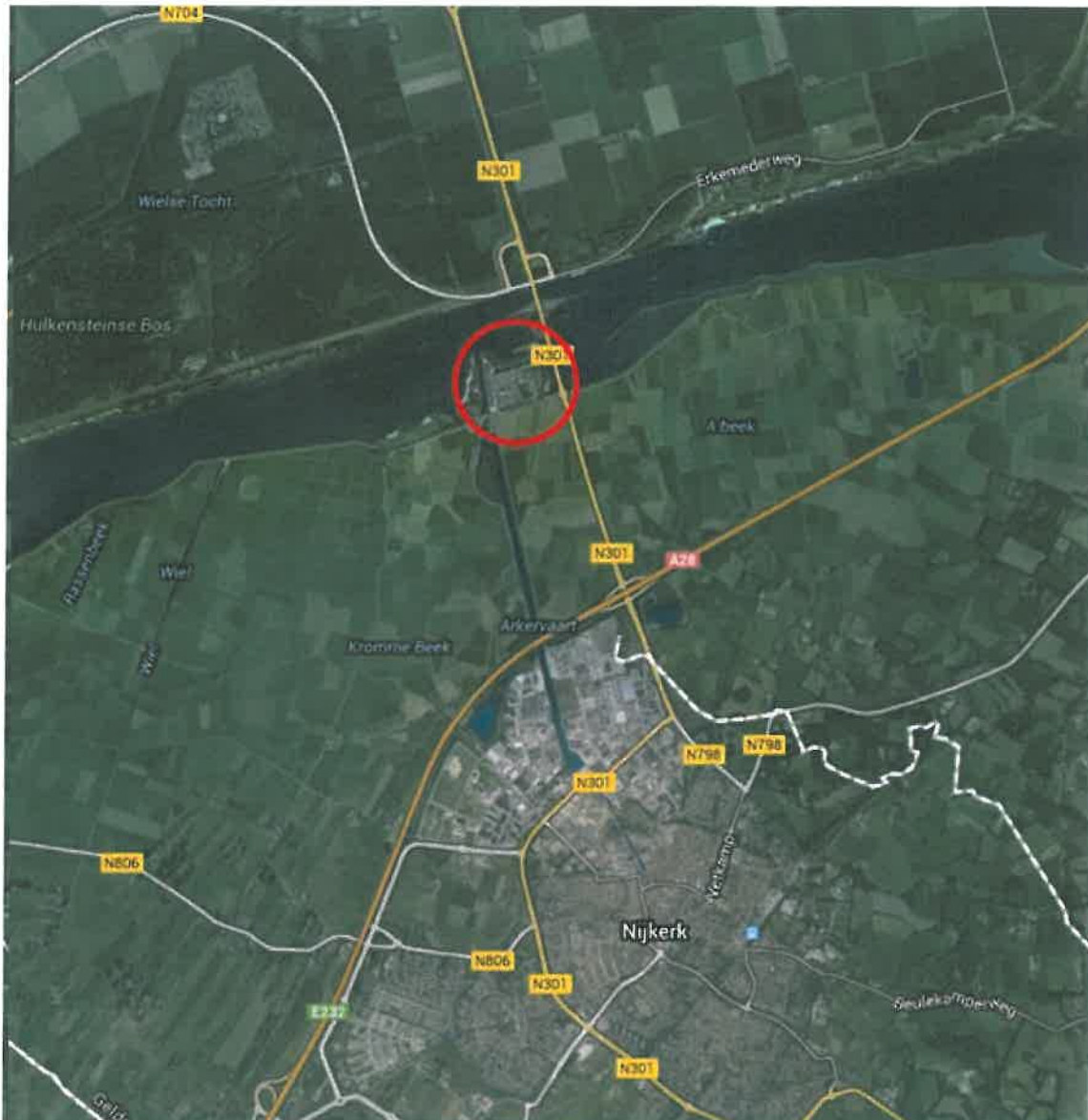
Vooruitlopend op dit nieuwe bestemmingsplan, wordt een omgevingsvergunningstraject doorlopen voor het plaatsen van 20 recreatie-eenheden van het type Magnifique op het centrale deel van het terrein. De 20 eenheden worden dus niet op de toekomstige uitbreiding van het recreatiepark gesitueerd.

1.3. Ligging projectgebied

Het recreatiepark Bad Hulckesteijn ligt in de meest noordelijke punt van de gemeente Nijkerk. Het park ligt ingeklemd tussen:

- noordzijde: het Nijkerkernauw;
- westzijde: de Arkervaart;
- oostzijde: de Berencamperweg (provinciale weg N301) en het Nulderneauw;
- zuidzijde: de Zeedijk.

De 20 recreatiewoningen van het type 'Magnifique' zullen centraal op het recreatieterrein worden geplaatst.

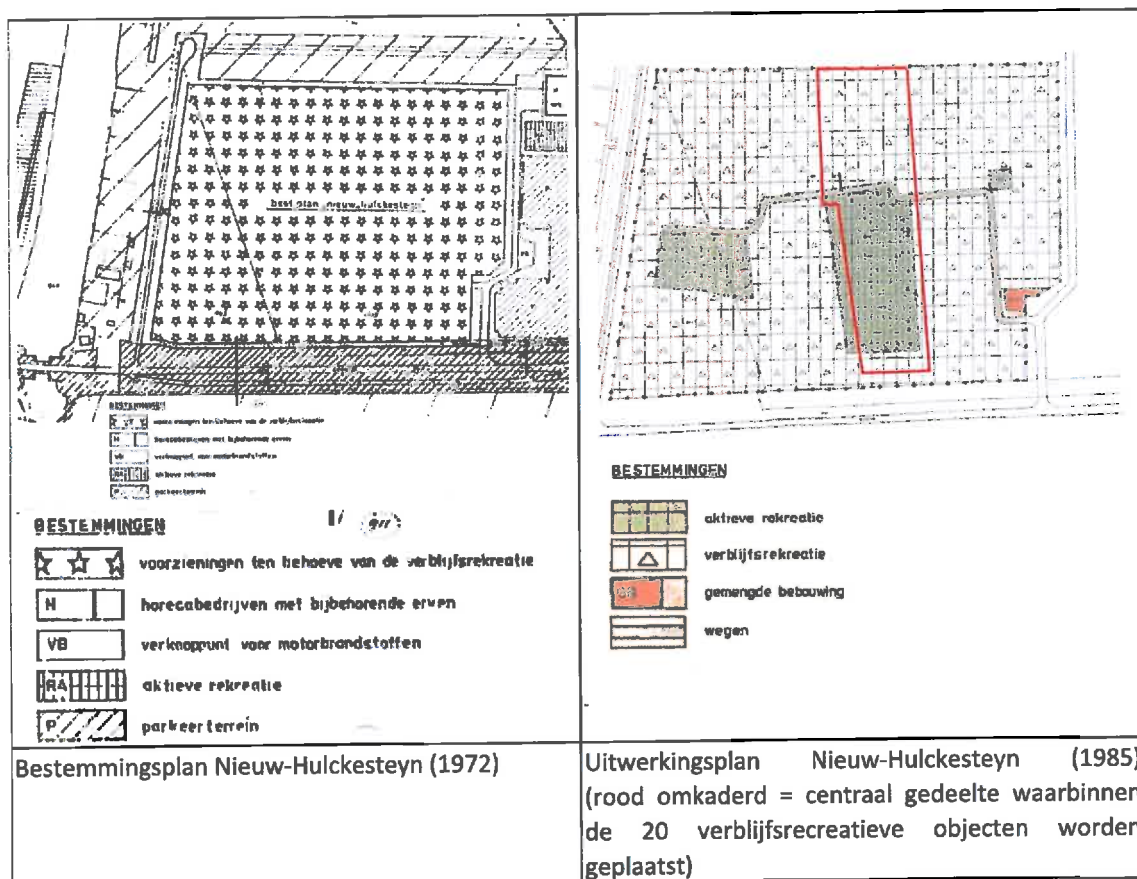


Figuur 1.1 Ligging projectgebied (Google Maps)

1.4. Vigerend regime

In het projectgebied is het volgende planologische regime van toepassing:

- bestemmingsplan Nieuw-Hulckesteyn, vastgesteld door de gemeenteraad op 28 september 1972 en nadien meerdere malen herzien;
- uitwerkingsplan Nieuw-Hulckesteyn - Verblijfs-recreatie 1985, vastgesteld door het college van B&W op 19 november 1985 en nadien niet herzien.



Het gebied aangewezen als 'voorzieningen ten behoeve van de verblijfsrecreatie', is door het college van B&W uitgewerkt in de bestemmingen 'actieve recreatie', 'verblijfsrecreatie', 'gemengde bebouwing' en 'wegen'. Voor het projectgebied gelden de bestemmingen 'verblijfsrecreatie', 'wegen' en 'actieve recreatie'.

De vigerende bestemming 'verblijfsrecreatie' (artikel 3 van het uitwerkingsplan) is bedoeld voor 'het verblijf met een recreatief doel door personen die elders hun hoofdverblijf hebben, in stacaravans, mobiele kampeervoertuigen en tenten'.

Voor het plaatsen van o.a. mobielkampeervoertuigen en stacaravans gelden de volgende regels:

- onderlinge afstand is ten minste 3 m;
- oppervlakte stacaravans inclusief bijgebouw is maximaal 25% van oppervlak van standplaats;
- maximaal één bijgebouw, met een hoogte van maximaal 2,10 m en een oppervlak van maximaal 4 m²;
- afstand tussen bijgebouw en stacaravan is maximaal 2 m;
- hoogte van andere bouwwerken is maximaal 5 m;

- een bouwhoogte voor stacaravans is niet bepaald, ook niet in (de uitwerkingsregels van) het bestemmingsplan Nieuw-Hulckesteyn.

Op deze gronden met de bestemming 'wegen' en 'aktieve recreatie' (sport en spelvoorzieningen) zijn geen standplaatsen voor verblijfsrecreatie toegestaan.

Een stacaravan is als volgt gedefinieerd:

- een gebouw;
- geen woonkeet zijnde;
- dat niet is voorzien van een fundering in de zin van de artikelen 157 t/m 162 van de Bouwverordening;
- dat een lengte heeft van 7,35 m en een breedte van 2,50 of meer, óf
- overigens in verband met de afmetingen, samenstelling, inrichting en uiterlijk aanzien en gelet op de mate van mobiliteit niet kan worden aangemerkt als een mobielkampeervoertuig, geschikt om achter een personenauto deelnemende aan het verkeer van een snelheid van 60 km/u te worden vervoerd.

2. Beschrijving van het project

7

2.1. Schets verleden en huidige situatie

Schets recent verleden

De afgelopen jaren is veel te doen geweest rondom het recreatiepark Bad Hulckesteijn. De voorlaatste plannen stuurden aan op een ontwikkeling van een 'nieuw stadje aan de Zuiderzee' op de plaats waar nu het recreatiepark ligt.

Dit heeft ertoe geleid dat het park sinds 2006 langzaam steeds dunner 'bevolkt' werd. Van de destijds circa 374 recreatie-eenheden, zijn op dit moment nog circa 75 eenheden op het park aanwezig. Op de luchtfoto op figuur 2.1 is het park te zien op het moment dat dit nog volledig bezet was.

Als gevolg van de beoogde nieuwbouwplannen op het terrein, zijn door de voormalige eigenaar van het terrein pogingen gedaan om het terrein vrij van recreatie-eenheden te krijgen. Verschillende eigenaren van stacaravans/chalets zijn hiertegen succesvol in verweer gekomen. Dit heeft uiteindelijk ertoe geleid dat de plannen voor het recreatiepark zijn bijgesteld. Het park wordt niet meer 'omgetoverd' in een stadje aan de Zuiderzee, maar blijft een verblijfsrecreatief park.

Huidige situatie gehele park

De voormalige camping Nieuw-Hulckesteijn heeft een oppervlak van circa 8,3 hectare en omvat op dit moment nog circa 75 actief gebruikte recreatie-eenheden¹⁾.

Met de eigenaren van de nog aanwezige stacaravans/chalets zijn afspraken gemaakt en deze zijn op kosten van de exploitant verplaatst naar het zuidoostelijk kwadrant van het park. Op kosten van de exploitant van het terrein zijn vervolgens de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- de infrastructuur is verbeterd (wegen, bekabeling, riolering);
- de erven zijn heringedeeld;
- er zijn kleurenschema's toegepast om meer eenheid te verkrijgen;
- een gedeelte van de stacaravans/chalets 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;
- disproporionele aanbouwen zijn verwijderd;
- schuttingen en groene hagen die de zichtlijnen en de zichtbaarheid op het park verstoorden zijn verwijderd.

Niet alleen voor het zuidoostelijk kwadrant is nieuwe infrastructuur aangelegd, dit is op het hele park gebeurd. Daarnaast is het centrale voorzieningengebouw volledig hersteld. In dit gebouw bevinden zich op dit moment de receptie, een horecagelegenheid, een animatieclub, een campingwinkel en technische ruimten. Het zwembad is vanwege hygiënische en veiligheidsredenen verwijderd. Op termijn zal een nieuw overdekt-/buitenzwembad worden aangelegd. Verder zijn inmiddels milieustraten op verschillende plekken geplaatst.

¹⁾ Exclusief de voorgenomen uitbreiding stroken langs de werkhaven en de Berencamperweg.



Figuur 2.1 Luchtfoto (Google Maps) – locaties Magnifique is rood omlijnd

Huidige situatie centraal gedeelte

Het deel waar de 20 Magnifiques zijn voorzien bestaat in de huidige situatie uit lege standplaatsen voor recreatie-objecten, uit wegen en een sportveld. Een deel van de voormalige stacaravans op dit gedeelte van het park zijn naar andere standplaatsen op het park verplaatst om ruimte te maken voor nieuwe recreatie-eenheden.

2.2. Toekomstige situatie

Korte schets toekomstige situatie hele park

Alhoewel deze ruimtelijke onderbouwing ziet op het plaatsen van 20 recreatie-eenheden op een deel van het recreatieterrein, wordt voor de volledigheid een toelichting gegeven op de op dit moment bekende ontwikkeling en herinrichting van het gehele park. Figuur 2.3 geeft een indicatie van de wijze waarop de herontwikkeling zal worden vormgegeven.

Het recreatiepark zal in de nabije toekomst zijn grenzen in enige mate verruimen in oostelijke en noordelijke richting. De grenzen sluiten dan aan op de N301 en het Nijkerkernauw. Met name door de gronden ten noorden van het terrein 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. Ten noorden van het terrein liggen langs de Berencamperweg vier woningen en een werkeiland van Rijkswaterstaat. Deze worden via de weg Nieuw Hulckesteijn ontsloten. 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 en het werkeiland in de toekomst plaatsvinden via een nieuwe weg die vanaf de Zeedijk parallel langs de Berencamperweg (N301) zal lopen.

Het terrein zal plaats bieden aan recreatie-eenheden met een grondoppervlak van 45 tot 70 m² en tot een hoogte van 5 m. In de zuidwest hoek van het terrein zijn een aantal groepsaccommodaties voorzien²⁾. Omdat grotere verblijfsrecreatie-eenheden worden gerealiseerd zal het totaal aantal eenheden binnen de begrenzing van het huidige terrein aanzienlijk verminderen (tot een kwart minder eenheden) ten opzichte van het aantal van 374 eenheden dat destijds op het park heeft gestaan. Voor elke standplaats geldt dat deze voor ten hoogste 25% mag worden bebouwd. Binnen dat percentage zal in de meeste gevallen ook een klein bijgebouw worden geplaatst, o.a. voor het opbergen van de (elektrische) fietsen en tuinmeubilair.

Midden op het terrein wordt een grote vijver aangelegd over de gehele diepte van het park (tussen Zeedijk en Nijkerkernauw). De vijver is indicatief op figuur 2.2 weergegeven.

Zowel de openbare ruimte als de standplaatsen worden zodanig ingericht dat op het park zichtlijnen en doorzichten worden gecreëerd. Dit betekent ook dat schuttingen en hoge opgaande groenhagen zoveel mogelijk worden vermeden. Percelen worden met (laag) groen omzoomd en privacy wordt geborgd door de recreatie-eenheden op de juiste wijze te schakelen via perceelsinrichting. Omdat op het terrein vleermuizen voorkomen, wordt het hele terrein voorzien van vleermuisvriendelijke verlichting (70% van de bestaande verlichting is inmiddels door deze vleermuisvriendelijke verlichting vervangen). Verder wordt op het gehele park inheems groen toegepast. Exoten zijn of worden zoveel mogelijk verwijderd (hoewel enige coniferen behouden blijven om dekking te bieden aan de op het park aanwezige mussenpopulatie).

De centrale voorzieningen zullen eveneens worden aangepakt. Zo beschikt het terrein inmiddels over een centrale parkeerplaats bij het restaurant die op dit moment plaats biedt aan circa 32 auto's. Voor de uitbreiding van de centrale voorzieningen (circa 1.250 m² extra bebouwing) wordt gedacht aan indoor-faciliteiten zoals wellness, een overdekt zwembad en sportfaciliteiten.

Bedrijfsmatige 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 verblijfsrecreatie op het recreatiepark zal op bedrijfsmatige wijze geëxploiteerd blijven. 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 is op veiligheid en het voorkomen van oneigenlijk gebruik (zoals verhuur ten behoeve van arbeidsmigranten of (semi-)permanente bewoning). Particulieren kunnen een recreatie-eenheid op het park kopen of huren. Met deze particulieren worden contracten afgesloten waarin o.a. is opgenomen dat (semi-)permanente bewoning van de recreatie-

²⁾ Hierover zullen in het kader van het op te stellen bestemmingsplan afspraken worden gemaakt. Voor deze ruimtelijke onderbouwing is dat verder niet aan de orde.

eenheden is verboden. Naast een verbod in het bestemmingsplan/de omgevingsvergunning is op deze wijze ook privaatrechtelijk geborgd dat het park volledig toeristisch/recreatief wordt benut.



Figuur 2.2 Indicatieve verkaveling.



Figuur 2.3. Indicatie terreininrichting totale herontwikkeling bad Hulckesteijn

Ook verhuur van de particuliere recreatie-eenheden gebeurd 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.

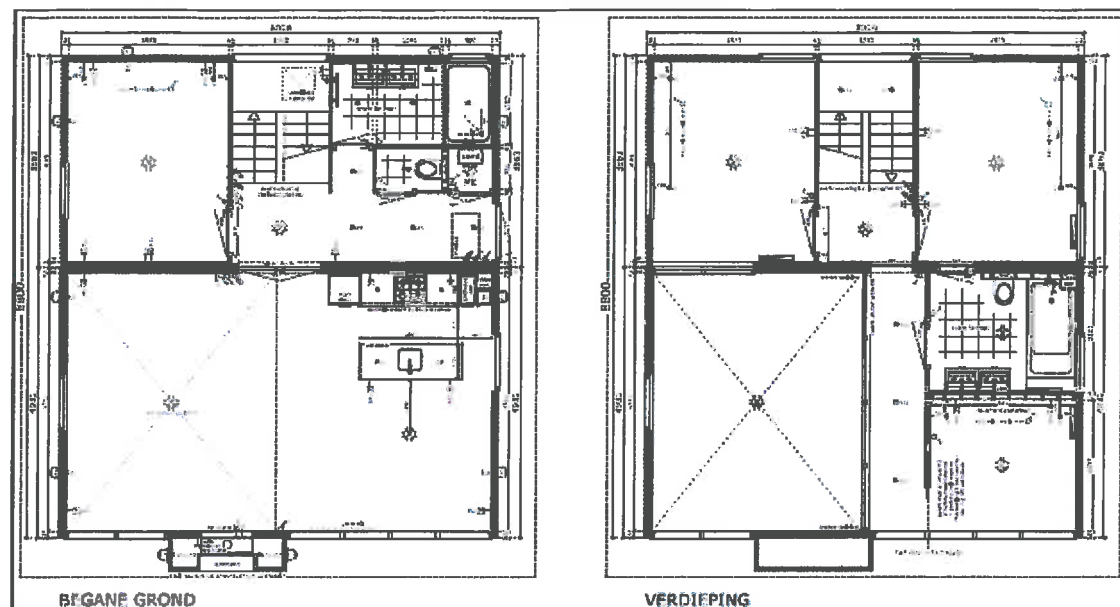
Toekomstige situatie centraal gedeelte

In de toekomstige situatie zullen op het recreatieterrein naast de meer bekende typen recreatie-objecten, ook recreatie-objecten van het type 'Magnifique' worden geplaatst. In figuur 2.2 is een indicatieve kavelindeling weergegeven. De kavelkeuze voor de 20 eenheden van het type Magnifique zal in overleg met de toekomstige eigenaren worden bepaald, maar binnen het in figuur 2.2 rood omkaderde gebied liggen. Het op voorhand bepalen van een vaste locatie binnen dit gebied wordt niet noodzakelijk geacht. Allereerst omdat de recreatie-objecten van het type Magnifique qua maatvoering en hoogte niet per definitie verschillen van de overige objecten die in dit gebied zullen worden geplaatst. Eventuele afwisseling van verschillende typen recreatie-objecten zorgt bovendien voor een speelse indeling van het terrein, waarbij de verhouding bebouwd (25%) / onbebouwd (75%) ervoor zorgt dat voldoende ruimte rondom de objecten aanwezig is. Daarnaast zorgt de verkaveling ervoor dat - net als de beoogde inrichting van het gehele terrein - dat er zichtlijnen en doorzichten worden gecreëerd. De terreinindeling - zoals te zien is in figuur 2.2 en zoals deze inmiddels is gerealiseerd - laat dit ook zien. De zichtlijnen vanaf het openbare gebied op het recreatieterrein zijn hierbij met name gericht op het Nijkerkernauw. Verder speelt een rol dat dit gedeelte van het recreatieterrein besloten ligt en ook in de uiteindelijke fase besloten blijft liggen tussen:

- west: de receptie/restaurant en nog te realiseren recreatie-objecten;
- noord: de eerstelijns bebouwing die langs het Nijkerkernauw wordt beoogd en in de huidige situatie de aldaar aanwezige bomenrij;
- zuid: de huidig aanwezige houtwal;
- oost: de nog te realiseren recreatieobjecten.

In de uiteindelijke situatie zal zodoende van buitenaf vrijwel geen zicht zijn op dit gedeelte van het park. Juist de beleving van de gebruikers van dit gebied speelt om die reden een centrale rol; zichtlijnen richting het Nijkerkernauw.

De Magnifique is een tweelaagse recreatie-eenheid. Het grondoppervlak van de eenheid bedraagt 70 m². De bouwhoogte bedraagt 5 m. Het oppervlak van de standplaats/kavel waarop de Magnifique wordt geplaatst bedraagt tenminste 280 m² (maximaal 25% van de kavel wordt bebouwd). In de meeste gevallen zullen de percelen 20% tot 25% groter zijn. De recreatie-eenheid heeft een afmeting van circa 8,0 m breed en 8,8 m lang en 5 m hoog.

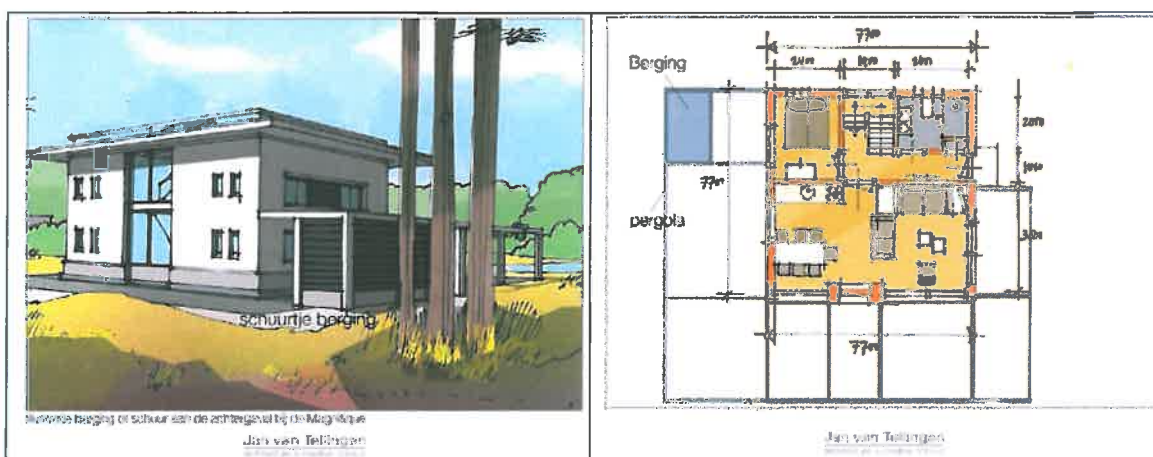


Figuur 2.5 Plattegrond Magnifique

De binnenzijde van de Magnifique kan op verschillende wijzen worden ingedeeld, maar zal in de meeste gevallen bestaan uit:

- begane grond: een riante woon/eetkamer met open keuken, een slaapkamer en een badkamer;
- eerste verdieping: 3 slaapkamers en een badkamer.

Tevens zal bij de meeste Magnifiques een berging worden geplaatst voor het opbergen van o.a. tuinmeubilair en (de op dit moment populaire elektrische) fietsen. Het bijgebouw heeft een maximum oppervlak van 6 m² en een hoogte van 2,40 m. Het is de bedoeling om het bijgebouw ofwel aan een pergola te koppelen, ofwel om deze als losse (zwart) houten unit te plaatsen. In alle gevallen wordt het bijgebouw enkele meters uit de zijgevel van de Magnifique geplaatst. In figuur 2.6 zijn twee schetsen bijgevoegd waarin het bijgebouw in de achtergevelrooilijn is geplaatst. De linker schets betreft het aanzicht vanaf de achterzijde van het perceel.



Figuur 2.6. Schets bijgebouw

Ten behoeve van een stabiele ondergrond waarop het object kan worden geplaatst worden, wordt het chassis van de Magnifique op een van de volgende twee manieren ondersteund:

- op houten platen die op hun beurt worden geplaatst op betonnen bielzen/kanaalplaatdelen. Deze bielzen/kanaalplaatdelen worden op het maaiveld geplaatst, nadat ten behoeve van een stabiele ligging en waterpas afstelling de grond hieronder is geëgaliseerd;

- op stalen UNP-constructiebalken die door schroefpalen van circa 1,5 m lengte worden ondersteund.

De Magnifique wordt daarbij in delen aangeleverd en opgebouwd en gefixeerd. Rondom de Magnifique worden keerwanden gezet die de ruimte tussen de stabiele ondergrond en de onderzijde van het object afsluiten, maar er eveneens voor zorgdragen dat de ruimte tussen de stabiele ondergrond en de onderzijde van het object kan ventileren. Over het algemeen worden hiervoor 40x60 betontegels gebruikt. Ten behoeve van een goede en fraaie overgang tussen de Magnifique en het maaiveld worden de keerwanden aangeaard met tuinaarde of zand ten behoeve van een terras. Zo is het chassis niet zichtbaar. Dit gebeurt ofwel door de keerwanden onder maaiveld te plaatsen, ofwel door het maaiveld rondom het object iets te verhogen (circa 30 cm ten opzichte van de gemiddelde terreinhoogte).

De gevels van de Magnifique zijn voorzien van wit stucwerk, de kozijnen worden opgetrokken uit grijs kunststof. In aansluiting daarop zijn de plinten dezelfde kleur grijs als de kozijnen. Rondom de bovenzijde van de Magnifique wordt voorzien in een brede dakoverstek. De Magnifique beschikt verder over een buitenhaard met schoorsteen en grote raampartijen. Naast een buitenterras grenzend aan de buitenhaard, krijgt het erf rondom een groene uitstraling.



Figuur 2.7 Aanzicht Magnifique

2.3. Afwijking van het planologisch regime

In paragraaf 1.4 is het planologisch regime beschreven. In paragraaf 2.2 is vervolgens het initiatief besproken. Hieronder wordt beschreven in welke mate het initiatief afwijkt van het vigerende planologische regime.

Gebruik

De functie op de gronden bestemd voor 'verblijfsrecreatie' blijft ongewijzigd, het gaat nog steeds om verblijfsrecreatie. Van permanente bewoning is geen sprake, alle gebruikers van de recreatie-eenheden gebruiken de eenheid als recreatiewoning.

Voor zover de beoogde standplaatsen zijn gelegen op de gronden aangewezen voor 'wegen' en 'aktieve recreatie' geldt dat dit niet past binnen het uitwerkingsplan. Op deze gronden is verblijfsrecreatie (inclusief benodigde bebouwing) niet toegestaan. Op dat punt wijkt het gebruik in dit initiatief zodoende af van het vigerende regime.

Bouwen

Het uitwerkingsplan kent een aantal bouwregels (afstanden, maten, etc.) én staat niet-mobiele recreatie-eenheden uitsluitend toe in de vorm van stacaravans.

De plaatsing van de 20 recreatie-eenheden van het type Magnifique voldoet aan alle bouwregels (onderlinge afstanden, maximum bebouwd oppervlak, etc.). Een bouwhoogte is niet bepaald, zodat deze ook tot 5 m hoogte zijn toegestaan.

De enige vraag die zich voordoet is of de Magnifique binnen de begripsbepaling van een stacaravan valt. De Magnifique is net als een stacaravan:

- een gebouw;
- geen woonkeet;
- tenminste 7,35 m lang;
- tenminste 2,5 breed, en;
- gemakkelijk verplaatsbaar.

Alleen de wijze van verankering aan de grond is anders dan bij een stacaravan. Het is onduidelijk of op dit punt aan het uitwerkingsplan wordt voldaan. Het bouwbesluit is op dit punt op meerdere wijzen uitlegbaar. In het kader van zorgvuldigheid wordt daarom in de ruimtelijke onderbouwing voor een (worstcase-)benadering gekozen waarbij ervan wordt uitgegaan dat op dit punt niet aan het uitwerkingsplan wordt voldaan. Hierbij wordt tevens opgemerkt dat de bedoeling van het uitwerkingsplan zag op het plaatsen van stacaravans en niet op het plaatsen van recreatie-objecten zoals de Magnifique.

De beoogde bergruimten hebben een maximum oppervlak van 6 m en een maximum hoogte van 2,4 m. Deze maten wijken in enige mate af van de bouwregels uit het uitwerkingsplan.

Conclusie

Gelet op voorgaande bespreking wijkt het initiatief op de volgende punten af van het planologische regime:

- realisatie van (delen van) standplaatsen op de gronden die zijn aangewezen als 'wegen' en 'aktieve recreatie' op het recreatiepark zelf;
- bouwhoogte (2,40 m in plaats van 2,10 m) en oppervlak (6 m² in plaats van 4 m²) van de bergingen;
- wijze van verankering van de recreatie-eenheid in de grond.

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de voor het projectgebied relevante beleidskaders uiteengezet, voor zover deze betrekking hebben op, of van invloed zijn op de functie en de beoogde bebouwing van het recreatiepark.

3.2. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & Barro

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Nationale belangen

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro omvat alle ruimtelijke Rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het besluit kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

In de SVIR en Barro zijn met betrekking tot het ruimtelijk beleid geen relevante passages opgenomen voor de ontwikkelingen in het projectgebied.

Actuele regionale behoefte (3.1.6 lid 2 Bro)

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat sprake is van een actuele regionale behoefte.

In casu is sprake van herstructurering van een deel van het recreatieterrein, waarbij een 20-tal recreatie-eenheden wordt vervangen voor een ander type recreatie-eenheid, welke niet in het bestemmingsplan past. Deze (her)ontwikkeling kan niet worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zodat dit artikel in casu niet van toepassing is.

3.3. Provinciaal beleid

Ruimtelijke verordening Gelderland

Ruimtelijke plannen en besluiten dienen te voldoen aan het bepaalde in de Ruimtelijke verordening Gelderland. Voor onderhavig plangebied zijn verschillende bepalingen relevant. Deze worden hieronder besproken.

- Intrekgebied: op gronden aangewezen als intrekgebied mag een bestemmingsplan de winning van fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas, niet mogelijk maken. Het plan voorziet niet in deze activiteiten, zodat op dit punt aan de verordening wordt voldaan;
- Nationaal landschap buiten de groene Ontwikkelzone (GO), Gelders NatuurNetwerk (GNN) en Noord Hollandse Waterlinie: wijzigingen van bestemmingen is alleen toegestaan indien deze wijzigingen de kernkwaliteiten van het gebied behouden of versterken. In de verordening is het begrip van nationaal landschap als volgt opgenomen: 'gebied met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten'. Voor het onderhavige plangebied geldt met name dat de recreatieve kwaliteit kwalificerend is om deze gronden als nationaal landschap aan te merken. De kenmerken van deze gronden sluiten aan bij de kenmerken die voor het Arkenheem gelden, waarvoor de volgende kernkwaliteiten zijn vastgelegd:
 1. extreme openheid: deze kwaliteit is niet van toepassing op onderhavig projectgebied. Het Recreatieterrein is al lange tijd bebouwd en begroeid, zodat er praktisch geen sprake is van enige openheid. Nu de recreatie-eenheden (praktisch) binnen de bouwhoogte, als ook de maximale verkavelingsvereisten (maximaal 25% van de kavel bebouwd) vallen zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, wordt de openheid niet verder aangetast. Bovendien voorziet de herkaveling en het laag houden van erfafscheidingen voor nieuwe doorzichten en zichtlijnen;
 2. deels grillige, deels regelmatige verkaveling: alhoewel de huidige verkaveling in enige mate wordt aangepast, wijzigt deze niet wezenlijk van de reeds aanwezige verkaveling, zodat op dit punt de kernkwaliteit niet wordt aangetast;
 3. kronkelende sloten: in het projectgebied zijn geen sloten aanwezig. wel zal in een vervolgstadium een vijver in meanderende vorm worden aangelegd;
 4. gebruik als grasland, hoog waterpeil: in de huidige situatie is geen sprake van grasland, ook in de toekomstige situatie is geen sprake van grasland. Dit aspect wordt niet aangetast.
- Permanente bewoning: in plannen voor recreatiewoningen en recreatieterreinen wordt permanente bewoning uitgesloten. In casu wordt geen permanente bewoning toegestaan, enkel recreatief gebruik van de recreatiewoningen, zodat aan de doelstelling van de verordening wordt voldaan. Op dit punt wijkt het initiatief niet af van het vigerende bestemmingsplan.
- Bedrijfsmatige exploitatie: uitbreiding van recreatiewoningen is alleen toegestaan indien hieraan de eis van bedrijfsmatige exploitatie is verbonden. In casu wordt aan dit vereiste voldaan. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2.

Omgevingsvisie Gelderland

De hoofddoelen vanuit de visie voor de provincie zijn als volgt:

- een duurzame economische structuur, waarbij de provincie zich o.a. richt op een gezonde vrijetijdseconomie;
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving, hetgeen o.a. het volgende betekent: een gezonde vrijetijdseconomie en aandacht voor beleving, bereikbaarheid en toegankelijkheid van cultuur, natuur en landschap.

Het projectgebied ligt op de grens van de regio Noord-Veluwe en de regio Food-Valley. De speerpunten waarbinnen de ontwikkeling in dit bestemmingsplan kan worden geschaard zijn:

- gastvrije regio (Noord-Veluwe);
- bedrijven en bedrijvigheid (Food-Valley).

De provincie benoemt de recreatiesector als een belangrijk element in de regio, mede omdat het werkgelegenheid met zich brengt, maar ook omdat het bijdraagt aan de aantrekkingskracht van de regio voor zakelijke bezoeken. Om de recreatiesector in stand te houden zijn verschillende zaken van belang:

- innovatie en modernisering;
- een divers aanbod, het hele jaar door, voor kort of lang verblijf en verschillende prijssegmenten.

De provincie wil de regio als sterk merk neerzetten: de Waterrijke Veluwe. De herstructurering en kwaliteitsimpuls die op dit moment in gang is gezet op recreatiepark Bad Hulckesteijn sluit uitstekend bij deze doelstellingen aan. Door bovendien verschillende typen recreatie-eenheden te plaatsen, voorziet het park in een divers aanbod.

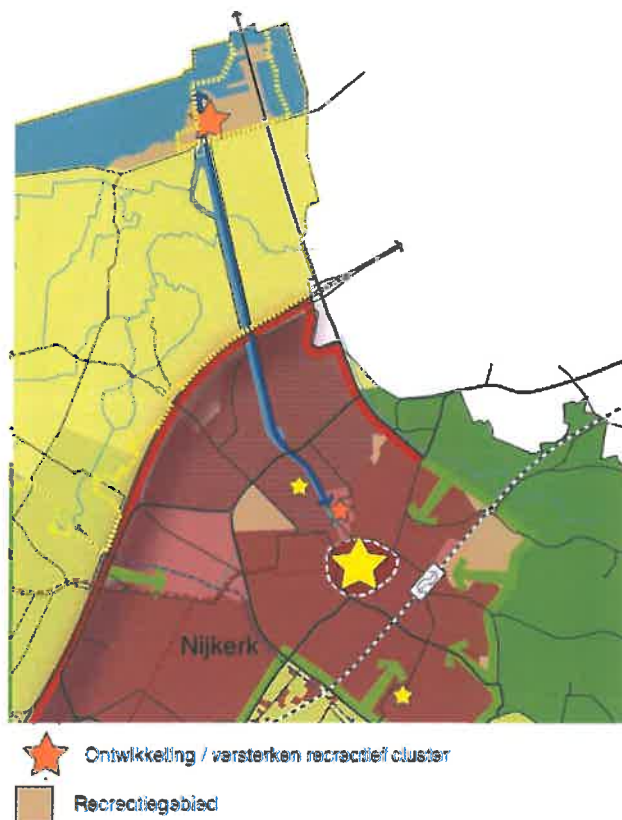
Conclusie toetsing provinciaal beleid

In dit geval is geen sprake van nieuwvestiging, maar van een wijziging van de invulling van het bestaande terrein. Het terrein wordt bedrijfsmatig geëxploiteerd. Het initiatief voldoet aan vorengenoemd beleid.

3.4. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Nijkerk / Hoevelaken 2030

De structuurvisie geeft richting aan de inrichting van de ruimte in Nijkerk de komende jaren, met de blik gericht op 2030. Het is een grove schets die in naarmate de tijd verstrekt verder wordt ingekleurd.



Figuur 3.1 Uitsnede Kaart 06: Integrale toekomstvisiekaart

De herontwikkeling van Bad-Hulckesteijn wordt als één van de opgaven voor de structuurvisie benoemd. De bedoeling hierbij is dat het recreatiepark, samen met de omliggende recreatieve functies de sfeer gaat uitstralen van een stadje aan de Zuiderzee, waarbij 400 recreatieve woningen (niet permanent bewoond), 100 toeristische kampeerplaatsen en dagrecreatie hun plaats krijgen.

Zoals beschreven in paragraaf 2.1 zijn de doelstellingen voor het recreatiepark bijgesteld. Van de realisatie van een stadje aan de Zuiderzee is geen sprake meer. Desalniettemin zorgen de ontwikkelingen die op dit moment in gang zijn gezet ervoor dat het recreatieterrein een forse kwaliteitswinst boekt. De plaatsing van een 20-tal recreatie-eenheden van het type Magnifique past bovendien nog steeds in de beoogde uitstraling van 'stadje aan de Zuiderzee'. De eenheden worden voorzien van ruime beglazing rondom. Ook wordt ervoor gezorgd dat de beplanting laag blijft om voldoende contact tussen het park en 'de Zuiderzee' te creëren.

Toetsing aan de Beleidsnotitie Recreatie en Toerisme gemeente Nijkerk (2012+)

In de Beleidsnotitie Recreatie en Toerisme gemeente Nijkerk (2012+) (gemeente Nijkerk, oktober 2012) is het gemeentelijk beleid op dit punt vastgelegd. De gemeente zet in op het behouden en versterken van de recreatieve en toeristische sector. Hier ligt een tweeledige motivatie aan ten grondslag: de gemeente wil een aantrekkelijk woon- en vestigingsklimaat in Nijkerk creëren en verwachten dat door het stimuleren van toerisme en recreatie er een economische spin-off wordt gegenereerd dat ten goede komt aan de ondernemers van de gemeente.

Het beleid is erop gericht om bovengenoemde kansen ten aanzien van het recreatief en toeristisch product met bijbehorende promotie en communicatie zoveel mogelijk te benutten. Dit betekent niet dat Nijkerk zelf grootschalige, nieuwe ontwikkelingen gaat inzetten maar dat zij uitvoering geeft en medewerking verleent aan bestaande plannen en probeert het bestaande aanbod te optimaliseren en te verbinden.

In aansluiting op de structuurvisie Nijkerk / Hoevelaken2030 stimuleert de gemeente de herontwikkeling van Nieuw Hulckesteijn. Dit komt op verschillende plekken in de beleidsnotitie terug. Het 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 (paragraaf 6.4.1). 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, zonder dat de beleidsnotitie hiertoe vooraf expliciete randvoorwaarden bepaalt.

Geconcludeerd wordt dat de beleidsnotitie al voorsorteert op de herontwikkelingsplannen voor Bad Hulckesteijn.

4.1. Inleiding en toetsing

Toetsing van het initiatief aan de relevante omgevingsaspecten maakt standaard deel uit van de vraag of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Zoals beschreven in hoofdstuk 1 en in hoofdstuk 2, wijkt het initiatief slechts in geringe mate af van het vigerende bestemmingsplan. Gelet hierop kan de toetsing aan omgevingsaspecten van beperkte omvang blijven.

Omdat op dit moment ook het bestemmingsplan voor het gehele recreatieterrein wordt voorbereid, zijn de onderzoeken en resultaten voor het gehele terrein grotendeels bekend. Deze onderzoeken en resultaten zijn beschreven in de concept-mer-beoordeling. Waar van toepassing, wordt in de volgende tabel verwezen naar de betreffende conclusies en onderzoeken die in de concept-mer-beoordeling zijn opgenomen.

De toetsing is in onderstaande tabel per omgevingsaspect opgenomen.

Omgevingsaspect	Toetsing
Water	Het projectgebied is gedeeltelijk gelegen binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering. Hiervoor zal de benodigde melding/vergunningplicht worden doorlopen. Voorts is het gelegen binnen of in de omgeving van een boringsvrije zone, waterwinningsgebied of een grondwaterbeschermingsgebied. Daarnaast is sprake van een intermediair gebied, waarbinnen geen kwel of infiltratie optreedt. Omdat het grondwaterpeil in het gebied circa 30 cm onder maaiveld en sterk samenhangt met het waterpeil in het Nijkerkernauw, is het terrein vrij drassig. Om deze situatie te verbeteren voorziet de totale ontwikkeling in een nieuwe watersysteem, waarbij een belangrijke rol is weggelegd voor een centrale waterpartij die als retentiebekken voor regenwater zal fungeren. In de huidige situatie is het recreatieterrein Bad Hulckesteijn aangesloten op een drukriolering. De riolering loopt vanaf de Nijkerkersluis naar een pomp op het terrein van Hulckesteijn. Het oppervlakte aan verharding neemt niet toe. Dit aspect behoeft om die reden verder geen aandacht.
Bodem	De functie verblijfsrecreatie blijft ongewijzigd. Alleen voor de gronden op het park die zijn aangewezen voor 'wegen' en 'aktieve recreatie' wordt een functiewijziging naar verblijfsrecreatie voorzien. Gelet op het feit dat dit 'interne' wegen en bestemmingen betreffen, is er geen noodzaak te betwijfelen dat de bodemkwaliteit zal verschillen van de rest van het recreatiepark. Nader onderzoek is zodoende niet aan de orde. Desondanks heeft verkennend bodemonderzoek op mogelijk verdachte locaties op het gehele recreatieterrein plaatsgevonden. Deze locaties lagen

Omgevingsaspect	Toetsing
	allen buiten het gebied waarbinnen de 20 verblijfsrecreatieve eenheden worden geplaatst. (Verkennd bodemonderzoek Nieuw Hulckesteijn Nijkerk; PJ Milieu bv, 20 augustus 2014). De conclusie is overigens dat de onderzoeksresultaten geen aanleiding geven voor aanvullend of nader bodemonderzoek. In hoofdstuk 3 en de bijlage 6 en 7 van de concept-mer-beoordeling is dit nader beschreven.
Archeologie	Het projectgebied is aangemerkt als 'dekzandvlakten en -laagten afgedekt door zeelei' waarvoor een lage verwachting op archeologische resten geldt (op basis van de gemeentelijke archeologie kaart). Het gebied is in 1964 opgehoogd. De huidige dikte van de ophooglaag bedraagt minimaal 1,2 meter (Zie paragraaf 3.3 van de concept-mer-beoordeling). De ontgravingen ten behoeve van de herontwikkeling van het terrein blijven binnen de huidige minimale dikte van de ophooglaag. De te beschermen bodemlagen liggen onder de ophooglaag. Nu vrijwel geen bodemroeringen benodigd zijn voor het plaatsen van de recreatie-eenheden, is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. In paragraaf 6.4 van de concept-mer-beoordeling is dit nader beschreven.
Landschap en Cultuurhistorie	De beoogde ontwikkeling heeft geen belangrijke negatieve milieugevolgen effecten op de landschappelijk-cultuurhistorische structuur of de beleving van het cultuurhistorische landschap in de omgeving. Effecten op het Nationaal Landschap 'Arkemheen-Eemland' zijn dan ook geheel uit te sluiten. De chalets die in het uiteindelijke plan langs de randen van het terrein van Bad Hulckesteijn zijn voorzien (dus niet de 20 Magnifiques waarover de omgevingsvergunning gaat) leiden wel tot een meer verstedelijkt beeld van het plangebied. In paragraaf 6.3 van de concept-mer-beoordeling wordt dit verbeeld aan de hand van foto-animaties. Voor de 20 Magnifiques geldt het volgende: - aan de zijde van de jachthaven passen zij in het stedelijke beeld van de jachten met masten en vallen zij deels weg achter de boten die op de kade in opslag liggen én zullen zij (grotendeels) wegvallen achter de eerstelijns bebouwing. - aan de zijde van het Nijkerkernauw zullen zij (grotendeels) wegvallen achter de eerstelijns bebouwing die er voor zal worden geplaatst. Zolang deze eerstelijns bebouwing nog niet aanwezig is, valt de bebouwing deels weg achter de aanwezige bomenrij tussen de waterrand en de locatie van de 20 Magnifiques. - aan de zijde van de Zeedijk vallen zij weg achter de Houtwal. - Aan de zijde van de Berencamperweg liggen zij op dusdanig afstand dat zij niet zichtbaar zullen zijn, mede omdat zij door de aanwezige beplanting worden afgeschermd. Meer informatie aangaande landschap en cultuurhistorie is te vinden in paragraaf 6.3 van de concept-mer-beoordeling..
Flora en faunawet / Natura 2000 / EHS	De Flora en faunawet staat het initiatief niet in de weg om de volgende redenen: - er wordt niet gesloopt, de voorheen aanwezige stacaravans zijn inmiddels ontmanteld en weggehaald; - het oppervlakte aan verharding neemt niet toe;

Omgevingsaspect	Toetsing
	- er worden geen bomen of ander opgaand groen gerooid. - open water is niet aanwezig; - op het terrein wordt overal met vleermuisvriendelijke verlichting gewerkt. De overall conclusie met betrekking tot Natura 2000 is dat het uiteindelijke totale plan (gehele herontwikkeling Bad Hulckesteijn) leidt tot een beperkte uitbreiding van het aantal verblijfseenheden, maar dat geen sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000. Evenmin treden er belangrijke negatieve milieugevolgen voor op het Gelders Natuurnetwerk, Groen Ontwikkelingsgebied, weidevogelgebied of op beschermde soorten. Het plangebied ligt buiten het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone  Kaart 7: Natuur ■ Gelders Natuurnetwerk ⓘ ■ Groene ontwikkelingszone ⓘ Het initiatief hoeft te worden getoetst aan het beleid van het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone, daar het gebied hier buiten ligt en er geen externe werking geldt. De relevante tekstdelen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de mer-beoordelingsnotitie. Bijlage 3 van de concept-mer-beoordeling bevat een rapportage van het ecologisch veldonderzoek uit 2014, terwijl hoofdstuk 4 en 5 nader ingaan op Natura-2000 en overige ecologie aspecten.

Omgevingsaspect	Toetsing
Verkeer en parkeren	Het aantal recreatie-eenheden neemt in het projectgebied niet toe, hierdoor wordt de verkeersaantrekkende werking niet groter. Bij de totale herontwikkeling van Bad Hulckesteijn is er wel sprake van een kleine toename. De gemiddelde verkeersgeneratie per weekdagemaal zal dan stijgen met 286 mvt/etmaal van 622 tot 908 mvt/etmaal. Uit het concept-plan-beoordeling blijkt dat deze toename geen belemmeringen veroorzaakt op de afwikkeling van het verkeer op de omliggende wegen. Van deze toename is – zoals vermeld – bij het realiseren van de 20 verblijfsrecreatieve eenheden nog geen sprake. Dit aspect behoeft om die reden verder geen aandacht. Per recreatie-eenheid wordt ten minste één parkeerplaats gerealiseerd. Daarnaast zijn algemene parkeerplaatsen op het terrein beschikbaar: een bij het restaurant en een parkeerterrein aan de oostzijde van het park dat direct benaderbaar is vanaf de Zeedijk. Parkeren is daarmee voldoende geregeld.
Geluid	Recreatie-eenheden zijn geen geluidsgevoelige objecten zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Op basis van een berekening van de geluidhinder die de recreatie-eenheden aan de gevel ondervinden dient te worden onderbouwd of voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening. De objecten liggen binnen de wettelijke geluidszone van twee wegen, te weten de Berencamperweg (N301) en de Zeedijk. De weg Hulckesteijn is in deze ondergeschikt, daar hier alleen sprake is van bestemmingsverkeer, en het een doodlopende weg betreft. Het terrein ligt niet binnen geluidszones van andere type geluidsbronnen. De geluidsbelasting die de objecten ondervinden van het wegverkeer op genoemde wegen is berekend met de (indicatieve) Standaard Rekenmethode 1 (SRM1). De hierbij gebruikte verkeersgegevens zijn opgenomen in bijlage 1, de overige gebruikte invoergegevens en de rekenresultaten zijn opgenomen in bijlage 2. De locatie waar de verblijfsrecreatie-eenheden zullen worden geplaatst ligt op ten minste 210 m van de Berencamperweg (N301) en ten minste 22 m afstand van de Zeedijk. Uit de geluidsberekeningen blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de Berencamperweg (N301) maximaal 47 dB bedraagt inclusief aftrek art. 110g Wgh. Hiermee wordt ruimschoots aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldaan. De geluidbelasting ten gevolge van de Zeedijk bedraagt maximaal 50 dB. De geluidsbelasting ligt daarmee weliswaar boven de voorkeursgrenswaarde, maar onder de uiterste toegestane waarde en is daarmee aanvaardbaar. Op basis van de geluidsberekeningen kan worden geconcludeerd dat het akoestisch klimaat ter plaatse van het projectgebied aanvaardbaar is, en dat er geen noodzaak is tot het treffen van maatregelen, of nader onderzoek. Voor meer informatie omtrent het aspect geluid wordt verwezen naar paragraaf 8.3 van de concept-mer-beoordeling. Bijlage 8 van de concept-mer-beoordeling bevat het volledige akoestisch onderzoek.
Bedrijvigheid	In de directe nabijheid van het projectgebied is een jachthaven gelegen, een scouting en het werkeiland van Rijkswaterstaat. Andere bedrijvigheid is niet aan de orde. De jachthaven en de scouting zijn van recreatieve aard, zodat dit passend is in de omgeving van het recreatieterrein. Op het werkeiland van RWS vinden geen

Omgevingsaspect	Toetsing
	activiteiten plaats. Deze drie activiteiten zijn reeds in de huidige situatie aanwezig. De verblijfsrecreatie in de directe omgeving van de jachthaven behoort tot omgevingstype 'rustig buitengebied'. Er wordt voor deze verblijfsrecreatie niet voldaan aan de richtafstand van 50 m ten opzichte van de jachthaven: de verblijfsrecreatieve eenheden worden op een afstand van 10 m of meer vanaf de jachthaven mogelijk gemaakt (dit wordt in het bestemmingsplan dat op dit moment wordt opgesteld voor het hele terrein vastgelegd). Overigens geldt voor de locatie van de Magnifiques dat deze op meer dan 100 m afstand van de jachthaven en de scouting is gelegen. Activiteiten die hinder kunnen veroorzaken vanuit de omgeving betreffen: - het te water laten van de jachten aan het begin van het seizoen (en uit het water op het einde van het seizoen): dit betreft geluidsbelasting die slechts kortstondig plaatsvindt door het jaar heen, waarbij de activiteiten worden uitgevoerd door een hellingwagen; - schoonspuiten van de vaartuigen: dit betreft eveneens een kortstondige geluidbelasting; - klapperen van touwen tegen masten: deze geluidbelasting zal jaarrond plaatsvinden, maar hoort bij de nautische beleving van het gebied; - varende boten/gemotoriseerde jachten: in de jachthaven zelf varen jachten vaak met motor. De pleziervaart maakt hierbij echter gebruik van lichte motoren die weinig geluidbelasting veroorzaken. De beroepsvaart in de vaart is minimaal van aard: het veevoederbedrijf Coöperatie Arkervaart-Twente UA (Westkadijk 4, 3861 MB Nijkerk gld) voert veevoeder per schip af. Uitgegaan wordt van maximaal 1 tot 2 schepen per dag. Dit leidt niet tot een onaanvaardbare geluidsbelasting; - het gebruik van speedboten en jetski's vond (clandestien) plaats ter hoogte van de voormalige werkhaven. Inmiddels vindt dit niet langer plaats daar de clandestiene boothelling die hiervoor werd gebruikt is opgeruimd; - verkeer en parkeren: op basis van de CROW-kentallen¹⁾ is de verkeersgeneratie van de huidige jachthaven (220 ligplaatsen) 50 mvt/etmaal. Na uitbreiding betreft de verkeersgeneratie afgerond 85 mvt/etmaal. De verkeersaantrekkende werking met bijbehorende geluidbelasting is, mede in relatie tot de verkeersaantrekkende werking van Bad Hulckesteijn zelf, gering²⁾; - de kantine van de jachthaven ligt op voldoende afstand om te voldoen aan de richtafstand uit de VNG-uitgave van 10 m; - bouwwerkzaamheden bij uitbreiding van de jachthaven (mogelijk met heien van damwanden): deze zullen slechts tijdelijk plaatsvinden, evenals de bouwwerkzaamheden voor Bad Hulckesteijn zelf. Verder is van belang dat ook in de huidige situatie en een ver voorgaand verleden op deze plaats verblijfsrecreatie op een zeer korte afstand van de jachthaven aanwezig was. Dit heeft geen klachten vanuit dit perspectief opgeleverd. Wel krijgen de verblijfsrecreatieve eenheden een meer permanent karakter (meer jaarrond gebruik dan de in het verleden aanwezige stacaravans).

1) Hierbij wordt uitgegaan van 0,226 mvt/etmaal per ligplaats.

2) De gemiddelde verkeersgeneratie per weekdagemaal van Bad Hulckesteijn stijgt in de toekomstige situatie met 341 mvt/etmaal, van 622 naar 963 mvt/etmaal.

Omgevingsaspect	Toetsing
	Het recreatieseizoen van de jachthaven is echter geconcentreerd in lente/zomer/herfst, net zoals voorheen het recreatieseizoen van de stacaravans, waardoor mogelijke 'hinder-overlap' tussen beide functies niet meer optreedt dan in het verleden. Bovendien zijn de toekomstige recreatie-eenheden beter geluidgeïsoleerd dan de verblijfsrecreatie uit het verleden. De jachthaven met bijbehorende activiteiten past binnen het watergerelateerde karakter van het gebied, accentueert dit en zorgt voor watergebonden levendigheid. Verblijfsrecreanten van Bad Hulckesteijn kiezen bewust voor dit type omgeving. Het concept van Bad Hulckesteijn richt zich bewust op de nautische beleving en op de watersport. Bijbehorende activiteiten en de daarbij behorende (overigens geringe milieubelasting) zijn gebiedseigen en horen bij de beleving van het gebied. De beoogde uitbreiding van de jachthaven met bijbehorende intensivering zorgt niet voor een relevant andere geluidssituatie in het gebied. Bovendien richt Bad Hulckesteijn zich nadrukkelijk op de nautische beleving en het watersportconcept. Er is dan ook geen sprake van belangrijke negatieve milieugevolgen die op zullen treden vanuit dit perspectief. Voor meer informatie omtrent het aspect bedrijvigheid wordt verwezen naar paragraaf 8.6 van de concept-mer-beoordeling.
Externe veiligheid	N301 Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal het groepsrisico langs de N301 (als transportroute voor gevaarlijke stoffen) in enige mate toenemen. Ten gevolge van de toename van het aantal personen op korte afstand van de N301 is een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) opgesteld. Deze risicoanalyse is opgenomen in bijlage 9 van de concept-mer-beoordeling. Uit deze berekeningen blijkt dat het groepsrisico minimaal toeneemt ten gevolge van de gehele herontwikkeling van het recreatiepark. Het groepsrisico zorgt in geen enkel geval voor een overschrijding van de oriëntatiewaarde. Bad Hulckesteijn Aan de oostzijde van het recreatiepark is een propaantank ten behoeve van de gasvoorziening van de verblijfsrecreatie voorzien. De inhoud van de propaantank is echter dermate gering (2 x 9.100 liter), dat deze valt onder het Activiteitenbesluit. Hierbij dient te worden voldaan aan de daarin opgenomen veiligheidsafstanden. Deze bedraagt 25 m voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. De verblijfsrecreatie zelf wordt buiten deze afstand gerealiseerd. Er kunnen dan ook geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden op dit aspect als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Jachthaven De Zuidwal Bekend is dat ten behoeve van de kantine van de jachthaven De Zuidwal een propaantank aanwezig is, met een inhoud van 1.200 liter. Deze wordt 6x per jaar gevuld. Op basis van het Activiteitenbesluit geldt hiervoor een veiligheidsafstand van 20 m. Hieraan wordt voor de verblijfsrecreatieve objecten voldaan. Tevens is bij de kantine een kleinschalig depot voor glasflessen aanwezig. Deze heeft geen gevolgen voor de externe veiligheidssituatie in het projectgebied.

Omgevingsaspect	Toetsing
Luchtkwaliteit	Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen betreffen $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor de jaargemiddelde concentratie. Voor het 24-uursgemiddelde van fijnstof PM₁₀ geldt dat dit maximaal 35 keer per jaar overschreden mag worden. De toetsing van de grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie stikstofdioxide is niet relevant aangezien er pas meer overschrijdingsuren dan het toegestane aantal van 18 per jaar zullen optreden als de jaargemiddelde concentratie NO₂ de waarde van $82 \mu\text{g}/\text{m}^3$ overschrijdt. Dit is nergens in Nederland het geval. Het initiatief leidt niet tot extra verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie. Daarom kan gesteld worden dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Met behulp van de NSL-monitoringstool kan inzicht gegeven worden in de luchtkwaliteit ter plaatse. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit langs de maatgevende weg in de omgeving (Berencamperweg) ruimschoots voldoet aan de normen uit de Wet milieubeheer. Het maximale gehalte stikstofdioxide NO₂ bedraagt $24,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$, het gehalte fijn stof PM₁₀ bedraagt maximaal $23,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en het aantal overschrijdingdagen voor het 24-uursgemiddelde voor fijn stof PM₁₀ bedraagt maximaal 12 dagen. Het maximale gehalte fijn stof PM_{2,5} bedraagt $15,23 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Ter plaatse van de ontwikkeling is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Tevens wordt verwezen naar paragraaf 8.5 van de concept-mer-beoordeling.
Geur	Er zijn geen agrarische bedrijven in de omgeving aanwezig die vanwege aanwezige geurcontouren relevant zijn voor de milieusituatie in het plangebied. Zie paragraaf 8.6.1. van de concept-mer-beoordeling.
Kabels en leidingen	In het projectgebied zijn geen relevante leidingen en of kabels gelegen.
Explosieven	Paragraaf 6.5 van de concept-mer-beoordeling gaat in op niet-gesprongen explosieven. De conclusie is als volgt. Nu sprake is van een opgehoogd terrein en er niet dieper dan 1,2 meter ontgraven zal worden, is nader onderzoek niet noodzakelijk. De verdachte bodemlagen liggen namelijk onder de ophooglaag, 1,0 tot 3,0 m onder de oorspronkelijke bodem van voor 1964. Deze laag ligt dus minimaal 2,2 m onder het huidige maaiveld. Mocht toch dieper dan 2,2 m worden gegraven, dan wordt een projectgebonden risico-analyse uitgevoerd. De schroefpalen die ten behoeve van de objecten worden gebruikt zijn ten behoeve van de verankering van de pergola. Deze schroefpalen gaan niet dieper dan 60 à 70 cm en blijven binnen de ophooglaag die in 1964 is opgebracht. Derhalve is het gevaar van niet-gesprongen explosieven niet aan de orde.

5.1. Inleiding

De uitvoerbaarheid van een plan bestaat uit de volgende elementen:

1. de maatschappelijke uitvoerbaarheid: is voldoende rekening gehouden met de bij het plan betrokken belangen;
2. de financiële uitvoerbaarheid: te onderscheiden in:
 - voldoende financiële middelen van de private partij om het plan te realiseren;
 - borging van kostenverhaal;
 - afdekking van planschade.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gebruikers Bad Hulckesteijn

Gelet op de kwaliteitsslag op het park, de afspraken die met de huidige gebruikers van het park zijn gemaakt en de extra voorzieningen die hierbij zijn gecreëerd, wordt geoordeeld dat dit initiatief geen nadelige gevolgen heeft voor de huidige gebruikers van Bad Hulckesteijn.

Watersportvereniging de Zuidwal

Tussen de gemeente, de vereniging en het recreatiepark wordt intensief overleg gevoerd in het kader van de voorbereidingen van het bestemmingsplan en daarmee ook over deze vergunningaanvraag voor het plaatsen van 20 Magnifiques.

In de fase na vergunningverlening (in het kader van het bestemmingsplan) betekent dit o.a. de volgende concrete maatregelen:

- Op het grondgebied van het recreatieterrein worden gronden beschikbaar gesteld voor het opslaan van boten van de vereniging.
- Er wordt een watergang tussen het recreatiepark en de gronden van de vereniging aangelegd, waarbij een brug beide gebieden met elkaar verbindt. Op die manier kunnen de recreanten op het park tevens gebruik maken van de horeca faciliteiten van de vereniging. Daarnaast zorgt de watergang ervoor dat de gronden van de vereniging voldoende zijn afgeschermd om diefstal op het terrein te voorkomen.

Bewoners, werkterrein Rijkswaterstaat en sluisgebouw ten noorden van het plangebied

Ontsluiting

Ten behoeve van de bereikbaarheid van de woningen, het werkterrein van Rijkswaterstaat, de natuurspectieboot van de Omgevingsdienst en het sluisgebouw die ten noorden van het plangebied liggen en nu via de Hulckesteijn worden ontsloten, zal in de volgende fase (bestemmingsplan) een nieuwe ontsluitingsroute worden aangelegd. Deze route ligt evenwijdig aan de Berencamperweg en sluit op de Zeeweg aan, 25 meter ten westen van de rotonde Zeeweg/Berencamperweg. De ontsluiting van het park zelf vindt plaats aan de zuidzijde van het park. Aanleg van deze ontsluiting is – gelet op de

begrenzing van het projectgebied waarop deze vergunningaanvraag ziet – pas noodzakelijk zodra het gehele terrein in ontwikkeling wordt genomen.

Terinzagelegging

Het ontwerpbesluit zal gedurende 6 weken worden gelegd. Een ieder kan gedurende die periode zijn zienswijze aan de gemeente kenbaar maken. Aan de hand van de verschillende zienswijzen zal de gemeenteraad beoordelen of de zienswijzen tot een wijziging van het ontwerpbesluit dienen te leiden.

5.3. Financiële uitvoerbaarheid

Voldoende financiële middelen

De plaatsing van de 20 recreatie-eenheden en de aanleg van de daarbij behorende erven en infrastructuur komt voor rekening van de exploitant van het recreatieterrein. De exploitant beschikt over voldoende financiële middelen om dit project tot uitvoering te brengen.

Vanuit historisch perspectief is de Veluwe een recreatie locatie van importantie. Veel van de aanwezige accommodaties zijn echter verouderd of geen onderdeel van een daadkrachtig recreatieconcern. Op de Veluwe is dan ook sprake van een vervangingsmarkt waarbij het aantal toeristen niet toeneemt maar er sprake is van een productverandering.

Het concept van de ontwikkeling is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

1. de opstallen worden deels verkocht (80%) aan particulieren. Dit is overigens niet anders dan in het verleden op camping Nieuw Hulckesteijn.
2. de plaatsen, kavels of standplaatsen worden verhuurd (60%).
3. de plaatsen, kavels of standplaatsen worden verkocht aan de eigenaren van het opstal (40%).

Die opstallen die niet verkocht worden blijven in eigendom van Bad Hulckesteijn.

De kopers van de opstallen (ook kopers van de grond of huurders van de grond, beide opties zijn mogelijk) kopen de woning voor de volgende redenen:

- A. als beleggingsobject om te laten verhuren voor de toeristische markt (ca 40%).
- B. als object voor recreatief eigen gebruik, weekenden vakanties etc (ca 30%)
- C. als combinatie van A & B. Deels verhuur deels als beleggingsproject (ca 30%).

Er ontstaat hierdoor een gemêleerd koper publiek wat door de gebruik intenties zorg draagt voor een mogelijke jaarrond exploitatie.

In de huidige markt blijft de vraag naar verhuurobjecten aanwezig mits de locatie voldoende toeristische infrastructuur te bieden heeft en het voorzieningen niveau op het park kwalitatief en hoogwaardig is.

De “bungalow”-vakantie is nog steeds populair en absoluut de nummer 1 accommodatie voor binnenlands toerisme. Bad Hulckesteijn voldoet hieraan als gevolg van de kwaliteitsimpuls die inmiddels heeft plaatsgevonden en verder zal plaatsvinden. Daarbij wordt ingespeeld op de verschuiving die binnen de sector plaatsvindt:

- grotere en luxere accommodaties;
- van “vermaakt worden” naar beleving;
- vakantietijd wordt korter;
- omgeving wordt belangrijker;
- veiligheid en geborgenheid hebben prioriteit;
- authenticiteit als basisconcept.

De specifieke kenmerken van de huurdersgroep die de doelgroep van Bad Hulckesteijn vormt zijn:

- demografie gebruikers:
 - o gezinnen met kinderen (3 tot 4 personen) tot 14 jaar;
 - o senioren 55+;
 - o senioren met kleinkinderen tot 14 jaar;

- geografische herkomst:
 - o Nederland algemeen;
 - o Duitsland Nordrhein-Westfalen;
- welstandsklasse: C1, B2 (modaal tot 1,5x modaal)
- psychografische kenmerken:
 - o actieve toeristen recreatie;
 - o natuurbeleving en rust genietter;
 - o geïnteresseerd in watersport.

Kostenverhaal

Dit plan voorziet niet in nieuwe bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro, zodat er geen verplichting bestaat voor het verhalen van kosten. Er geldt dan ook geen wettelijke plicht om een exploitatieplan op en vast te stellen.

Los van bovenstaande zijn er voor de gemeente geen kosten verbonden aan het tot uitvoer brengen van dit initiatief, anders dan de ambtelijke kosten die benodigd zijn bij het verlenen van de vergunning. Door middel van leges worden deze gemeentelijke kosten gedekt.

Planschade

De risico's op planschade als gevolg van deze ontwikkeling worden nihil ingeschat.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Bijlagen

Bijlage 1 Verkeersintensiteiten

2

Van de provincie Flevoland is een verkeersintensiteit verkregen voor de Berencamperweg. Het betreft een verkeerstelling uit 2012 (gemeten tussen 6 april en 4 juli 2012). In onderstaande tabel zijn de verkeersgegevens opgenomen. Voor de voertuigverdeling is gebruikgemaakt van een lengtemeting op de Nijkerkerweg tussen de Gooiweg en de Spiekweg.

Tabel 1. Verkeersintensiteiten

Weekdag-etmaalintensiteit 2012	16.134 mvt/etmaal
Weekdag-etmaalintensiteit 2025 (berekend uitgaande van een autonome verkeersgroei van 1,5% per jaar)	19.600 mvt/etmaal
Aandeel verkeer dag/avond/nacht	80,5% / 11,3% / 8,2

Tabel 2. Voertuigverdeling

Dagperiode	Lichte mvt	Middelzware mvt	Zware mvt
Dag (7-19)	83,4%	7,7%	8,9%
Avond (19-23)	86,3%	4,5%	9,2%
Nacht (23-07)	74,0%	9,9%	16,0%
Hele etmaal	82,8%	7,7%	9,5%

Van de Zeedijk zijn geen verkeersgegevens bekend. Aangenomen is dat de weekdag-etmaalintensiteit van de Zeedijk een omvang van 3.000 mvt/etmaal niet zal overstijgen. Voor de voertuigverdeling wordt van de volgende standaardverdeling voor verzamelwegen in het landelijk gebied uitgegaan:

wegcategorie	LOW (landelijke ontsluitingsweg)			
categorie duurzaam veilig	erftoegangsweg type I			
maximumsnelheid	60 km/h			
	dag	avond	nacht	etmaal
licht	91,08%	91,08%	91,08%	91,08%
middelzwaar	6,42%	6,42%	6,42%	6,42%
zwaar	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
etmaalverdeling	6,70%	2,70%	1,10%	

Bijlage 2 Geluidsberekeningen

Huickestein-Magnifique				<Nummer>					
Ontvanger	:	Ontwikkeling	Waarnemhoogte [m]	:	1,5				
Omschrijving	:	recreatiewoning							
Rijlijn	:	Berencamperweg							
Wegdekhoogte [m]	:	0,00	Afstand horizontaal [m]	:	210,00				
Verhardingsbreedte [m]	:	0,00	Afstand schuin [m]	:	210,00				
Bodemfactor [-]	:	1,00	Afstand kruispunt [m]	:	0,00				
Objectfractie [-]	:	0,00	Afstand obstakel [m]	:	0,00				
Zichthoek [grad]	:	127							
Wegdektype [-]	:	0 - Referentiewegdek							
				Q_etmaal	:	19800,00			
				% Daguur	:	6,71			
				% Avonduur	:	2,83			
				% Nachtuur	:	1,02			
Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)									
m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	60	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	83,40	86,30	74,00	80	-2,00	79,37	75,77	70,67
3	Middelzware Motorvoert...	7,70	4,50	9,90	80	-2,00	73,33	67,24	66,24
4	Zware Motorvoertuigen	8,90	9,20	16,00	80	-2,00	76,69	73,09	71,06
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	99,90			81,89	78,02	74,57
	C_optrek						--	--	--
Resultaten in dB(A)									
C_reflectie	:	0,00	LAeq, dag	:	48,06				
C_zichthoek	:	0,00	LAeq, avond	:	44,19				
D_afstand	:	23,22	LAeq, nacht	:	40,73				
D_lucht	:	1,23	Aftek Art.110g [dB]	:	2				
D_bodem	:	5,86	Lden, excl. Art.110g [dB]	:	49				
D_meteo	:	3,42	Lden, incl. Art.110g [dB]	:	47				
Huickestein-Magnifique				<Nummer>					
Rijlijn	:	Zeedijk							
Wegdekhoogte [m]	:	0,00	Afstand horizontaal [m]	:	22,00				
Verhardingsbreedte [m]	:	0,00	Afstand schuin [m]	:	22,01				
Bodemfactor [-]	:	1,00	Afstand kruispunt [m]	:	0,00				
Objectfractie [-]	:	0,00	Afstand obstakel [m]	:	0,00				
Zichthoek [grad]	:	127							
Wegdektype [-]	:	0 - Referentiewegdek							
				Q_etmaal	:	3000,00			
				% Daguur	:	6,70			
				% Avonduur	:	2,70			
				% Nachtuur	:	1,10			
Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)									
m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	91,08	91,08	91,08	60	0,00	71,12	67,17	63,27
3	Middelzware Motorvoert...	6,42	6,42	6,42	60	0,00	66,26	61,31	57,41
4	Zware Motorvoertuigen	2,50	2,50	2,50	60	0,00	64,03	60,08	56,18
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			72,75	68,80	64,90
	C_optrek						--	--	--
Resultaten in dB(A)									
C_reflectie	:	0,00	LAeq, dag	:	53,71				
C_zichthoek	:	0,00	LAeq, avond	:	49,76				
D_afstand	:	13,43	LAeq, nacht	:	45,86				
D_lucht	:	0,16	Aftek Art.110g [dB]	:	6				
D_bodem	:	4,32	Lden, excl. Art.110g [dB]	:	55				
D_meteo	:	1,13	Lden, incl. Art.110g [dB]	:	50				