



Omgevingsdienst De Vallei

Recreatiecentrum Nieuw Hulckesteijn B.V
De heer J. Jacobusse
Lage Bergweg 10
7361 GT BEEKBERGEN

Onderwerp
Omgevingsvergunning

Datum
16 juli 2020

Ons kenmerk
2019W1554

Nummer omgevingsloket
4455739

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

Afschrift aan
Rho adviseurs voor
leefruimte
De heer J. Posthumus
jan-jacob.posthumus@rho.nl

Bijlage
– diverse

Geachte heer Jacobusse,

Op 27 juni 2019 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor ontheffing regels bestemmingsplan ten behoeve van het medegebruik van het restaurant voor gasten van buiten het recreatiepark, op het perceel Hulckesteijn 3 in Nijkerk, kadastraal bekend gemeente Nijkerk (Gld), sectie A, nummer 1379.

Besluit

Wij verlenen u de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening
- aanleggen van een werk (parkeerplaatsen)

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

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

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning parkeerplaatsen aan te leggen en gronden te gebruiken in strijd met de bestemming.

De toetsingscriteria voor deze activiteit staan in artikel 2.10 van de Wabo. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het bestemmingsplan en de bouwverordening.

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

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

KvK 56714297

Bestemmingsplan

Het perceel waarop uw aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan 'Bad Hulckesteijn' de bestemming 'Verblijfsrecreatie'. Het plan voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan omdat op basis van dit bestemmingsplan alleen voorzieningen zijn toegestaan ten behoeve van de gasten van het recreatiepark zelf.

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.

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 verzoek is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld die onderdeel uitmaakt van deze vergunning. Naar deze ruimtelijke onderbouwing wordt korthedshalve verwezen.

De afwijking betreft het uitoefenen van het restaurant voor gasten van buiten het recreatiepark. Er is slechts sprake van functiewijziging in de bestaande bebouwing en een en ander is in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten op provinciaal- en gemeentelijk niveau. Verder is het door deze functiewijziging noodzakelijk het aantal parkeerplaatsen op het eigen terrein uit te breiden. Dit is in het plan voldoende meegenomen. Bij dit besluit is een voorwaarde opgenomen voor de gewenste afmetingen.

Omdat het plan gelet hierop niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening verlenen wij medewerking aan de genoemde afwijking van het bestemmingsplan.

Zienswijzen

De aanvraag heeft, met het voornemen de vergunning te verlenen en bijbehorende stukken, met ingang van 7 mei 2020 ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd op http://www.nijkerk.eu/bestuur/bekendmakingen_42326/ en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Daarnaast is dit besluit bekend gemaakt in de Stad Nijkerk. Een ieder kon gedurende zes weken zienswijzen naar voren brengen tegen het voornemen. U kon ook een reactie geven.

Tegen het plan om de omgevingsvergunning te verlenen heeft niemand een zienswijze ingediend.

Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn van 6 weken. Mocht er gedurende deze termijn ook een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend, dan treedt de omgevingsvergunning niet in werking voordat de rechter op dat verzoek heeft beslist.

Beroep

Binnen 6 weken na de dag van bekendmaking, kan tegen dit besluit schriftelijk beroep ingesteld worden. Ook u kunt beroep instellen tegen dit besluit. In de bijlage kunt u lezen hoe u dit moet doen.

Leges

Voor het behandelen van uw aanvraag bent u leges verschuldigd. Het legesbedrag is berekend volgens de legesverordening van de gemeente Nijkerk en is als volgt opgebouwd:

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, projectbesluit	€	1.940,00
aanleggen van een werk	€	357,00
<i>Totaal bedrag leges</i>	€	<i>2.297,00</i>

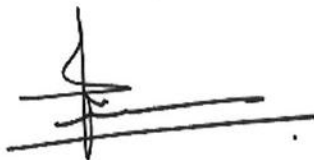
Binnenkort ontvangt u hiervoor een factuur van de gemeente Nijkerk.

Vragen?

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan contact op met de heer J. Gringhuis via j.gringhuis@oddevallei.nl of 088 - 116 98 77. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk (2019W1554) te noemen?

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van de gemeente Nijkerk,
namens deze,



R.P. Guldemon
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bijlage 1: Voorschriften

Pagina
4 van 7

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze vergunning:

- van de aan te leggen langs-parkeerplaatsen dienen de eerste en de laatste parkeerplek minimaal 6 m2 groot te zijn.

Bijlage 2: Algemene informatie en aandachtspunten bij de omgevingsvergunning

U heeft een omgevingsvergunning gekregen. Voordat u begint met het uitvoeren van uw plan, 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

Beroepstermijn

De vergunning is niet meteen onherroepelijk. Tot 6 weken nadat het besluit is gepubliceerd, kunnen belanghebbenden beroep instellen. Ook kunnen belanghebbenden de rechter verzoeken om de werking van het besluit te schorsen. Als de rechter het verzoek honoreert, kan het in het uiterste geval ertoe leiden dat u geen gebruik kunt maken van deze vergunning.

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 gebied

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 meer dan 50 m³ grond vrijkomt bij de bouwwerkzaamheden en van het perceel wordt afgevoerd, moet dit minimaal 5 werkdagen voor daadwerkelijke afvoer worden gemeld in het kader van het Besluit bodemkwaliteit via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl.

Over het algemeen kan deze grond, als deze ook zintuiglijk waarneembaar niet verontreinigd is, zonder aanvullende keuring worden toegepast in de

Regio de Vallei (gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel of Wageningen). Indien uit onderzoek (zintuiglijk en/of analytisch) blijkt dat de partij grond niet schoon is, dan zal aanvullend onderzoek (partijkeuring volgens het Besluit bodemkwaliteit) moeten uitwijzen wat de toepassingsmogelijkheden zijn van deze grond.

Ook als meer dan 50 m³ grond wordt aangevoerd bij de bouwwerkzaamheden, moet dit minimaal 5 werkdagen voor daadwerkelijke aanvoer worden gemeld in het kader van het Besluit bodemkwaliteit via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl. Hergebruik van vrijkomende grond op het perceel is zonder belemmeringen mogelijk.

Sloopmelding en asbestinventarisatie

Gaat u – voordat u gaat bouwen – ook (een gedeelte van) een bouwwerk slopen? Als de hoeveelheid sloopafval geschat wordt op meer dan 10 m³ moet u hiervan een melding doen, ongeacht eventueel hergebruik. Als u asbest wilt laten verwijderen, is een sloopmelding altijd verplicht.

U kunt de sloopmelding doen via www.omgevingsloket.nl. U moet de sloopmelding minimaal vier weken voor de start van de sloopwerkzaamheden doen.

Als u sloopwerkzaamheden in gebouwen van vóór 1994 gaat uitvoeren, moet u bij de sloopmelding altijd een volledig asbestinventarisatierapport indienen. Dit rapport moet aan specifieke eisen voldoen en opgesteld zijn door een gecertificeerd asbestinventarisatiebedrijf. Meer informatie over dit onderwerp vindt u www.infomil.nl/asbest.

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.

Bijlage 3: Informatie over beroep instellen

Hoe dient u beroep in?

Bent u het niet eens met het besluit, dan kunt u hiertegen beroep instellen. Dit doet u door een brief te schrijven aan de rechtbank in Arnhem. Het postadres van de rechtbank is:

Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

U kunt ook digitaal beroep instellen. U moet daarvoor een webformulier invullen. Dit formulier vindt u op www.rechtspraak.nl.

Wat zet u in uw beroepschrift?

In uw beroepschrift moet het volgende staan:

- uw naam, adres, telefoonnummer en e-mailadres;
- de datum van uw brief;
- een omschrijving van het besluit waartegen u beroep instelt;
- het zaaknummer;
- de reden(en) waarom u beroep instelt;
- uw handtekening.

Stuur als dit mogelijk is ook een kopie mee van het besluit waartegen u beroep instelt. Als iemand anders namens u beroep instelt, dan moet u een schriftelijke machtiging meesturen.

Welke termijn heeft u voor het indienen van beroep?

U heeft *zes weken* de tijd om beroep in te stellen. De termijn begint op de dag na de datum waarop het besluit ter inzage is gelegd. De rechtbank moet uw beroep voor het einde van de termijn hebben ontvangen. Na ontvangst van uw beroepschrift stuurt de rechtbank u een ontvangstbevestiging en informeert u over de verdere procedure.

Voorlopige voorziening

Als u beroep instelt, heeft dat geen gevolgen voor de geldigheid van het besluit. Als u dit niet wenselijk vindt, kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank om een voorlopige voorziening vragen. Dat is een tijdelijke oplossing voor de periode dat uw beroepschrift nog in behandeling is. Het verzoek om een voorlopige voorziening stuurt u aan:

Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht
De voorzieningenrechter
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

Kosten?

U bent voor het instellen van beroep een vergoeding verschuldigd: griffierecht. Ook voor een voorlopige voorziening betaalt u griffierecht. De hoogte van de bedragen kunt u vinden op www.rechtspraak.nl.

**RUIMTELIJKE MOTIVERING
RESTAURANT
BRASSERDIE DE VUURTOREN**



Rho

**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

**RUIMTELIJKE MOTIVERING
RESTAURANT BRASSERIE DE VUURTOREN**

RUIMTELIJKE MOTIVERING

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Ligging projectgebied	1
1. 3. Planologische regeling	2
1. 4. Procedure	2
1. 5. Leeswijzer	2
2. HUIDIGE SITUATIE EN ONTWIKKELINGEN	3
2. 1. Bad Hulckesteijn	3
2. 2. Situatie projectgebied en gewenste situatie	3
3. BELEIDSKADER	5
3. 1. Rijksbeleid	5
3. 2. Provinciaal beleid	5
3. 3. Gemeentelijk beleid	6
4. OMGEVINGSASPECTEN	8
4. 1. Milieuzonering	8
4. 2. Ecologie	8
4. 3. Geluid	12
4. 4. Bodem	12
4. 5. Water	13
4. 6. Cultuurhistorie	13
4. 7. Archeologie	13
4. 8. Verkeer en parkeren	13
4. 9. Luchtkwaliteit	14
4. 10. Externe veiligheid	14
4. 11. Kabels en leidingen	15
6. UITVOERBAARHEID	16
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
6. 2. Financiële uitvoerbaarheid	16
7. AFWEGING EN CONCLUSIES	17

Bijlage 1 Mobiliteitstoets

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Recreatiepark 'Bad Hulckesteijn' is volop in ontwikkeling en heeft de afgelopen periode een grote herontwikkeling ondergaan met onder andere nieuwe recreatiewoningen. Op het recreatiepark is ook het restaurant 'Brasserie De Vuurtoren' gevestigd.

Op basis van het huidige bestemmingsplan 'Bad Hulckesteijn' uit 2016 zijn alleen voorzieningen toegestaan ten behoeve van de gasten van het recreatiepark zelf. Het restaurant oefent de bedrijfsvoering in de praktijk ook uit voor gasten van buitenaf.

De aanvragers willen deze situatie graag legaliseren, zodat het restaurant de bedrijfsactiviteiten ook mag uitoefenen voor gasten buiten het park zelf. Tevens worden 20 extra parkeerplaatsen aangelegd. Hiervoor is een planologische procedure noodzakelijk.

Op basis van de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo) kan dit door het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Voorwaarde hierbij is dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Ter onderbouwing hiervan is een ruimtelijke motivering noodzakelijk. Deze notitie voorziet hierin en maakt deel uit van de aanvraag omgevingsvergunning.

1. 2. Ligging projectgebied

Het projectgebied betreft het huidige restaurant in het voorzieningengebouw op het recreatiepark Bad Hulckesteijn. Het restaurant bevindt zich bij de entree van het park. In figuur 1 in de ligging globaal weergegeven.



Figuur 1. Ligging restaurant

1. 3. Planologische regeling

Ter plaatse van het restaurant vigeert het bestemmingsplan 'Bad Hulckesteijn', dat is vastgesteld in maart 2016. In dit bestemmingsplan hebben de gronden van het restaurant de bestemming 'Recreatie - verblijfsrecreatie'. Binnen de bestemming zijn ondergeschikte voorzieningen, waaronder horeca toegestaan. In dit geval betreft het horeca ten behoeve van de recreatiewoningen.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is een restaurant ten behoeve van gasten van het recreatiepark dan ook al toegestaan. Daar er alleen sprake mag zijn van ondergeschikte horeca is het niet toegestaan om te voorzien in een restaurant ten behoeve van gasten van buitenaf.

1. 4. Procedure

Op basis van de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo) en het bijbehorende *Besluit omgevingsrecht* (Bor) kan aan de aanvraag medewerking worden verleend door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de wet, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

1. 5. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie, en de gewenste planologische situatie. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief getoetst aan het, voor het project relevante, beleid op de verschillende niveaus. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. Vervolgens worden in hoofdstuk 5 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het project besproken. Hoofdstuk 6 geeft ten slotte een beknopte samenvatting en conclusie van de onderbouwing.

2. HUIDIGE SITUATIE EN ONTWIKKELINGEN

2. 1. Bad Hulckesteijn

Het gehele recreatiepark Bad Hulckesteijn (voorheen camping Nieuw Hulckesteijn) heeft de afgelopen tijd een herontwikkeling inclusief een grote kwaliteitsimpuls ondergaan. De kwaliteitsimpuls heeft onder andere betrekking gehad om een wijziging van de verkaveling, het aan leggen van nieuwe infrastructuur, het vernieuwen en uitbreiden van de centrale voorzieningen en het waar mogelijk vervangen van dat de stacaravans/chalets door nieuwe recreatie-eenheden.

2. 2. Situatie projectgebied en gewenste situatie

In het projectgebied staat een gebouw ten behoeve van een voorzieningencentrum voor met name gasten van het recreatiepark. In dit gebouw is het restaurant 'Brasserie de Vuurtoren' gevestigd. Het restaurant exploiteert horeca-activiteiten voor zowel gasten van het recreatiepark zelf als voor passanten/gasten van buitenaf. Door de unieke ligging op het recreatiepark Bad Hulckesteijn is sprake van een aantrekkingskracht voor gasten van buitenaf. In figuur 2 is een luchtfoto van de huidige situatie weergegeven, dat wil zeggen het gebouw waar het restaurant zich in bevindt.



Figuur 2. Luchtfoto huidige situatie

Door ontwikkelingen op het park zelf en een toename van het aantal verblijfs- en dagrecreanten uit de wijde omgeving, is het restaurant gegroeid tot de huidige onderneming. Het aanbod is verbreed en gewijzigd en niet alleen gericht op verblijfsrecreanten op het recreatiepark zelf, maar ook op overige verblijfsrecreanten, dagrecreanten en de niet-recreatieve markt uit de omgeving.

De bedrijfsvoering van het restaurant vormt dan ook een meerwaarde voor de aanwezige recreatieve voorzieningen in de regio.

Legalisatie feitelijke situatie

De toekomstige situatie is erop gericht om het feitelijke gebruik van het restaurant "Brasserie de Vuurtoren" juridisch-planologisch vast te leggen. Dit betekent dat voor het restaurant een regeling getroffen moet worden die gericht is op een restaurant dat zijn bedrijfsactiviteiten ook voor gasten van buiten het park mag uitoefenen.

De ondernemer zal zijn activiteiten voor het restaurant, zoals die historisch zijn gegroeid tot aan de huidige omvang, binnen deze regeling kunnen blijven uitvoeren. De belangrijkste voorwaarde bij het veranderen van het gebruik ten opzichte van de vigerende situatie is dat een goed woon- en leefklimaat wordt geboden voor de omgeving. Hoofdstuk 4 gaat hier uitgebreid op in.

Aanleg parkeerplaatsen

Langs de entreeroute van het park wordt ten behoeve van het parkeren van bezoekers 13 extra langspaarkeervakken gerealiseerd. Voor de motivering met betrekking tot de benodigde extra parkeerplaatsen wordt verwezen naar bijlage 'Mobiliteitstoets'.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden relevante planologische beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven.

3. 1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een meer selectieve inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

In de SVIR is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Omdat dit project geen stedelijke ontwikkeling behelst, hoeft er niet te worden getoetst aan de ladder van duurzame verstedelijking. Er is namelijk slechts sprake van functieverbreiding in bestaande bebouwing en daarom geen sprake van extra ruimtebeslag.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 14 aangegeven nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Conclusie rijksbeleid

De beoogde ontwikkeling raakt geen Rijksbelangen. Er is geen strijdigheid met de SVIR of het Barro.

3. 2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland en Omgevingsverordening Gelderland (december 2018)

De Omgevingsvisie gaat over 'Gaaf Gelderland'. De omgevingsvisie gaat in om wat de provincie waardevol vindt en wat ze willen beschermen. Tevens geven ze richting aan wat ze willen en ook moeten veranderen en ontwikkelen. Zo kan met overtuiging en in vertrouwen de provincie doorgegeven worden aan volgende generaties. Een Gelderland van en voor ons allemaal en voor de kinderen van de toekomst.

In de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' wordt een beeld op de toekomst beschreven. Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Dat is het streven en waar de provincie aan wil werken. Dit doen ze door bij de uitoefening van hun taken de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire

economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – wordt hier richting aangegeven.

Om Gelderland gezond, veilig, schoon en welvarend te maken en te houden, pakt de provincie kansen en stimuleren ze ontwikkelingen. De focus leggen ze op duurzaamheid, verbondenheid en een krachtige economie als werkende bestanddelen voor een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Zo wordt waarde toegevoegd. Hoe wil de provincie dat doen? Door zeven met elkaar samenhangende ambities na te streven waar zij het verschil kunnen maken voor een schoon, gezond, veilig en welvarend Gelderland. Deze staan hieronder benoemd.

1. energietransitie
2. klimaatadaptatie
3. circulaire economie
4. biodiversiteit
5. bereikbaarheid
6. economisch vestigingsklimaat
7. woon- en leefklimaat.

Met dit project wordt een bijdrage geleverd aan het economisch vestigingsklimaat van de provincie. Het restaurant geldt als toegevoegde waarde voor de recreatiesector van Bad Hulckesteijn. Onderhavig ontwikkeling betreft een functiewijziging in een bestaand gebouw. Deze vorm van meervoudig ruimtegebruik past binnen het beleid van de provincie.

3. 3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. 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.

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.

Met dit project wordt bijgedragen aan de opgave om het gebied de uitstraling te geven van een stadje aan de Zuiderzee. Het restaurant draagt bij aan het versterken van het recreatieve (verblijfs)aanbod van Bad-Hulckesteijn en past hiermee binnen het beleid van de structuurvisie.

3.3.2. Beleidsnotitie Recreatie en Toerisme gemeente Nijkerk (2012+)

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om door middel van het stimuleren van toerisme en recreatie een economische spin-off te genereren waarmee een aantrekkelijker woon- en verblijfsklimaat kan worden gecreëerd. Het doel ligt niet zozeer in de inzet van grootschalige nieuwe ontwikkelingen, maar het optimaliseren en verbinden van het bestaande aanbod en de bestaande plannen. De gemeente zoekt hierbij nadrukkelijk de samenwerking met de sector.

Nieuw-Hulckesteijn wordt meerdere malen in deze notitie benoemd als gebied dat zowel vanwege de jachthaven als vanwege het recreatiepark aan de wieg staat van nieuwe ontwikkelingen.

Het restaurant past binnen één van de nieuwe ontwikkelingen die in het gebied mogelijk zou moeten zijn. De ontwikkeling draagt bij aan het creëren van een divers aanbod van het recreatiegebied. Het heeft een toegevoegde waarde voor Nijkerk in het steeds groter wordende verblijfsrecreatie aanbod.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Uitgangspunt is dat na de uitvoering van het project, een goede omgevingssituatie bestaat. Dit hoofdstuk geeft in relatie tot het initiatief een omschrijving van ieder omgevingsaspect.

4. 1. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs uit te sluiten is.

De milieuzonering in en rondom het gebied wordt op twee verschillende manieren benaderd. Ten eerste kan het recreatiepark, inclusief het restaurant, als één geheel worden gezien. In dit geval is sprake van een bestaande situatie waar de ontwikkelingen in het projectgebied (de legalisatie van het restaurant) geen veranderingen in aanbrengen. Het is en blijft een recreatiepark met aanverwante voorzieningen. Voor de milieuzonering van het park als geheel richting de omliggende gevoelige functies blijft de bestaande milieuzonering onveranderd.

Ten tweede kan het restaurant afzonderlijk worden beschouwd. Het restaurant in het projectgebied (en alle aanverwante voorzieningen opgenomen zoals een terras, een opberghok of de keuken) valt onder milieucategorie 1.

Dit betekent dat een normafstand van 10 meter ten opzichte van woonbebouwing aangehouden dient te worden. Binnen deze afstand bevinden zich geen woningen. Deze afstand geldt overigens niet voor recreatiewoningen. De dichtstbijzijnde recreatiewoning bevindt zich op een afstand van 20 meter vanaf de grens van het projectgebied. Ook in een denkbeeldige situatie, waarin een recreatiewoning gelijk wordt gesteld aan een woning, wordt aan de normafstand voldaan.

Op het gebied van milieuzonering zijn ten aanzien van het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen geen belemmeringen te verwachten en ook voor de recreatiewoningen op het park zelf is er sprake van een goede verblijfsklimaat.

4. 2. Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Dit is geregeld in de Wet natuurbescherming. Op provinciaal niveau heeft een uitwerking plaatsgevonden. In de provinciale verordening worden gebieden die van belang zijn voor het Natuur Netwerk Nederland (NNN) beschermd.

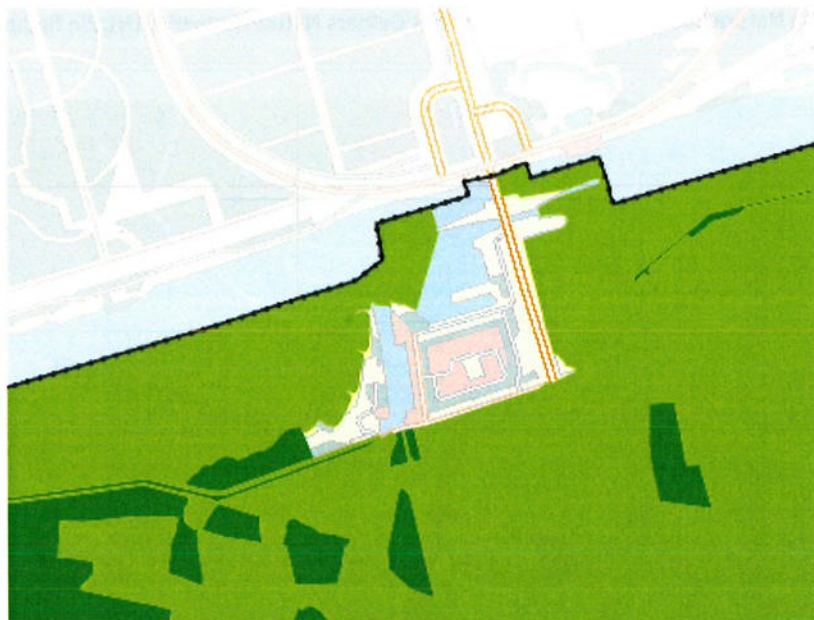
Gebiedsbescherming

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

ligt buiten de Natura 2000-gebieden en buiten het Gelders NatuurNetwerk (GN). Zie figuur 4.1 en 4.2.



Figuur 4.1 Ligging plangebied ten opzichte van de Natura 2000-gebieden Veluwerandmeren en Arkemheen.



Kaart 7: Natuur

- Gelders Natuurnetwerk 
- Groene ontwikkelingszone 

Figuur 4.2 Ligging ten opzichten van het Gelders Natuurnetwerk

Omdat het om een functieverbreiding gaat en de toename aan activiteiten alleen een zeer beperkte verkeerstoename van 144 mvt/etmaal betreft, is geen sprake van een toename van hinder op de beschermde gebieden. Een toename van geluid- en lichthinder is niet aan de orde.

De A28 vormt de aanrijroute voor 85% van gasten van het park. Vanaf de A28 wordt via de N301 en de Zeedijk de entree van het park bereikt. Vanuit Flevoland bereikt 15% van de gasten via de N301 het park. Voor dagelijkse uitstapjes zullen dezelfde routes worden gebruikt, waarbij de kern Nijkerk als inkoopcentrum voor boodschappen het best bereikbaar is. Vanaf het park rijdt al het verkeer naar de N301 (in oostelijke richting loopt de Zeedijk door in het landelijk gebied).

De toename van 144 mvt/etmaal ten gevolge van de uitbreiding van de activiteiten van de horeca gelegenheid leidt mogelijk tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. Voor de berekening met AERIUS calculator is de toename van het verkeer (144 mvt/etmaal) gemodelleerd over de Zeedijk tot aan de Berencamperweg (N301). Op de Berencamperweg (N301) gaat het verkeer op in het heersende verkeersbeeld. Dit is het geval op het moment dat het aan- en afrijdende verkeer zich door zijn snelheid en rij- en stopgedrag nog niet, dan wel niet meer onderscheidt van het overige verkeer dat zich op de betrokken weg bevindt. Op grond van jurisprudentie worden de gevolgen voor het milieu van het af- en aanrijdend verkeer niet meer aan het in werking zijn van de inrichting toegerekend wanneer dit verkeer kan worden geacht te zijn opgenomen in het heersende verkeersbeeld.

Op basis van een berekening met AERIUS Calculator (2019A) blijkt dat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr. als gevolg van de uitbreiding van de horeca activiteiten op droompark Bad Hulcksteijn derhalve is een significant negatief effect uitgesloten.

Soortenbescherming

Vanwege het feit dat er geen sloop-, kap-, en dempactiviteiten nodig zijn voor de legalisatie, kan op voorhand worden gesteld dat effecten ten gevolg van aantasting en/of verstoring van beschermde soorten enkel het gevolg kan zijn van de uitbreiding van het gebruik van de bestaande functie. Mogelijke effecten ten gevolge van de ontwikkeling zijn een toename van verstoring door de verkeersdruk en een toename van verstoring door uitbreiding van de openingstijden. Het restaurant zal in de toekomstige situatie gebruikt worden voor feesten en partijen. Hierbij wordt een deel van de ruimte verhuurd. Het restaurant blijft echter altijd behouden voor overige gasten. Er vinden maximaal 10 tot 15 bruiloften en feesten plaats in het restaurant. Tijdens deze bruiloften en feesten is er spraken van een verlengde openingstijd tot uiterlijk 01:00. Daarnaast wordt er sporadisch een evenement voor maximaal 200 bezoekers georganiseerd.

Habitatrichtlijnssoorten

Het Natura 2000-gebied Arkemheen is aangewezen voor de vogelrichtlijn en kent derhalve geen aangewezen habitatsoorten. Het Natura 2000-gebied Veluwerandmeer is aangewezen voor habitatrichtlijnssoorten kleine modderkruiper, rivierdonderpad en meervleermuis. Kleine modderkruiper en rivierdonderpad zijn voor hun leefomgeving volledig afhankelijk van wateren. De uitbreiding van activiteiten van de horecagelegenheid leidt niet tot een toename van het gebruik van de wateren. Een significant negatief effect op deze soorten is met zekerheid uitgesloten. De open wateren van de Veluwerandmeren dienen als foera-geergebied voor de meervleermuis. Deze soort komt ook in de directe omgeving van droompark Bad Hulcksteijn voor. De waarneming zijn enkel gedaan boven de aan het park grenzende wateren (Mertens, 2014). De soort komt niet voor in de omgeving van het restaurant. Vanwege de afwezigheid van deze soort in de omgeving van het restaurant is een significant negatief effect op deze soort uitgesloten.

Vogelrichtlijn

De Natura 2000-gebieden Veluwerandmeren en Arkemheen zijn aangewezen op basis van de vogelrichtlijn. De planlocatie wordt gescheiden van het Natura 200-gebied Arkemheen door de Zeedijk en van de Veluwerandmeren door de N301. In de mer-beoordeling behorend bij het bestemmingsplan is opgenomen dat de gezamenlijke verkeersgeneratie van Droompark Bad Hulcksteijn en jachthaven De Zuidwaal 993 mvt/etmaal bedraagt. In de mobiliteitstoets die is opgesteld voor het planvoornemen is onderbouwd dat de verkeersgeneratie met 144 mvt/etmaal toeneemt. Dat is een toename van 14,5%. De Zeedijk ontsluit echter ook het achterliggende gebied en het recreatiegebied ten westen van Arkervaat waardoor de toename van verkeersomvang niet zal leiden tot een aantasting en/of verstoring van beschermde soorten. De aanwezige soorten zijn immers reeds gewend aan de aanwezigheid van verkeer op de Zeedijk en de toename is niet zodanig groot dat deze wezenlijk merkbaar zal zijn. De verkeersintensiteit van de N301, gelegen tussen het plangebied en Natura 2000-gebied Veluwerandmeren, is vele mate hoger dan de eerder genoemde Zeedijk. Het effect van de toename van het verkeer als gevolg van de uitbreiding van de activiteiten van de horeca in het plangebied is op deze locatie nog beperkter. De beperkte toename van de verkeersdruk zal derhalve niet leiden tot een aantasting en/of verstoring van de beschermde soorten.

Gelders natuurnetwerk

Het plangebied grenst aan het Gelders natuurnetwerk. Het gebied van het Gelders natuurnetwerk is tevens gelegen aan de Zeedijk. Voor het effect van aantasting/verstoring op beschermde soorten binnen het Gelderse natuurnetwerk geldt hetzelfde als bij de vogelrichtlijn. De toename van het verkeer ten gevolge van het plan is beperkt in verhouding tot de bestaande verstoring daarom is er geen sprake van aantasting of verstoring van beschermde soorten.

Beschermde soorten planlocatie

De langere openingstijden van de horeca, 10 tot 15 keer per jaar tot maximaal 01:00, hebben mogelijk lokaal een verstoringseffect als gevolg van de toename van verstoring door geluid en licht. In de directe omgeving van het restaurant zijn nestplaatsen van de Huismus bekend. Daarnaast is de gewone dwergvleermuis foeragerend nabij de horecagelegenheid waargenomen (Mertens, 2014).

De huismus is een soort die voornamelijk voorkomt in de bebouwde omgeving. De nestlocatie is over het algemeen gebonden aan gebouwen zoals ook op de planlocatie is vastgesteld. De huismus is gebonden aan de menselijke omgeving en volledig aangepast op verstoring als gevolg van menselijk gedrag. Derhalve zou de langere openingstijden en bijbehorende lange verstoringstermijn niet leiden tot significante negatieve effecten op de huismus.

De gewone dwergvleermuis is in Nederland een algemeen voorkomend soort die veel voorkomt in de bebouwde omgeving. De soort foerageert onder andere in tuinen en parken en langs opgaande beplanting. Buiten de omgeving van het restaurant zijn derhalve voldoende andere foerageermogelijkheden in de nabije omgeving voor de gewone dwergvleermuis. De gewone dwergvleermuis foerageert vanaf zonsondergang dus tijdens de regulier openingstijden van de horecagelegenheid. De uitbreiding van de horecagelegenheid heeft derhalve geen effect op de foerageermogelijkheid voor de gewone dwergvleermuis de soort is reeds gewend aan de aanwezigheid van verstoring door geluid en verlichting. Een negatief effect voor de gewone dwergvleermuis is derhalve uitgesloten.

De Wet natuurbescherming staat de legalisatie niet in de weg.

4. 3. Geluid

Ten aanzien van geluidshinder is de Wet geluidshinder (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidshinder in de toekomst. De Wgh onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds. Een restaurant wordt niet aangemerkt als geluidsgevoelig object. Een toets aan de Wgh is dan ook niet noodzakelijk.

4. 4. Bodem

Voor het project geldt als uitgangspunt dat de grond geschikt is voor de toekomstige functie. Verdachte plekken dienen te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening. Waar nodig moeten de saneringsmaatregelen worden aangegeven. Bij nieuwbouw waarborgt de Wet bodembescherming dat er geen risico's voor de volksgezondheid aanwezig zijn.

Het gebied is momenteel al in gebruik als restaurant. Deze vindt plaats in de bestaande bebouwing. Er worden geen nieuwe gebouwen gerealiseerd. Risico's voor de volksgezondheid zijn niet aan de orde daar de nieuwe functie in de bestaande ruimte wordt gesitueerd.

4. 5. Water

Een belangrijk onderdeel van de planvorming is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Het projectgebied is gelegen in het beheergebied van Waterschap Vallei en Veluwe. Het waterschap is verantwoordelijk voor het watersysteem en het zuiveren van het aangeboden stedelijk afvalwater.

Gezien de functieverbreiding worden geen belemmeringen verwacht. Er is geen sprake van bouwwerkzaamheden en het projectgebied is en blijft in gebruik als restaurant.

4. 6. Cultuurhistorie

Op basis van het *Besluit ruimtelijke ordening* moet in ruimtelijke plannen aandacht worden besteed aan cultuurhistorie. Cultuurhistorisch waardevolle elementen moeten in het ruimtelijke plannen worden beschermd. Dit project voorziet niet in bouwactiviteiten. Ten aanzien van het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen.

4. 7. Archeologie

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2021 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Dit project voorziet niet in bodemingrepen. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4. 8. Verkeer en parkeren

Ten behoeve van de gewenste situatie in het projectgebied is een mobiliteitstoets uitgevoerd (zie bijlage 1). Hierbij is de ontwikkeling getoetst aan verschillende verkeerskundige aspecten, zoals de verkeersgeneratie en -afwikkeling en de parkeerbehoefte. Uit de mobiliteitstoets blijkt dat de wegen rondom het projectgebied zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie voldoende capaciteit hebben om het verkeer goed af te wikkelen. Dit geldt zowel voor de beoogde ontwikkelingen maar ook voor eventueel andere plannen die binnen het bestemmingsplan passen. De parkeerbehoefte kan op het recreatieterrein worden opgevangen.

4. 9. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn vaak het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Door de toename van het aantal gasten ten opzichte van de vigerende planologische mogelijkheid, zal er echter een geringe toename ontstaan van het aantal verkeersbewegingen. De extra lokale bijdrage aan de luchtvervuiling die het gevolg is van de gasten afkomstig van buiten af zal, gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, niet leiden tot wezenlijke veranderingen in de luchtkwaliteit ten opzichte van de achtergrondconcentratie en niet tot overschrijding van de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit.

Het plan draagt "niet in betekenende mate" bij aan de luchtverontreiniging. Geconcludeerd kan worden dat de luchtkwaliteit volgens de Wet luchtkwaliteit geen belemmering vormt.

4. 10. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (cRNVGS) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Overijssel geraadpleegd. Uit de risicokaart blijkt dat er geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt via het spoor, het water of door buisleidingen. Wel vindt er vervoer van gevaarlijke stoffen plaats via de N301. Dit gebeurt op een afstand van circa 370 meter ten oosten van het plangebied. De stof GF3 is maatgevend voor het invloedsgebied van de weg, deze stof heeft een effectafstand van 355 meter. De locatie ligt daarom buiten het invloedsgebied van deze weg.

Binnen de inrichting is een propaantank ten behoeve van de gasvoorziening van de kantine aanwezig. De inhoud van de propaantank is echter dermate gering, dat deze valt onder het Activiteitenbesluit. Hierbij dient te worden voldaan aan de veiligheidsafstanden, de veiligheidsafstand bedraagt maximaal 25 meter. De horeca zelf is daarbij op voldoende afstand van de propaantanks worden gerealiseerd. Er kunnen dan ook geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden op dit aspect als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

De conclusie is dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid.

4. 11. Kabels en leidingen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een project. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het project maatschappelijk draagvlak heeft.

Er bestaan op voorhand geen belemmeringen voor het verlenen van medewerking aan de beschreven ontwikkeling, door het doorlopen van een procedure ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo.

6. 2. Financiële uitvoerbaarheid

Dit plan heeft betrekking op een particulier initiatief waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. In dit geval is er geen sprake van uitvoeringskosten. De kosten met betrekking tot planologische procedure en daaraan verwante kosten worden verhaald via de leges van de gemeente. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

Doel van de in de Wro opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Er wordt uitgegaan van kostenverhaal via de publiekrechtelijke weg in een exploitatieplan. Daarnaast kan de gemeente in een exploitatieplan eisen en regels stellen ten aanzien van de desbetreffende gronden, woningbouw-categorieën en fasering.

In het voorliggende plan is er op basis van artikel 6.2.1 Bro geen sprake van een bouwplan. De grondexploitatieregeling is daarom niet van toepassing. Om deze reden kan voor de gemeente worden afgezien van het opstellen van een grondexploitatieplan.

7. AFWEGING EN CONCLUSIES

Aanleiding

De afwijking betreft uitoefenen van de restaurant voor gasten van buiten het park zelf.

Afweging

In onderhavig project is slechts sprake van functiewijziging in bestaande bebouwing. Verder is het project in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten op provinciaal en gemeentelijk niveau en veroorzaakt het zeer waarschijnlijk geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving.

Conclusie

Het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

