

HET GROENE ALTERNATIEF

Gelderse Natuur- en Milieufederatie

Inrichtingsplan recreatiegebied 'Nieuw Hulckesteijn'

Erik-Lutein Nijsingh
Harry Bloem
7 juni 2012

Inhoudsopgave

Voorwoord

Samenvatting

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doelen en werkwijze	6
1.3 Locatie projectgebied	7
1.4 Leeswijzer	8

DEEL 1: ONDERZOEK EN BELANGENGROEPEN

2. Huidige gebruikssituatie	10
2.1 Huidige inrichting	10
2.2 Recreatievormen	14
2.3 Financiële ontwikkeling	14
3. Natuur- en cultuurwaarden	15
3.1 Geologie en bodemopbouw	15
3.2 Ecologie	18
3.3 Landschap en Cultuurhistorie	20
3.4 Wet- en Regelgeving	21
4. Actualiteiten en ontwikkelingen	22
4.1 Intenties projectontwikkelaar	23
4.2 Belangengroepen	24
4.3 Visies	25
4.4 Rollen in besluitvoering en proces	25
Conclusie Deel 1	26

DEEL 2: TOEMOMSTIG GEBRUIK EN INRICHTING

5. Inrichtings- en gebruiksplan	28
5.1 Kaders en voorwaarden	28
5.2 Referenties	29
5.3 Dagrecreatief terrein	30
5.4 Jachthaven	32
5.5 Verblijfsrecreatief terrein	34
Conclusie Deel 2	37

Inhoudsopgave



DEEL 3: REALISATIE EN FINANCIËN

6. Planrealisatie	39
6.1 Dagrecreatief terrein	39
6.2 Jachthaven	40
6.3 Verblijfsrecreatief terrein	41
6.4 Vergunningen en maatregelen	42
6.5 Exploitatievergelijking	42
Conclusie Deel 3	43
7. Conclusies en aanbevelingen	44
7.1 Aanbevelingen	46
7.2 Kritische reflectie	46
Literatuurlijst	47
Bijlagen	



oorwoord

De moeizame ontwikkeling van recreatiegebied 'Nieuw Hulckesteijn' heeft dankzij een actieve bewonersvereniging een landelijke bekendheid verkregen. Ludieke, maar hard gemeente protestacties worden niet geschuwd en zelfs de radio en landelijke televisie dient als toneel voor de noodroep en boodschap van deze vereniging. De Gelderse Natuur- en Milieufederatie (GNMF) heeft als doel om bij dergelijke projecten de handen van belangengroepen ineen te slaan en te zoeken naar oplossingen. Bij dit project heeft de GNMF ons de opdracht gegund om in samenwerking met de belangengroepen een alternatief inrichtingsplan op te stellen.

Dit inrichtings- en gebruiksplan vormt het eindproduct van onze opleidingsjaren Bos- en Natuurbeheer te Velp. Het opstellen van dit plan heeft gezien de strekking van de opdracht uiteenlopende en diepgaande kennis en kunde gevergd van de auteurs. Deze is niet enkel geput uit het studieprogramma van Hogeschool Van Hall Larenstein, maar tevens uit de persoonlijke ontwikkeling die buiten de schoolbanken samenhangend met het studieprogramma tot stand is gekomen. Het eindresultaat vormt een reëel, duurzaam en uitvoerbaar ontwikkelingsplan voor Nieuw Hulckesteijn, waarin een balans gevonden is tussen natuur, mens en economie.

Tot slot willen wij via deze weg nogmaals iedereen hartelijk danken die op enige wijze heeft bijgedragen aan de informatievoorziening en totstandkoming van dit rapport. Personen die wij speciaal willen noemen voor hun inzet en begeleiding zijn opdrachtgever Bernhard Oosting vanuit de Gelderse Natuur- en Milieufederatie, Trix Rosier als procesbegeleider vanuit Hogeschool van Hall Larenstein en Desiree Reddering voor haar actieve houding als belangenbehartiger voor de recreanten van Nieuw Hulckesteijn.

Velp, 7 juni 2012

Erik-Lutein Nijsingh

Harry Bloem

Samenvatting

Onderhavig adviesrapport is opgesteld als alternatief voor de huidige plannen die bestaan voor de herinrichting van recreatiegebied 'Nieuw Hulckesteijn'. Dit gebied ten noorden van Nijkerk is pal aan het Nijkerkernauw gelegen en vormt het concentratiepunt voor (water)recreatiemogelijkheden van de Gemeente Nijkerk en haar omgeving. Plangebied Nieuw Hulckesteijn is omsloten door kwetsbare natuurgebieden en beschermde landschapsgezichten. Zo zijn de aangrenzende (Veluwe)randmeren internationaal aangewezen als Natura-2000 gebied en geniet de Arkemheense polder de status van Nationaal landschap. Een deel van het plangebied zelf is tevens gelegen binnen de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur. Het gebied herbergt naast recreatiemogelijkheden dus ook vele potenties voor natuurontwikkeling. Helaas worden deze potenties nauwelijks tot niet benut.

De huidige attractiviteit van het gebied is ondanks de potenties zeer laag. Verschillende oorzaken liggen hieraan ten grondslag. Zo uiten verrommeling door achterstallig onderhoud, schadelijke algenbloei nabij stranden en de hydrologische situatie binnen het plangebied negatieve effecten op de bezoekersaantallen. Met name het campingterrein leidt al jaren onder kwaliteitsverlies en genooddaakte uitschrijvingen, wat het gevolg is van een onzeker gemaakte toekomst. Alle ongemakken en kwaliteitsverliezen zijn het gevolg van een zeer stroeve gebiedsontwikkeling. Het Recreatiegemeenschap Veluwe (RGV) treedt hierbij als initiatiefnemer op.

De plannen van RGV beogen de realisatie van een bungalowpark met 400 tot 500 luxe recreatiewoningen, diverse voorzieningen en zelfs een McDonalds. Het eindresultaat wordt beschreven als een nieuwe 'Zuiderzeestad'. Deze opzet staat door een verhoogde jaarronde recreatiedruk garant voor (aquatische)milieurisico's en licht- en geluidoverlast. Dit te midden van natuurgebieden die habitatten herbergen van vele (beschermde) diersoorten. Contracten worden niet meer verlengd door toedoen van deze toekomstplannen en dwingen de campingbewoners weg te trekken. Belangengroepen worden door RGV niet betrokken bij de planontwikkeling.

Door de auteurs is in opdracht van de Gelderse Natuur- en Milieufederatie een alternatief inrichtingsplan opgesteld dat wel rekening houdt met natuur- en landschapswaarden. Ook zijn de visies en standpunten van alle belangengroepen meegenomen in het planproces. Aan de hand van een georganiseerde klankbordbijeenkomst, referentieprojecten en het raadplegen van kennis van deskundigen uit het werkveld is hiervoor de benodigde informatie gewonnen. Literatuur- en veldonderzoek is uitgevoerd ten behoeve van het bepalen van de karakteristieke terreinkenmerken die ten grondslag liggen aan de natuurlijke herinrichting. De herinrichting moet tevens voldoen aan (inter)nationale en lokale wet- en regelgeving.

De herinrichting van het projectgebied is uitgesplitst in drie deelgebieden: het Dagrecreatief terrein, de Jachthaven en het Verblijfsrecreatief terrein. De kenmerken per deelgebied en de problemen die een rol spelen zijn onderzocht. Zo vormt de hydrologische situatie binnen het plangebied een punt van aandacht en is het voorkomen van beschermde diersoorten vastgesteld. Per deelgebied zijn vervolgens inrichtingsmaatregelen voorgesteld die, in lijn met de wensen van belangengroepen en relevante wet- en regelgeving, het gebied aantrekkelijker maken. Duurzaamheid en het benutten van natuur- en recreatiepotenties staan hierbij centraal.

Het Dagrecreatief deelgebied zal ruimtelijk opgedeeld worden in een westelijk natuurterrein en oostelijk recreatieterrein. De gedeeltelijke ligging binnen de EHS en het centreren van recreatie-activiteiten liggen hieraan ten grondslag. Het natuurterrein wordt ingericht naar de habitateisen van verschillende doelsoorten, waarmee ook de hydrologische situatie in het gebied wordt verbeterd. Voor de Jachthaven is een uitbreiding ingepast, waarbij de inrichting plaats blijft bieden aan een groot binnenvaartschip van de Schuttevaer. De uitbreiding vergroot ook de aanleg- en parkeergelegenheid. Het verblijfsrecreatief terrein zal plaats bieden aan 350 stacaravans en trekkersplaatsen. De inrichting van het terrein is met het oog op natuurontwikkeling, veiligheid en recreatiebelevens vormgegeven. Het eindbeeld wekt de sfeer op van kasteel Hulckesteijn, dat in de 17^e eeuw niet ver van de camping is vergaan in de voormalige Zuiderzee. De ligging aan de N301 vormt een aantrekkelijke locatie voor een ijssalon, waarmee zowel campinggasten als passanten bediend kunnen worden.

Een inrichtingskaart en een investeringsbegroting maken een vergelijking mogelijk met de intenties van RGV. Hieruit blijkt dat het realiseren van Het Groene alternatief zowel op bestuurlijk niveau als op planologisch en economisch niveau de voorkeur heeft. De huidige economische ontwikkelingen en de wensen van (bestuurlijke) belangengroepen dragen hiertoe bij.

1

Inleiding

Het onderwerp van dit afstudeerrapport betreft een recreatiegebied met de naam 'Nieuw Hulckesteijn'. Dit recreatiegebied ten noorden van Nijkerk is gelegen aan het randmeer 'Nijkerkernauw' en grenst aan de zuidzijde aan de Arkemheense polder. Het projectgebied beslaat ongeveer 25 hectare, bestaande uit zowel grond- als wateroppervlak.

De Arkervaart deelt het geheel op in een oost- en westzijde. De Arkervaart zelf biedt ruimte voor aanlegplaatsen en een jachthaven. De westzijde van het gebied is ingericht voor dagrecreatief gebruik en bestaat voor een groot deel uit recreatiestrand en 'natuur'. Het deelgebied ten oosten van de Arkervaart bestaat uit een verblijfsrecreatief terrein, in de vorm van een camping met stacaravans.

Nieuw Hulckesteijn wordt gezien als concentratiepunt voor recreatie in de gemeente Nijkerk met een breed scala aan mogelijkheden. De faciliteiten ten behoeve van dagrecreatie, een jachthaven, een camping en de ligging grenzend aan Natura-2000 gebieden en een Nationaal Landschap maakt dat het projectgebied jaarlijks wordt bezocht door 20.000 tot 35.000 recreanten¹.

1.1 Aanleiding

Projectontwikkelaar 'Interhuis Nieuw Hulckesteijn B.V.', een dochteronderneming van het Recreatiegemeenschap Veluwe, heeft de intentie om recreatiegebied Nieuw Hulckesteijn te herstructureren en deels uit te breiden. Deze projectontwikkelaar (hierna te noemen: RGV) beoogt een uitbreiding van de jachthaven, het vernieuwen van het dagrecreatief terrein en het realiseren van grootschalige verblijfsrecreatie met restaurants, luxe villa's met bijbehorende faciliteiten en infrastructuur. Volgens RGV geeft de negatieve ontwikkeling van de bezoekersaantallen en de achterstallige staat van recreatievoorzieningen hiervoor de aanleiding.

De geplande ontwikkelingen passen niet binnen de huidige bestemmingsplannen en de toekomstvisie van gemeente Nijkerk. Om deze revitalisatie toch mogelijk te maken zal een nieuw bestemmingsplan opgesteld moeten worden door gemeente Nijkerk, die als aandeelhouder van RGV ook een belang heeft bij de revitalisatie van het gebied².

Vanuit het oogpunt van verschillende partijen en belanghebbenden is de door RGV beoogde herontwikkeling een (zeer) kwalijk voornemen. Onder andere omwonenden, recreanten en diverse milieuorganisaties bekritiseren het plan, vanwege de gevolgen voor natuur en landschap. De Gelderse Natuur en Milieufederatie heeft de auteurs gevraagd een alternatief inrichtings- en gebruiksplan op te stellen voor de ontwikkeling van Nieuw Hulckesteijn om de woorden van de belangengroepen kracht bij te zetten.

1) www.Nijkerk.nieuws.nl (2-2-2012)

2) Raadsvergadering 'De mening Grondgebied' gemeente Nijkerk (8-3-2012)

1.2 Doelen en werkwijze

De auteurs van het rapport, Erik-Lutein Nijsingh en Harry Bloem, volgen respectievelijk de majors Vastgoed- en Grondtransacties en/of Natuur- en Landschapstechniek. Dit houdt voor onderhavig afstudeerrapport in dat van beide richtingen vakkennis moet zijn verwerkt in (het proces naar) het eindproduct. De afstudeeropdracht richt zich daarom op zowel natuurlijke en landschappelijke ontwikkeling als op een economisch en vastgoed gerelateerd proces en ontwikkeling. Het verrichten van onderzoek, beleidskennis, gebiedskennis en contact met belanghebbenden en de opdrachtgever zijn belangrijke competenties die vanuit beide majors toepasbaar zijn op de opdracht.

Het na te streven eindresultaat is een adviserend rapport aangaande de inrichting en gebruikswijze van recreatiegebied 'Nieuw Hulckesteijn'. De adviezen en procedures die in het rapport opgenomen zijn dienen rekening te houden met de belangen van de betrokken partijen en juridische kaders en dienen met het oog op economische ontwikkeling en natuurlijke/landschappelijke inpasbaarheid opgesteld te worden. Het opstellen van een dergelijk uitgebreid adviesrapport vergt kennis en kunde op uiteenlopende vakgebieden. Opdrachtgever de Gelderse Natuur- en Milieufederatie wil met dit rapport de woorden van belangengroepen kracht bij zetten en de Gemeente Nijkerk een Groen alternatief bieden als tegenhanger voor de intenties van RGV.

Het concrete doel dat in samenspraak met de opdrachtgever is geformuleerd en waar het inrichtings- en gebruiksplan zich op zal richten luidt:

'Het ontwikkelen van een duurzaam inrichtings- en gebruiksplan voor recreatiegebied Nieuw Hulckesteijn bij Nijkerk, dat:

- Gesteund wordt door huidige gebruikers van het gebied;
- bijdraagt aan de versterking van de landschappelijke, natuurwetenschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied zelf en de directe omgeving;
- Bijdraagt aan de lokaal economische betekenis in de vorm van de ontwikkeling van een recreatiegebied.
- Is afgestemd met partijen die een rol spelen in de omgeving, zoals de bewonersvereniging Staatsbosbeheer, vogelbeschermers etc.'

Met de hoofdvraag:

'Welke inrichting van 'Nieuw Hulckesteijn' onderscheidt zich van de voorgenomen intenties van Interhuis B.V. met het gericht versterken van recreatiekwaliteiten, natuurwaarden en de lokale economie, met als leidraad de wensen van de belangengroepen?'

Om bovenstaande doelen te behalen en de hoofdvraag gestructureerd te beantwoorden zijn de volgende deelvragen opgesteld:

1. Welke natuur- en cultuurwaarden zijn aanwezig op Nieuw Hulckesteijn en haar directe omgeving?
2. Wat is het huidige gebruik van Nieuw Hulckesteijn en welke voorzieningen zijn daarvoor aanwezig?
3. Wat zijn de wensen van de belangengroepen en hoe verhouden deze zich tot de intenties van de projectontwikkelaar?
4. Welke referentieprojecten en mogelijkheden vormen handvaten voor de toekomstige inrichting en gebruik van Nieuw Hulckesteijn?
5. Welke factoren spelen een rol in haalbaarheid en planrealisatie van 'Het Groene alternatief?'

Voor informatievoorziening worden referentieprojecten en gemeenteraadsvergaderingen bezocht, worden veldonderzoeken en literatuurstudies uitgevoerd en wordt voor uiteenlopende onderwerpen kennis van (lokale) belangengroepen en professionals uit het werkveld geraadpleegd.

1.3 Locatie projectgebied

Het projectgebied betreft het recreatiegebied 'Nieuw Hulckesteijn'. Dit recreatiegebied ten noorden van Nijkerk (GLD) is ongeveer 30 hectare groot en is gelegen aan Veluwerandmeer 'Het Nijkerkernauw', zie figuur 1.1. Aan de zuidzijde grenst het projectgebied aan de Zeedijk, met daarachter de Arkemheense polder, een bijzonder en internationaal beschermd Natura-2000 gebied en tevens aangewezen als Nationaal Landschap met groot belang voor weidevogels. De N301 (Berencampweg) begrenst het projectgebied aan de oostzijde en aan de noordoostzijde van het projectgebied bevindt zich de Nijkerkersluis. Deze sluis scheidt het Nijkerkernauw van het Nuldernauw en de andere Natura-2000 Veluwerandmeren.

Nieuw Hulckesteijn ligt tussen twee oude stoomgemalen in. Op twee kilometer afstand ten zuidwesten van Nieuw Hulckesteijn ligt het stoomgemaal Hertog Reijnout, hier bevindt zich tevens bezoekerscentrum Arkemheen dat circa 15.000 mensen per jaar trekt. Op een kleine twee kilometer ten oosten van Nieuw Hulckesteijn ligt het Putter Stoomgemaal³.

De Arkervaart deelt het projectgebied op in een oost- en westzijde en biedt ruimte voor aanlegplaatsen en een jachthaven. Het westelijk deel van het projectgebied is ingericht voor dagrecreatie en bestaat voor een groot deel uit recreatiestranden en 'natuur'. Het oostelijk deel van het projectgebied biedt ruimte voor verblijfsrecreatie in de vorm van een camping met stacaravans en voorzieningen.

Nieuw Hulckesteijn wordt met recht gezien als het concentratiepunt voor recreatie binnen de gemeente Nijkerk, door het brede scala aan recreatiemogelijkheden⁴.



Figuur 1.1 Geografische Ligging

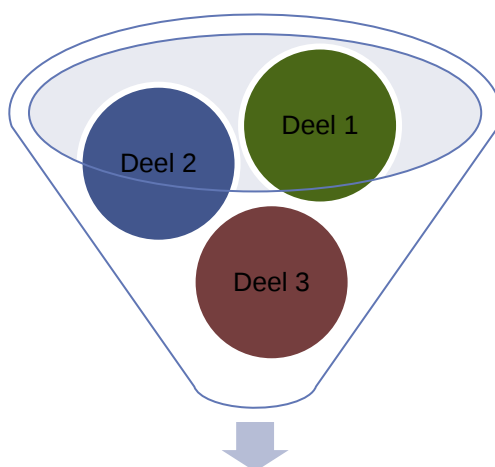
3) www.stoomgemaalnijkerk.nl

4) Integrale ontwikkelingsvisie 'Nijkerk 2015-2030'

1.4 Leeswijzer

De veelzijdigheid en complexiteit van de planontwikkeling vragen om een gestructureerde opbouw van het rapport. Gekozen is voor een driedelige opbouw van het rapport. Deze drie delen worden met tussenbladen aangekondigd en maken met onderstaand 'kompasfiguur' helder welke stappen binnen het gehele planproces in het betreffende rapportdeel behandeld wordt. Daarnaast geeft het figuur weer welke informatie uit reeds behandelde planonderdelen in verdere planontwikkeling meegenomen wordt en welke onderdelen in de volgende delen behandeld zullen worden.

DEEL 1: ONDERZOEK EN BELANGENGROEPEN Deel één gaat in op de huidige kenmerken en ontwikkelingen binnen het gebied. Hierbij komen de natuurwaarden, bestaande voorzieningen, belangengroepen en recente ontwikkelingen op het gebied van planvorming aan bod.	Huidige gebruikssituatie
	Natuur- en Cultuurwaarden
	Wet- en regelgeving
	Actualiteiten en ontwikkelingen
DEEL 2: TOEMOMSTIG GEBRUIK EN INRICHTING Het tweede rapportdeel beschrijft het inrichtingsplan. Hierbij worden bevindingen uit deel één toegepast op de revitalisatie van het projectgebied. Bij het inrichtingsplan is rekening gehouden met belangengroepen, natuur- en cultuurwaarden, de markt en randvoorwaarden.	Inrichtings- en gebruiksplan
	Dagrecreatie
	Jachthaven
	Verblijfsrecreatie
DEEL 3: REALISATIE EN FINANCIËN In deel drie worden de stappen beschreven die vereist zijn voor de daadwerkelijke realisatie van het plan. Hieronder valt het grondverkeer, wijziging van het bestemmingsplan, marktonderzoek en de globale investeringskosten.	Planrealisatie
	Verblijfsvoorzieningen
	Jachthaven
	Natuurontwikkeling



Het Groene alternatief

Deel 1

Onderzoek en Belangengroepen

Natuur- en Cultuurwaarden
Huidige gebruiks- situatie
Belangengroepen
Actualiteiten en ontwikkelingen
Inrichtings- en gebruiksplan
Dagrecreatie
Jachthaven
Verblijfsrecreatie
Planrealisatie
Dagrecreatie
Jachthaven
Verblijfsrecreatie

2

Huidige gebruikssituatie

In dit hoofdstuk zal het projectgebied nader omschreven worden. Hiervoor zal het gebied opgedeeld worden in drie deelgebieden, waarvan huidige situatie en de problematiek wordt beschreven.

2.1 Huidige inrichting

Het projectgebied kan ruimtelijk opgedeeld worden in drie deelgebieden, gescheiden door de Arkervaart. Deze deelgebieden bevinden zich zoals in Figuur 2.1 aangegeven in het projectgebied. Het eigendom en gebruik van het projectgebied ligt in handen van verschillende partijen, in hoofdstuk 4 wordt hier dieper op ingegaan.

- 1) Het westelijke, vrij toegankelijke terrein is het **Dagrecreatief terrein**
- 2) In de zone ten oosten langs de Arkervaart bevindt zich de besloten **Jachthaven**
- 3) Het oostelijk deel, met camping, wordt hierna aangegeven als het **Verblijfsrecreatief terrein**



Deelgebied	Oppervlakte	Inrichting	Problematiek
1) Dagrecreatief terrein	8,70 ha.	Stranden en ligweide met kiosk, kampvuurplaats, T-huis/verhuur, scoutinggebouw en betaalde parkeergelegenheden	- Verrommeling - Hydrologische situatie - Algenbloei - afname bezoekers
2) Jachthaven	2,10 ha.	Ruimte voor 220 jachten met clubgebouw 'De Zuidwal'. Ook Aanmeerplaats voor een groot binnenvaartschip 'Schuttevaer'	- Lange wachtlijst voor lidmaatschap - Zoekend naar uitbreidingsmogelijkheid
3) Verblijfsrecreatief terrein	12,30 ha.	Camping voor stacaravans en trekkerstenten met diverse voorzieningen	- Slecht onderhoud - Plannen RGV - Hydrologische situatie

Figuur 2.1 'Situering en eigenschappen deelgebieden'

1. Dagrecreatief terrein (West)

Het ten westen van de Arkervaart gelegen dagrecreatief deelgebied beslaat circa negen hectare. Slechts een klein deel is daadwerkelijk voor recreatie ingericht, met drie stranden, speel- en ligweiden met prullenbakken en een plankzeiloever (figuur 2.2). Op het terrein staat een toiletgebouw met kiosk, een restaurant/café genaamd 'Het T-huis' (waarin tevens door 'Hulcke Beach' waterfietsen en mini-catamarans worden verhuurd), een gebouw van de scoutingvereniging en een kampvuurplaats. Een parkeerplaats biedt tegen betaling ruimte aan 450 auto's. Het uiterst westelijk gedeelte valt binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).



Figuur 2.2 Deelgebied 'Dagrecreatieterrein'

Het deelgebied is eigendom van gemeente Nijkerk, maar wordt beheerd door de publieke tak van RGV. Het gebied geeft bij bezoek een sterk rommelige indruk. Er ligt veel zwerfvuil door ongeleegde prullenbakken en de stranden zijn sterk overgroeid met grassen en vervuild met plastic, glas en verkoolde houtrestanten. De hydrologische situatie binnen het gebied wordt omschreven als zeer nat en bij natte weersomstandigheden slecht begaanbaar. Het dagrecreatief deel is te voet jaarrond gratis toegankelijk, maar wordt zowel in het hoog- als laagseizoen beperkt gebruikt door dagrecreanten. Voor het parkeren van een auto wordt wel geld gevraagd: € 5,- per voertuig in het hoogseizoen (1 mei tot 16 september) en € 2,- buiten het hoogseizoen. Het T-Huis en het scoutinggebouw worden door RGV verhuurd en verkeren in goede staat.

2. Jachthaven

Aan de oostzijde van de Arkervaart bevindt zich verenigingsjachthaven 'De Zuidwal' met 220 jachten en 360 leden die zorg dragen voor een clubgebouw met kantine (figuur 2.3). Aan de westkant van de Arkervaart ligt een roeibotenhaven/vissershaven met ongeveer 100 ligplaatsen. Deze zijn in gebruik bij hengelsportvereniging 'Hoop en Geluk'. Daarnaast zijn er aan de westzijde, aan de 'Vledderkade', 30 passantenplaatsen voor recreanten en beroepsvaart toegankelijk.



Figuur 2.3 Deelgebied 'Jachthaven'

De jachthaven is in eigendom en beheer bij jachthavenvereniging 'De Zuidwal'. Het clubgebouw is gelegen aan de noordzijde van de jachthaven. De haven wordt duidelijk goed onderhouden en kent een hoog aantal actieve gebruikers en een wachtlijst voor toekomstige leden. Een aanlegplaats voor een groot binnenschip is in gebruik bij De Koninklijke Schuttevaer. Deze aanlegkade is gelegen langs de Arkervaart, ten noorden van de jachthaven. Ten noordoosten van de jachthaven, tussen de rietkragen, bevindt zich een niet-ingericht (clandestiene) inlaatplaats voor kleine particuliere boten. Het terrein wordt veel gebruikt aangezien dit de enige plek in de wijde omtrek is om zonder kosten een boot ter water te laten. Het terrein wordt niet onderhouden, waardoor verrommeling optreedt en diepe kuilen en plassen zijn ontstaan. Dit ten koste van de toegankelijkheid en veiligheid van het terrein.

3. Verblifsrecreatief terrein (oost)

De vierkantvormige oostkant van het projectgebied bestaat uit camping 'Nieuw Hulckesteijn' (figuur 2.4). Dit deelgebied biedt plaats voor 370 stacaravans en tenten, een kantine met feestzaal, een toiletgebouw, parkeerplaatsen (ten oosten van de camping) en een centraal gelegen zwembad met sportveld. Aan de entree staat een beheerderswoning. De camping is seizoensgebonden geopend van april tot half oktober. In de inham aan de noordoostkant van het projectgebied is een werkhaven van Rijkswaterstaat gelegen, beter te zien op figuur 2.4. Grenzend aan deze werkhaven en de camping bevinden zich ongeveer 30 illegale en onstabiele constructies met steigers en aanmeerplaatsen.



Figuur 2.4 Deelgebied Verblifsrecreatie

Camping Nieuw Hulckesteijn is in eigendom van RGV, op in erfpacht verkregen grond van gemeente Nijkerk (zie Bijlage 1. 'Grondposities'). De camping biedt oorspronkelijk ruimte aan 370 particuliere stacaravans met enkele plaatsen voor trekkerscaravans en -tenten. Onregelmatig zijn deze plaatsen al dan niet van elkaar gescheiden met (uitheemse) begroeiing of struikgewas. De hydrologische situatie op de camping wordt omschreven als zeer nat en bij nat weer slecht begaanbaar. De enige verharde weg loopt vanaf de entree aan de westzijde van de camping langs de kantine en een kleine speel/sportweide naar het midden van de camping (afbeelding 2.4). Het 'hart' van camping Nieuw Hulckesteijn bestaat uit een tweedelig zwembad met glijbaan en een grote speelweide.

De aanwezige bebouwingen zijn erg gedateerd en verkeren in een matig onderhouden staat. Het ontbreken van een aantrekkelijk aanzicht van de gebouwen wekt het beeld van uit de tijd geraakte recreatievoorzieningen. Het achterstallig onderhoud en de aangekondigde plannen van RGV maakt dat vele vaste campingbewoners de camping verlaten. RGV vult deze plekken niet aan met caravans van nieuwe gasten, waardoor het heersende rommelige karakter wordt versterkt. Deze ontwikkeling wordt door de campinggebruikers betiteld als een kwalijke 'sterfhuiscstructuur'

2.2 Recreatievormen

Nieuw Hulckesteijn wordt gezien als het concentratiepunt voor recreatie binnen de gemeente Nijkerk en biedt een breed scala aan recreatiemogelijkheden. Voornamelijk in de zomer wordt het gebied intensief gebruikt. De uitgerekte stranden en de jachthaven trekken waterrecreanten en de camping wordt bezocht door (vele jaarlijks terugkerende) campinggasten. Het dagrecreatief deelgebied is gratis toegankelijk, afgezien het te betalen van parkeergeld bij een bezoek met de auto. Dit bedrag verschilt per seizoen.

Restaurant/café 'Het T-huis' dat zich op het dagrecreatief terrein bevindt is het gehele jaar open. Verschillende organisaties en verenigingen zijn voor hun vereniging en sportbeoefening afhankelijk van Nieuw Hulckesteijn. Daarnaast maken campinggasten gebruik van de mogelijkheden en faciliteiten binnen het gebied en vormen zo een belangrijke 'economische motor' binnen Nieuw Hulckesteijn.

2.3 Financiële ontwikkeling

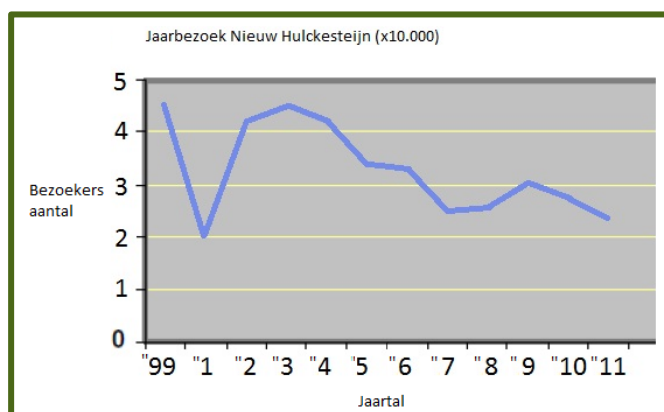
In Figuur 2.5 zijn de bezoekersaantallen opgenomen zoals die in de huidige situatie voorkomen op een drukke dag in juli 2011⁵. Om de huidige situatie zo goed mogelijk in beeld te brengen is onderscheid gemaakt in de delen: verblijfsrecreatief terrein, jachthaven en dagrecreatief terrein.

Figuur 2.5 'Bezoekersaantallen Nieuw Hulckesteijn op een drukke dag in juli 2011'

Functie	Omschrijving	Aantal bezoekers
Verblijfsrecreatief terrein	Stacaravans en camping	740
Jachthaven	Ligplaatsen voor recreatievaart	440
Dagrecreatief terrein	Aantal bezoekers topdag	2.000
Totaal		3.180

De bezoekersaantallen verschillen per seizoen. De camping wordt het drukst bezocht in juli en augustus. In het herfst/winterseizoen is de camping gesloten en wordt ook de jachthaven en het dagrecreatief gebied weinig gebruikt. Het verschil tussen de drukste (juli) en de minst drukke maanden (november, december) is een factor 10. Onder andere de parkeerfaciliteiten dienen na herinrichting aan deze vraag te kunnen voldoen.

De huidige economische ontwikkeling van het dagrecreatief terrein volgt een sterk dalende trend. Figuur 2.6 geeft de bezoekersaantallen per jaar weer. Deze ontwikkeling vormt voor RGV, samen met de achteruitgang van de camping door slecht of uitgesteld onderhoud, de aanleiding voor de revitalisatie van Nieuw Hulckesteijn.



Figuur 2.6 Bezoekersaantallen per jaar

Recreatiegebied Nieuw Hulckesteijn herbergt een groot potentieel voor waterrecreatie. Deze mogelijkheden worden echter niet optimaal benut. De aantrekkelijkheid van de recreatievoorzieningen op recreatiegebied Nieuw Hulckesteijn is de afgelopen jaren echter sterk achteruit gegaan. Het nalaten van goed beheer vanuit RGV lijkt hieraan ten grondslag te liggen. Als gevolg hiervan laten recreanten Nieuw Hulckesteijn links liggen en worden andere, nabijgelegen recreatiestranden bezocht.

5) www.rgv.nl

3

Natuur- en cultuurwaarden

In dit hoofdstuk wordt systematisch beschreven wat de huidige natuur- en cultuurwaarden zijn en wat zij betekenen voor het projectgebied. Uitgebreid literatuuronderzoek en resultaten van veldonderzoek vormen hiervoor de basis.

3.1 Geologie en bodemopbouw

Aan de hand van de bodemsamenstelling, het reliëf en de grondwaterstand kunnen conclusies getrokken worden over de mogelijkheden voor de herinrichting van het gebied. Met de gezamenlijke bodemfactoren kan bijvoorbeeld bepaald worden welke natuurlijke vegetatie(s) van nature op het projectgebied zouden vestigen. Dit vormt de basis voor toekomstige natuurinrichting. Ook kunnen uitspraken worden gedaan over de hydrologische omstandigheden binnen het gebied, de zettingsgevoeligheid van de bodem en eventuele bodemverontreiniging, waarvoor probleemgerichte inrichtingsmaatregelen toegepast kunnen worden.

De gemeente Nijkerk ligt op de overgang van een zwak hellend dekzandgebied aan de westrand van de Veluwe naar het laaggelegen vlakke veen- en zeekleigebied aan de noordkant van de Gelderse Vallei⁶. Deze landschapscontouren zijn vormgegeven door landijsmassieven tijdens de voorlaatste ijstijd, het Saalien⁷. Dit hoogteverschil is ook in het veld duidelijk te zien aan de lage polder en de stad Nijkerk op de hoge zandrug. Het projectgebied is relatief hoog gelegen ten opzichte van haar omgeving, zie figuur 3.1. Dit komt door de onnatuurlijke ophoging van het gebied met opgespoten zand uit het Nijkerker- en Nuldernaauw ten tijde van de aanleg van de Nijkerkersluis



Figuur 3.1 Hoogtekaart¹⁰

Onder deze opgespoten zandlaag bevindt zich de oorspronkelijke bodemopbouw, bestaand uit zeeklei op veen: het laagpakket van Walcheren op de formatie van Nieuwkoop⁸. Deze wordt omschreven als een vlakte van een getijde-afzetting en bestaat uit jonge zeeklei. Plaatselijk kunnen hierop veenresten voorkomen, zoals in het projectgebied van toepassing is. Alle formaties zijn afgezet op een pleistocene ondergrond van dekzand; de formatie van Bostel⁹.

De bodemopbouw van het projectgebied is afgeleid van data van het Dinoloket (NTO) en een zelfstandig uitgevoerd bodemonderzoek. Voorafgaand aan de terreinwinnende uitvoeringswerken in de 60'er jaren is onderzoek verricht naar de bodemopbouw van het projectgebied. Het NTO heeft daarvoor twee boringen verricht in 1958 en 1960. Aanvullend op de bestaande onderzoeken zijn een drietal boorlocaties door de auteurs onderzocht (19-4-2012), waarvan twee op het verblijfsrecreatief terrein en één op het dagrecreatief terrein is gelegen.

6) Beheer/ontwikkelingsplan Buitengebied Nijkerk 2007

7) Landschappelijk Nederland, Berendsen 2005

8) Fysisch-geografisch onderzoek, Berendsen 2005

9) Geomorfologische kaart van Nederland, Ten Cate

10) AHN.nl

Omdat het om jonge en geroerde gronden betreft is een gedetailleerde bodembeschrijving niet mogelijk. Tevens zijn op het jachthaventerrein zijn geen boringen verricht gezien het intensieve gebruik als parkeergelegenheid en beperkte natuurbodempotenties. Van de twee andere deelgebieden zijn gegevens genoteerd van o.a.; kalkgehalte, pH, korrelgrootte, boringdiepte, indringingsweerstand en grondwaterstand. In Bijlage 2. 'Lithologische analyse' worden deze boorresultaten nader beschreven. Onderstaand schema geeft per deelgebied beknopt de belangrijkste bodemeigenschappen weer.

	Boorputnr.	Diepte (m)	Bodem	structuur	Kalk	Humus	pH
Dagrecreatief terrein							
Centraal	1 (NTO)	-0,9 - -1,05	Zand	Zeef fijn	-	-	-
		-1,05 - -1,3	Veen	-	-	-	-
		-1,3 - -2,3	Veen	-	-	-	-
West	5	0 - -0,4	Zand	Matig grof	Kalkoos	Humusarm	4,5 ¹¹
		-0,4 - -0,8	Zand	Matig grof	Kalkoos	Humusloos	5,5
		-0,8 - -1,0	Zand	Matig grof	Kalkoos	Humusloos	6,0
Verblijfsrecreatief terrein							
Noord	2 (NTO)	0 - -0,6	Klei	-	-	-	-
		-0,6 - -1,8	Veen	-	-	-	-
		-1,8 - 2,1	Klei	-	-	Matig humeus	
		-2,1 - -4,1	Zand	Zeef fijn + grindig	-	-	-
Noord	3	0 - -0,2	Zand	Matig grof	Kalkarm		4,5 - 5,0
		-0,2 - -0,7	Moerig	Matig grof	Kalkarm		5,0
		-0,7 - -0,8	Klei	Matig grof	Kalkarm		5,5
Zuid	4	0 - -0,2	Zand	Matig grof	Kalkarm		6,0
		-0,2 - -0,5	Moerig	Matig grof	Kalkrijk		6,0
		-0,5 - -0,7	Klei	Matig grof	Kalkrijk		5,3
		-0,7 - -0,8	Veen	Matig grof	Kalkloos		5,0

Bodemverontreiniging

Er zijn bodemverontreinigingen bekend in het gebied, zowel boven als ondergronds¹². In het noordelijk deel van het projectgebied is de bovengrond ter plaatse licht verontreinigd met PAK's¹³ en zink. Uit het onderzoek is gebleken dat er een met PAK's verontreinigde sliblaag aanwezig is (klasse 3-4 volgens de oude Wet Bodem Bescherming). De waterbodem bestaat voornamelijk uit grond die in het Besluit Bodemkwaliteit wordt gekenmerkt als klasse A of B (niet tot zeer licht verontreinigd). Voor de herinrichting van Nieuw Hulckesteijn heeft deze verontreiniging en zettingsgevoeligheid tot gevolg dat bij het vestigen van bebouwingen en bouwwerkzaamheden een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd dient te worden. Uit dit onderzoek zal blijken of er eventueel gesaneerd dient te worden in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit, Wet Milieubeheer en of er heiwerkzaamheden¹⁴ nodig zijn.

Grondwater en hydrologische situatie

In het gehele projectgebied is sprake van grondwatertrap 2. Dit betekent dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand (winterstand) zich <40 cm onder het maaiveld bevindt en de gemiddelde laagste grondwaterstand (zomerstand) rond de 80-120 cm onder het maaiveld¹⁵. De grondwaterstroming loopt van oost naar west, wat overeenkomt met de afwatering vanaf de Veluwe. Het verloop van de bodem(soorten) en plaatselijke verschillen in waterdoorlatende eigenschappen van de bodem maakt dat ten tijde van regenval het water zeer traag de grond in trekt. Dit levert in de huidige situatie vervelende omstandigheden op.

11) Indeling naar zandgrofheid, Stiboka en NEN 5104).

12) Verkennend bodemonderzoek / De Vries & Van de Wiel, 2000

13) Polycyclische aromatische koolwaterstoffen of polycyclische aromaten, afgekort PAK's, zijn organische verbindingen die bestaan uit gekoppelde aromatische ringen (benzeenringen) maar geen hetero-atomen of functionele groepen bevatten.

14) Door gewicht van bebouwing kan de grond inklinken. Dat gebeurt vooral op slappe gronden, zoals veengrond. Dergelijke zettingsgevoelige bodems zijn aanwezig binnen het projectgebied.

15) Bodemkaart van Nederland, Amersfoort 23 Oost

Potentieel Natuurlijke Vegetatie

De potentieel natuurlijke vegetatie (PNV) is de vegetatie die zich zonder ingrijpen van de mens op het projectgebied zou ontwikkelen en is afhankelijk van plaatselijke groeiplaatsfactoren. Het vaststellen van de PNV geeft richtlijnen voor ontwikkelingsmogelijkheden binnen het projectgebied op het gebied van natuurontwikkeling en beheer. De mate en snelheid waarmee een PNV zich zou kunnen ontwikkelen is naast de plaatselijke bodemeigenschappen afhankelijk van verschillende factoren. Zo speelt ook de nabijheid van zaadbronnen en de beheerintensiteit een rol. Ten gevolge van de diversiteit in bodemopbouw binnen het projectgebied kunnen meerdere PNV's tot ontwikkeling gebracht worden.

Dagrecreatief terrein

Het grasland op het dagrecreatief terrein dat gelegen is in de EHS is in te delen in klasse 14: 'droge graslanden op zandgrond'¹⁶. Deze klasse omvat pioniersvegetaties die zich ontwikkelen op droge, voedselarme zandgronden. De schrale, kruidenrijke vegetatie uit het verbond van Gewoon struisgras 14Bb zal zich bij continuerend (extensief) beheer ontwikkelen tot de associatie van Schapengras en tijd 14Bb1. Kenmerkende soorten van de klasse en orde zijn: geel walstro, gewoon biggenkruid en zandzegge. Differentiërende soorten van de klasse en orde zijn o.a.: akkerhoornbloem, gewone veldbies, gewoon duizendblad, gewoon struisgras en muizenoor.

Jachthaven

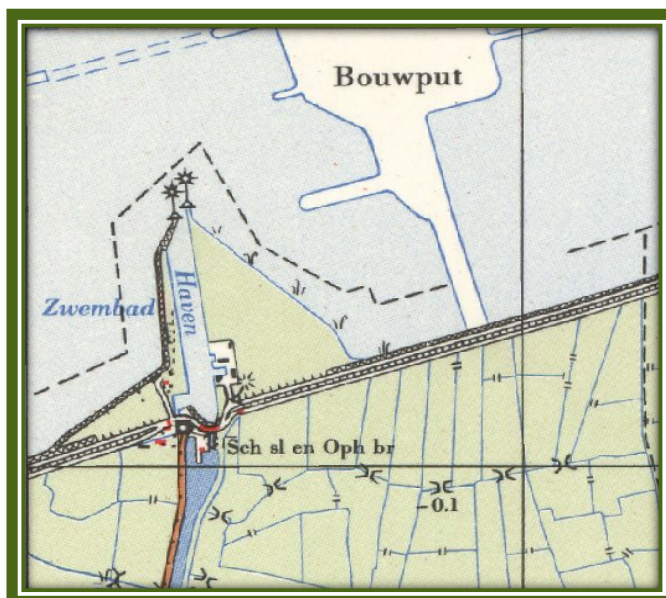
Voor het deelgebied Jachthaven is geen PNV bepaling opgesteld, gezien de beperkte natuurwaarden. Bij de herinrichting zal de bestaande rietkraag echter wel behouden worden.

Verblijfsrecreatief terrein

Het verblijfsrecreatief deelgebied bestond voor 1960 enkel uit een smalle landstrook van zeeklei (zie figuur 3.2). Echter, na het opspuiten van zandgronden op het terrein is de originele bodemstructuur onder een zandpakket verborgen. De hoogte van dit pakket op zeeklei varieert.

De potentieel natuurlijke vegetatie dat zich zonder beheeringrepen op het terrein met zeekleigrond zou ontwikkelen is het essen-iepenbos (*Fraxino-Ulmetum*)¹⁷. Daarbij zijn de toonaangevende houtige soorten es, esdoorn, hazelaar, els, gladde iep en meidoorn, maar kan ook zomereik voorkomen¹⁸. Gezien het intensieve beheer en de recreatieve functie van het gebied zou een dergelijk natuurstype niet tot ontwikkeling kunnen komen. Wel kan bij de herinrichting rekening worden gehouden met de karakteristieke natuurlijke vegetatie. Uit het referentieproject Arlerstrand is gebleken dat dergelijke soorten ook goed stand houden op geroerde zandige gronden.

Door de huidige hoge beheerintensiteit op zowel het dagrecreatief als verblijfsrecreatief deelgebied komt de gestelde PNV niet tot ontwikkeling. Bij de toekomstige inrichting zal het natuurdoeltype en bijbehorend beheer zich gaan richten op het gebiedseigen natuurstype zoals in de PNV wordt beschreven.



Figuur 3.2 Situatie '1950'

(16 van der werf, 1991; Stortelder et al, 1999

(17 Rijksoverheid; Helpdesk water 'onderzoek naar effecten van waterberging in een jong kleibos'

(18 Veldgids 'plantengemeenschappen van Nederland'

3.2 Ecologie

Nieuw Hulckesteijn wordt omgeven door verschillende beschermde natuurgebieden en landschappen. Het projectgebied zelf heeft een beperkte natuurwaarde ten gevolge van recreatiedruk. Toch zijn op een aantal locaties binnen het projectgebied verblijfplaatsen van beschermde diersoorten aanwezig.

Naast de doelstellingen voor beschermde gebieden, geldt er bescherming voor individuele soorten via de Flora- en Faunawet. In deze paragraaf wordt per soortgroep beschreven welke beschermde en/of bedreigde diersoorten in (de nabijheid van) het projectgebied voorkomen. In de Flora- en Faunawet wordt onderscheid gemaakt in drie maten van soortbescherming: tabel-1 soorten 'niet bedreigd', tabel-2 soorten 'beschermde' en tabel 3-soorten 'strikt beschermd'. Voor tabel-1 soorten geldt een vrijstelling voor nadelige gevolgen bij ruimtelijke ontwikkelingen en bestendig beheer, onderhoud of gebruik.

Flora- en faunaonderzoek

In verband met bloei- en broedseizoen is naast zelfstandig uitgevoerde inventarisaties aanvullende inventarisatiegegevens geraadpleegd. Dit van de volgende gerenommeerde onderzoeksbureaus:

- Procensus, 2008;
- Ravon (reptielen, amfibieën en vissen) 2012;
- Sovon (vogelonderzoek), 2012.

Daarnaast is kennis van lokale natuurorganisaties geraadpleegd.

Flora

Literatuuronderzoek heeft uitgewezen dat in de directe omgeving van het projectgebied enkele waarnemingen hebben plaatsgevonden van beschermde soorten. Daarbij zijn soorten zoals Spaanse ruiter, Rietorchis en Muurbloem geconstateerd. Langs de oever van het Nijkerkernauw is een verruigde rietvegetatie aanwezig met grote lisdodde, grote brandnetel en opslag van wilg, vlier en els. Hierna wordt de relevante flora per deelgebied uiteengezet.

Dagrecreatief terrein

Het dagrecreatieterrein bestaat grotendeels uit grasland dat intensief wordt gemaaid, ten behoeve van de dagrecreatie. De graslandvegetatie op het meest westelijk deel is wat soortenrijker, aangezien hier een extensief beheer wordt toegepast. Hier staan soorten als zilverschoon, gewoon duizendblad, biggenkruid, smalle weegbree, echte koekoeksbloem, vogelwikke en witte klaver. In nabijheid van het parkeerterrein liggen enkele smalle slootjes met een vrij rijke oevervegetatie van kattenstaart, moerasandoorn, rode klaver, waterzuring, watermunt, moerasvergeet-mij-nietje, pitrus en vogelwikke. Verder zijn er op het dagrecreatief terrein enkele oude solitaire eiken en populieren en bosschages aanwezig. Deze bosschages bestaan uit een menging van verschillende loofhoutsoorten zoals els, berk, populier, wilg, iep en eik.

Jachthaven

De aanwezige flora in het deelgebied Jachthaven bestaat uitsluitend uit een ruige rietkraag met enkele wilgenstruwelen.

Verblijfsrecreatief terrein

De huidige randbeplanting van de camping bestaat uit meidoornhagen en opgaand gemengd plantsoen. De overgangen tussen de caravanpercelen en tuintjes worden voornamelijk gevormd door schuttingen, cultivarheesters en coniferen. Tussen de rietkragen en illegale steigerconstructies staan enkele dotterbloempollen. De oostelijke landstrook van de camping is ingericht als parkeerplek met enkele boomgroepen met populier, eik en wilg. De paden tussen de caravans bestaan uit kort gemaaid grasstroken met kuilen en open plekken.

Het voorkomen van beschermde planten- en boomsoorten uit tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet is voor het gehele projectgebied uitgesloten.

Fauna

Aan de hand van onderzoeksgegevens van RAVON en SOVON is bepaald welke beschermde diersoorten uit categorie 2 (beschermde) en 3 (strikt beschermd) van de Flora- en Faunawet geregistreerd staan in het projectgebied en de directe omgeving. De voor de herinrichting relevante fauna zullen hierna per soortengroep nader worden beschreven.

Amfibieën

Binnen het onderzoeksgebied zijn de strikt beschermde (tabel-3) Poelkikker en Rugstreeppad aangetroffen. Van de Rugstreeppad is voorkomen vastgesteld in de zuidelijke sloot op het dagrecreatief terrein. De Poelkikker is waargenomen in de sloot parallel gelegen aan de zeedijk, ter hoogte van de camping. Bijlage 3. 'Verspreidingskaart amfibieën' geeft de waarneemlocaties weer.

Vleermuizen

Binnen het projectgebied zijn vijf soorten vleermuizen waargenomen: de gewone dwergvleermuis, de laatvlieger, de rosse vleermuis, de watervleermuis en de meervleermuis (zie figuur 3.3). Van de rosse vleermuis is een vliegroute vastgesteld van circa 12-15 exemplaren over de camping, die boven de randmeren foerageren. Gezien de vlieghoogte en het vliegtijdstip wordt er vanuit gegaan dat rosse vleermuizen afkomstig zijn van de Veluwe en komen foerageren boven het Nijkerkernauw. Ook de andere soorten zijn foeragerend waargenomen binnen het projectgebied. Bijlage 4.

'Verspreidingskaart vleermuizen' geeft de waarneemlocaties weer. Voor alle vleermuizen geldt een 'Tabel 3-soort' notering in de Flora- en faunawet en zijn strikt beschermd¹⁹.

Figuur 3.3 'Vleermuizen'



Vogels

Onderzoeksgegevens van ProCensus zijn gebaseerd op nestlocatie van vogels met een vaste rust- en verblijfplaats en kritische vogelsoorten. Daarnaast zijn er verschillende waarnemingen van niet-broedvogels die in projectgebied of het aangrenzende Nijkerkernauw foerageren. De complete lijst van waargenomen vogels staat vermeld in Bijlage 5. 'Inventarisatielijst vogelsoorten'.

Hierna worden specifiek de algemene broedvogels en kritische broedvogels die in het projectgebied zijn waargenomen beschreven:

Algemene broedvogels

De in en rond de bomen en bosschages aangetroffen algemene broedvogels zijn; Turkse Tortel, Tijftjaf, zwartkop, zanglijster, houtduif, koolmees, pimpelmees, roodborst, winterkoning, ekster, fitis, grasmus, putter, vink, bosrietzanger en groenling.

In de rietvegetaties zijn broedvogels waargenomen als; rietzanger, rietgors, kleine karekiet, wilde eend, meerkoet, fuut en grauwe gans.

Kritische broedvogels

Binnen het projectgebied zijn kritische broedvogels waargenomen, zoals ransuil, kneu, spotvogel, huismus, oeverloper, nachtegaal en koekoek, zie Bijlage 6. 'Verspreidingskaart broedvogels'.

De ransuil staat op de Rode lijst vermeld als een kwetsbare soort en heeft op het verblijfsrecreatief terrein al vele jaren een duidelijk territorium. Vaste verblijfsplaatsen zijn vanuit de Flora- en faunawet jaarrond beschermd.

Ook de huismus vraagt bij herinrichting speciale aandacht. Huismussen maken veelvuldig gebruik van de huidige verrommelde staat van de camping waardoor een zeer grote populatie tot stand is gekomen. Voor deze soort geldt dat er op dit moment gekeken wordt naar het opnemen van de soort bij ontheffingsplichtige vogelsoorten vanuit de Flora- en faunawet om de landelijke achteruitgang van de soort te voorkomen. Vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn worden vaste verblijfsplaatsen beschermd.

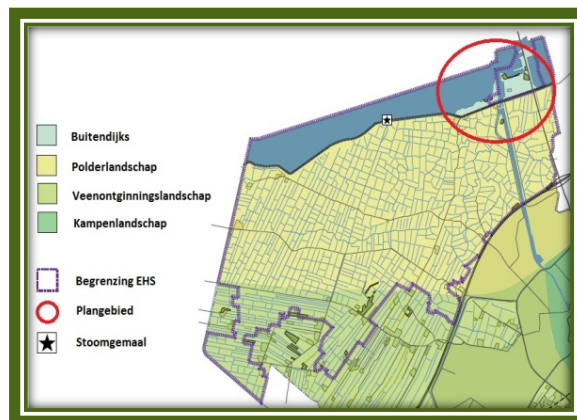
¹⁹) www.vleermuis.net

3.3 Landschap en Cultuurhistorie

De omgeving van het projectgebied is opgebouwd uit meerdere karakteristieke landschapstypen. De verscheidenheid en overgangen tussen deze landschapstypen maken dat vele diersoorten hier een habitat vinden. De verschillen in bodemopbouw vormt hiervoor de grondslag. Ten noorden van de stad Nijkerk heeft de zee voor de afsluiting van het IJsselmeer een zeekleiafzetting afgezet. Hierdoor ligt het landschap hier hoger dan in de achtergelegen Gelderse vallei. Vanuit de Zuiderzee stroomde regelmatig zeewater de Vallei in, dat achterbleef achter de hogere zeekleiafzettingen. De vallei vulde zich bovendien met kwel- en regenwater vanuit de Utrechtse Heuvelrug en de Veluwe. Ten zuiden en westen van de stad Nijkerk ontstond zo een groot moeras, waarin zich veen ontwikkelde. Terwijl Nijkerk zich op de hogere gronden tot een stad ontwikkelde, werd het veengebied op een grootschalige wijze vergraven.

De oude zeekleipolder Arkemheen is een belangrijk weidevogelgebied en overwinteringsgebied voor de kleine zwaan. Daarnaast komt er een bijzondere oeverflora voor met plaatselijk zilte vegetaties²⁰.

Het hoger gelegen kampenlandschap kent een grote biodiversiteit door de verscheidenheid in grondgebruik en bodemopbouw. De in het landschap aanwezige beken vormen leefgebied voor vissen en amfibieën. Het kleinschalige landschap van bossen, houtwallen en akkers vormt een leef- en foerageergebied voor vogels, vleermuizen, zoogdieren, vlinders en insecten. De ligging van de verschillende landschapstypen zijn in figuur 3.4 gevisualiseerd.



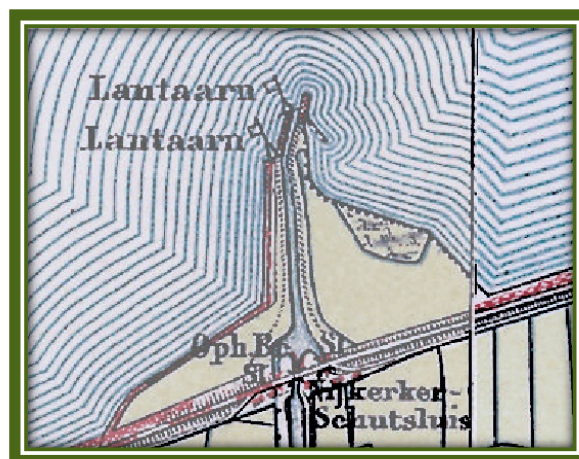
Figuur 3.4 'Landschapstypen'

Kasteel Hulckesteijn

Door middel van een bureauonderzoek²¹ is een archeologisch verwachtingsmodel opgesteld voor het projectgebied. Hieruit is gebleken dat het projectgebied geen archeologische verwachting kent. Voor de noordwestelijke punt geldt wel een lage verwachting voor archeologische resten onder water. Aanleiding hiervoor vormt het voormalig kasteel Hulckesteijn. Dit kasteel lag in de zestiende eeuw buitendijks aan de monding van de op deze plaats nu verdwenen Oude Rijn. Geen goed gekozen plek, want het kasteel verdween in de zeventiende eeuw met al haar glorie in de Zuiderzee²². De contouren van het kasteel zijn in het Nijkerkernauw waar te nemen met Google Earth.

De noordwestelijke punt van het projectgebied heeft lang gefungeerd als belangrijk oriëntatiepunt voor zeelieden. Hiervoor waren twee lichtbakens op de noordwestelijke punt van het gebied bebouwd (Figuur 3.5). In de huidige tijd staat hier nog steeds een modern lichtbaken gepositioneerd.

Het projectgebied heeft pas in 1964 haar huidige vorm gekregen. In dat jaar werd materiaal van elders opgespoten om een sluis en de vaargeul in het Nijkerkernauw aan te kunnen leggen. Niet lang daarna wordt die nieuwe deel van het gebied in gebruik genomen als campingterrein.



Figuur 3.5 'Historisch gebruik'

20) Integrale ontwikkelingsvisie Nijkerk 1015-2030

21) WatWasWaar.nl, Kennisinfrastuctuur Cultuurhistorie en de Cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Gelderland

22) www.geschiedenisweb.nl

3.4 Wet- en Regelgeving

Deze paragraaf gaat in op het voor Nieuw Hulckesteijn relevante beleid en regelgeving, vastgesteld op vier overheidsniveaus. Hiertoehoren Europa, het Rijk, provincie Gelderland en gemeente Nijkerk. Dit vastgesteld beleid en regelgeving biedt handvaten en kaders voor de herontwikkeling van Nieuw Hulckesteijn. De ontwikkeling van Nieuw Hulckesteijn wordt getoetst en dient te voldoen aan de volgende wet- en regelgeving.

Europees en Nationaal

Natura 2000

In directe omgeving van Nieuw Hulckesteijn liggen de Natura-2000 gebieden 'Polder Arkemheen' en de Veluwerandmeren.

Voor een duurzame instandhouding van Natura 2000-gebieden zijn instandhoudingsdoelstellingen vastgesteld op Europees niveau. De diersoorten waarvoor instandhoudingsdoelen zijn vastgesteld staan beschreven in Bijlage 7. 'Instandhoudingsdoelstelling N-2000'. De algemene doelstellingen die voor de Arkemheense polder zijn bepaald worden beschreven als:

*'Behoud en herstel van samenhang tussen slaappleatsen en foerageergebieden in het bijzonder voor grasetende watervogels en de meervleermuis. Voor afgesloten zeearmen en randmeren geldt behoud van de specifieke betekenis van de verschillende onderdelen voor habitattypen en vogels. Herstel van mozaïek van verlandingsstadia van open water tot moerasbos en herstel van gradiënt watertypen.'*²³

Wetlands (Wetlands-Conventie 2005)

Onder wetlands worden grote moerassen of veengebieden verstaan met een internationale beschermingsstatus. Deze natuurgebieden hebben belangrijke functies voor planten, trekvogels, vissen en andere waterdieren. Het Wolderwijd en Nuldernauw ten noordoosten van het projectgebied zijn als wetlandgebieden aangewezen en beslaan ruim 3.087 hectare waterrijk natuur. Kenmerkend voor het Nuldernauw (Figuur 3.6) zijn de zeer uitgestrekte kranswiervegetaties.

Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Nieuw Hulckesteijn wordt omsloten door EHS-gebieden (Figuur 3.6). Het EHS-gebied ten zuiden van Nieuw Hulckesteijn behoort tot het natuurdoeltype 'weidevogelgrasland'. De EHS ten westen van het projectgebied behoort tot de natuurdoeltypen 'nat bos op klei, plas en rietland'. EHS-gebieden in Gelderland bestaan uit drie gebiedscategorieën: Natuurgebied, Ecologische verbindingzones en verwevings-gebieden. Deze laatste categorie is tevens van toepassing op het meest westelijk gelegen punt van Nieuw Hulckesteijn. Dit verwevingsgebied is van belang voor soorten die zijn gebonden aan gebieden waar natuurelementen en natuurkwaliteiten zijn verweven met agrarisch- en cultuurlandschap. De ecologische verbindingzones voorkomt versnippering van natuur en stimuleert migratiemogelijkheden voor plant- en diersoorten.

Flora- en Faunawet

De Flora- en Faunawet is opgesteld om wilde planten- en diersoorten te beschermen met behulp van verbodsbepalingen. Slechts onder strikte voorwaarden worden vrijstellingen verleend voor activiteiten of handelingen die mogelijk schadelijk kunnen zijn. Dier- en plantensoorten worden hiervoor gecategoriseerd in drie tabellen: tabel 1: niet bedreigd, tabel 2: beschermd en tabel 3: strikt beschermd. Voor tabel 1-soorten geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen, gebruik en onderhoudswerken.

Nationaal landschap

Het projectgebied valt binnen de begrenzing van het Nationaal Landschap Arkemheen-Eemland (figuur 3.6). In dit veen-op-veen en klei- op-veen landschap komt buiten de bouwcontouren bijna geen bebouwing voor. Ook de afwezigheid van opgaande begroeiing zijn typerend voor het open landschap. Langs de zeedijk aan beide zijden van Nieuw Hulckesteijn staan karakteristieke stoomgemalen die bij hoog water gebruikt worden om de polder te bemalen. Aan de verkavelingsrichting is te zien dat het veengebied vanaf de rivier de Eem is ontgonnen. De kernkwaliteiten en instandhoudingsdoelstelling voor dit landschap worden dan ook omschreven als een zeer open landschap met slagenverkaveling en deels een veenontginningslandschap²⁴.

Gemeente Nijkerk

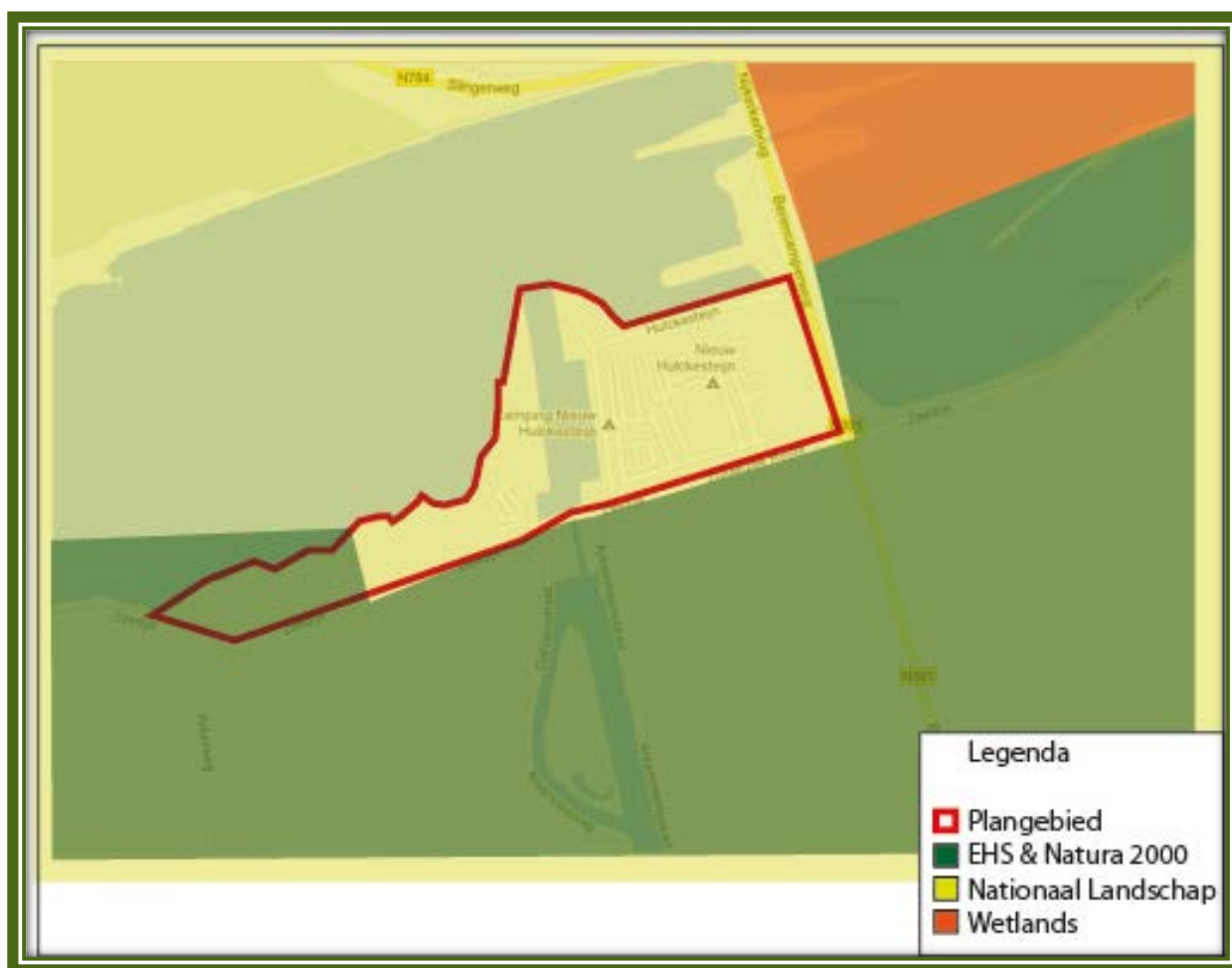
Landschapsonwikkelingsplan (2005-2015)

Het landschapsonwikkelingsplan geeft vanuit een landschappelijke invalshoek een beleidskader waaraan toekomstige ontwikkelingen in het buitengebied mede getoetst worden. Voor het projectgebied geldt dan bij een herinrichting nadrukkelijk aandacht moet worden besteed aan de inpassing in het landschap. Het landschapsonwikkelingsplan Nijkerk vermeldt dat Recreatie in de polder extensief van aard dient te zijn (wandelen, fietsen). Een uitzondering hierop vormt het gebied 'Nieuw Hulckesteijn'.

Structuurvisie Nijkerk (2001)

De opgaven voor de structuurvisie van de gemeente Nijkerk zetten in op de cultuurhistorie en landschap als identiteitsdragers bij ontwikkelingen. De overgangen van dorp en stad naar buitengebied zijn 'zacht' en natuurlijk en nodigen uit tot actief gebruik van het landschap. Dit leidt tot een multifunctioneel buitengebied waarin landbouw, wonen, recreatie en kleinschalig toerisme hand in hand gaan.

Bij de trends op het gebied van cultuurhistorie, recreatie en toerisme zal de focus is in eerste instantie gericht zijn op de lokale bevolking. De herontwikkeling van Nieuw Hulckesteijn vormt hiervoor een concreet doel van gemeente Nijkerk.



Figuur 3.6 'Beschermingsstatus gebieden'

23) www.synbiosys.alterra.nl

24) www.nationalelandschappen.nl

4

Actualiteiten en ontwikkelingen

Projectgebied Nieuw Hulckesteijn is al jarenlang het toneel van een stagnerende ontwikkeling en een verloederend recreatiegebied. Belangengroepen staan lijnrecht tegenover elkaar, waarbij zelfs nationale regioaandacht niet wordt geschuwd, zie Bijlage 8. 'Media'. Nieuw Hulckesteijn kent meerdere grondeigenaren en grondgebruikers waardoor het opstellen van een haalbaar revitalisatieplan een complexe opgave is. Interhuis B.V. heeft als private recreatieontwikkelaar binnen het publiekrechtelijke RGV het initiatief genomen om een plan voor het gehele projectgebied voor te stellen.

4.1 Intenties projectontwikkelaar

RGV Holding B.V. (de voormalige overheidsinstelling Recreatiegemeenschap Veluwe) is een publieke organisatie waarin alle 19 Veluwegemeenten en de gemeente Angerlo samenwerken op het gebied van de openluchtrecreatie. De taak van RGV Holding staat vermeld als: *'de behartiging van het gemeenschappelijk belang van de deelnemende gemeenten voor wat betreft de ontwikkeling van de recreatieve en toeristische mogelijkheden in het gebied, zulks met bescherming van het landschappelijk karakter'*. (RGV.nl) RGV verzorgt hiervoor onder andere het onderhoud van stranden, waaronder het strand op Nieuw Hulckesteijn.

Ondergeschikt aan deze publieke functie van RGV bestaat de private dochteronderneming 'Interhuis B.V.'. Deze onderneming exploiteert zelf recreatie eenheden in Gelderland en Limburg, waaronder de camping 'Nieuw Hulckesteijn' binnen het projectgebied.

Interhuis Nieuw Hulckesteijn B.V. is voornemens het totale projectgebied Nieuw Hulckesteijn herin te richten en hiermee een economische impuls aan het gebied te geven. Hierbij wordt (zonder samenwerking met alle belangengroepen) gedacht aan het vergroten van de bestaande jachthaven met 500 ligplaatsen en een omvorming van de huidige camping tot een recreatiewoningsterrein met enkele honderden recreatiewoningen (hoogbouw) met diverse voorzieningen en een McDonalds restaurant. Na de revitalisatie zou Nieuw Hulckesteijn de uitstraling moeten hebben van een 'Zuiderzeestadje' met een breed scala aan hoogwaardige recreatievoorzieningen en horecagelegenheden. De volgende punten vormen de aanleiding van deze herontwikkeling:

- Het bezoek aan het dagrecreatief deelgebied loopt relatief en in absolute zin terug (zie figuur 2.6)
- De recreatievoorzieningen zijn technisch verouderd en dienen te worden vernieuwd, de consument vraagt om kwaliteit
- Het meest westelijke (opgespoten) deel van het gebied wordt niet benut
- Een relatief hoog exploitatietekort. Per bezoeker ligt dit tekort een factor 3 hoger dan het gemiddelde van de recreatiegebieden van de RGV.
- Het aantal ligplaatsen in de jachthaven is ontoereikend voor de vraag. Bewoners uit Nijkerk en ook gasten van de camping kunnen geen ligplaats krijgen, terwijl zij dat uiteraard wel willen. Op de wachtlijst staan ongeveer 170 personen, merendeels uit Nijkerk zelf.
- De walvoorzieningen zoals de douche- en toiletgelegenheden en ook de restaurantmogelijkheden zijn verouderd en dienen vernieuwd te worden.

Kortom: de levenscyclus van het huidige Nieuw Hulckesteijn bevindt zich op een punt van neergang. Voor de bewoners van de camping en heel Nijkerk zal het recreatiegebied vernieuwd moeten worden om het een hernieuwde attractiviteit te geven aangezien het gebied zich in potentie uitstekend leent voor recreatie. Economische dragers in de recreatieve sfeer zullen bovendien een economische spin-off genereren naar Nijkerk en omgeving.

4.2 Belangengroepen

Het projectgebied kent vier grondeigenaren:

- Gemeente Nijkerk
- Recreatiegemeenschap Veluwe (RGV) Onroerend goed B.V.
- De Staat (Infrastructuur en Milieu)
- Zeil- en motorbootvereniging De Zuidwal

Bijlage 1. 'Grondposities projectgebied' geeft de grondposities van de belanghebbenden weer binnen het gebied. Hierop is te zien dat de gemeente Nijkerk en het Rijk een groot gedeelte van het projectgebied in eigendom hebben waarop bedrijfsvoering van RGV plaatsvindt.

Recreatiegemeenschap Veluwe

Bijlage 1. 'Grondposities projectgebied – Erfpacht/Ondererfpacht' geeft de pacht- en onderpachtconstructies weer die de bedrijfsvoering van de camping van RGV mogelijk maakt. In feite heeft RGV een klein deel van de grond onder de huidige camping in rechtstreekse erfpacht van gemeente Nijkerk in gebruik, ten oosten van de Arkervaart. Het aanliggende perceel onder de camping is in eigendom van het Rijk en is in erfpacht genomen door gemeente Nijkerk. RGV gebruikt dit perceel op haar beurt in onderpacht van de gemeente Nijkerk om de totale camping te kunnen exploiteren. De stranden binnen het projectgebied zijn in volledig eigendom bij gemeente Nijkerk maar worden beheerd door de publieke tak van RGV.

De Zuidwal

Zeil- en motorbootvereniging De Zuidwal heeft al vele jaren een uitbreidingswens. Hiermee moeten de jarenlange wachttijden voor een lidmaatschap en een aanlegplaats in de haven bestreden worden. Daarnaast kan de haven een kwaliteitsimpuls gebruiken.

Gemeente Nijkerk

Gemeente Nijkerk heeft onlangs besloten om af te zien van de realisatie van een 'Zuiderzee stadje' met hoogwaardige recreatievoorzieningen voor het hogere inkomenssegment. Meer moet gestreefd worden naar een recreatiegebied dat recreanten uit de directe omgeving aantrekt. Bij de planvorming van revitalisatie van het gebied moet bovendien ruimte ingecalculeerd worden voor een uitbreiding van de Zuidwal. Daarnaast bestaat binnen de gemeente Nijkerk en provincie Gelderland de wens om het totale gebied in één project te revitaliseren. (Sinds de invoering van de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening geldt de wens van de provincie echter niet meer als strikte randvoorwaarde voor de planrealisatie.)

Het Rijk / Rijkswaterstaat

Het Rijk bezit een groot perceel oppervlak binnen het projectgebied. Een deel van deze gronden is toegekend aan Rijkswaterstaat, die een werkhaven ten noorden van het verblijfsrecreatief deelgebied in gebruik heeft.

Lokale belangen

Naast de grondeigenaren zijn ook andere belangenpartijen betrokken bij een revitalisatie van het gebied. Zo hebben vele huidige campingbewoners stacaravans op de camping staan. Deze caravans zijn in eigen bezit bij de bewoners, maar huren de standplaats op de camping van RGV. Uitvoering van de plannen van RGV zou betekenen dat deze caravans weggehaald moeten worden. De caravanbewoners hebben vaak voor duizenden euro's geïnvesteerd in hun caravan en omgeving. Bovendien zijn de caravans vaak niet mobiel meer. Ter bescherming van hun belangen en het behouden van laagdrempelige recreatiemogelijkheden op het projectgebied hebben de caravanbewoners zich verenigd in een bewonersvereniging. Verder zien (lokale) natuurorganisaties natuur- en landschapswaarden als een belangrijk component binnen de planvorming en dient het streefbeeld geen effect te hebben op omliggende natuurgebieden.

4.3 Visies

De visies van belangengroepen op het ontwikkelen van het projectgebied lopen sterk uiteen. Hieraan ten grondslag ligt de beoogde doelgroep voor het toekomstig gebruik. Projectontwikkelaar RGV is van mening dat een revitalisatie met het realiseren van hoogwaardige woonunits en luxere recreanten zullen trekken uit een hoger inkomenssegment. Echter, gemeente Nijkerk beoogt, gezien de huidige economische ontwikkelingen, een financieel gezond recreatieterrein voor recreanten uit het lagere en midden inkomstensegment.

De visie van de gemeente loopt in lijn met de visie van de campingbewonersorganisatie. De huidige campingbewoners voorzien een landschapsvervuilend villapark met onverkoopbare wooneenheden. Het feit dat campingbewoners hiervoor hun jarenlange vakantiebestemming moeten verlaten wordt zowel persoonlijk als financieel gezien betreurd. Het besef dat het recreatiegebied een kwaliteitsimpuls kan gebruiken wordt gedeeld met RGV. De manier waarop en ten koste van de huidige situatie wordt echter als onaanvaardbaar gezien. Dit standpunt wordt gedeeld met (lokale) natuurorganisaties die in de huidige intenties van RGV, geen natuurlijk evenwicht vindt binnen de planrealisatie. Het realiseren van een Zuiderzeestadje heeft bovendien grote invloed op omliggende natuurgebieden en karakteristieke landschappen met kwetsbare diersoorten. Zo zal het gebied jaar rond bezocht worden, zal de recreatiedruk toenemen en en zullen hoge bouwwerken het landschap ontsieren. Bovendien zijn in de plannen van RGV geen maatregelen op het gebied van natuurbeschoud en -ontwikkeling opgenomen.

4.4 Rollen in besluitvoering en proces

Gemeente Nijkerk speelt een grote rol binnen het planproces en planrealisatie. Dit zowel als belangrijke grondbezitter binnen het projectgebied als beleidsmaker. Daarnaast is de gemeente Nijkerk aandeelhouder van RGV (en beoogt daarmee het maken van inkomsten). De toekomstige inrichting dient in lijn te staan met de gemeentelijke visie op het gebied, gericht op een laagdrempelig, lokaal druk bezocht recreatieterrein. Pas als aan deze voorwaarden wordt voldaan zal een bestemmingsplan opgesteld worden voor het projectgebied.

De bewoners van de camping hebben op basis van een eenjarig contract een stacaravan staan op de camping. Veel plaatsen zijn al vele jaren in gebruik door dezelfde gebruiker. Binnen de intenties van RGV bestaat geen ruimte voor gebruiksvoortzetting van deze stacaravans en zullen contracten niet verlengd worden. Gemeente Nijkerk heeft empathie voor de huidige campinggebruikers en is van mening dat hier binnen de toekomstige inrichting van het gebied rekening mee gehouden dient te worden.

C

onclusie Deel 1



De informatie en uitwerkingen die in het eerste deel van dit rapport zijn opgenomen belichten natuurtechnische onderzoeksresultaten en ontwikkelingen binnen recreatiegebied Nieuw Hulckesteijn. Dit vormt de basis voor verdere planontwikkeling.

Allereerst is de locatie van het projectgebied verduidelijkt, waarna drie deelgebieden zijn vastgesteld: het Dagrecreatief terrein, de Jachthaven en het Verblijfsrecreatief terrein.

Vervolgens zijn diverse inventarisaties verricht, gecombineerd met natuurtechnische- en literatuuronderzoeken. De uitkomsten hiervan maken dat uitspraken gedaan kunnen worden over de huidige natuur- en cultuurwaarden en keuzes gemaakt kunnen worden op het gebied van natuurontwikkeling en doelsoorten. Op deze manier wordt ernaar gestreefd om de natuurpotenties binnen het gebied optimaal te benutten bij herinrichting van het gebied.

Naast onderzoek vanuit ecologisch perspectief zijn de visies van belangengroepen uiteengezet naar aanleiding van een georganiseerde klankbordgroep en nauw contact met partijen. Vanuit beleidsstukken en gemeenteraadsvergaderingen zijn de visies van overheden op het projectgebied vastgesteld.

De belangrijkste resultaten die in Deel 1 zijn opgedaan en meegenomen worden bij verdere planontwikkeling zijn:

- Potentieel natuurlijke vegetatie
- Aanwezigheid van beschermde diersoorten
- Omliggende natuurwaarden en bescherming statussen
- Historische waarden van het gebied
- Relevante wet- en regelgeving
- De intenties van RGV
- Belangengroepen en hun visies

Deel 2

Toekomstig gebruik en inrichting

Natuur- en
Cultuurwaarden

Huidige gebruiks-
situatie

Belangengroepen

Actualiteiten en
ontwikkelingen

Inrichtings- en
gebruiksplan

Dagrecreatie

Jachthaven

Verblijfsrecreatie

Planrealisatie

Dagrecreatie

Jachthaven

Verblijfsrecreatie

5

Inrichtings- en gebruiksplan

In dit hoofdstuk wordt de toekomstige inrichting van nieuw Hulckesteijn voorgesteld. Deze inrichting is zodanig opgesteld dat deze voldoet aan randvoorwaarden die vanuit overheidsbeleid en wet- en regelgeving voortvloeien. Ook zijn de visies van genoemde belangengroepen op de ontwikkeling van Nieuw Hulckesteijn meegenomen in het ontwerp. De deelgebieden Dagrecreatief terrein, Jachthaven en Verblijfsrecreatief terrein worden los van elkaar gedetailleerd heringericht, waarna de delen worden samengevoegd in een 'masterplan' voor het gehele projectgebied Nieuw Hulckesteijn.

5.1 Kaders en Randvoorwaarden

De herinrichting van Nieuw Hulckesteijn dient te voldoen aan de wettelijke randvoorwaarden en de belangen van de verschillende partijen. Specifieke voorbeelden hiervan zijn nationale bescherming van natuur en milieu, veiligheid, waterhuishouding en landschapswaarden. Ook op gemeentelijk en provinciaal niveau worden deze randvoorwaarden gesteld aan landinrichtingsprojecten, zoals opgenomen in o.a. het waterhuishoudplan van provincie Gelderland en het landschapsonwikkelings- en bestemmingsplan van gemeente Nijkerk (zie Bijlage 19. 'Wet- en Regelgeving'). Zo wordt vanuit het Provinciale recreatiebeleid permanente bewoning binnen het recreatiegebied uitgesloten en mogen alleen seizoensgebonden recreatiemogelijkheden aangeboden worden.

Daarnaast dient de herontwikkeling van Nieuw Hulckesteijn de visies te volgen die staan beschreven in de structuurvisie van provincie Gelderland en de integrale ontwikkelingsvisie van gemeente Nijkerk en haar raadsleden, evenals de Ruimtelijke Verordening Gelderland. Gemeente Nijkerk vervult in de herontwikkeling van Nieuw Hulckesteijn bovendien een rol als belanghebbende in de vorm van zowel grondeigenaar binnen het projectgebied als aandeelhouder van RGV. Hiermee vormt de visie van gemeente Nijkerk de belangrijkste vormgever van de herinrichting.

De begrenzing van het uiterst westelijk deel van het projectgebied binnen de EHS brengt randvoorwaarden met zich mee. Binnen de EHS geldt de "nee, tenzij"-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

Naast landelijke en lokale randvoorwaarden die gesteld worden aan ruimtelijke ontwikkelingen vormen ook lokale belangengroepen een rol in de haalbaarheid van 'Het Groene Alternatief' voor Nieuw Hulckesteijn. Deze belangengroepen, reeds beschreven in hoofdstuk 4, maken zich sterk voor het behoud van natuur, landschap en rust op Nieuw Hulckesteijn en haar directe omgeving. Bijlage 9. 'Belangengroepen' geeft per belangengroep de concrete randvoorwaarden voor de herinrichting van Nieuw Hulckesteijn weer. Deze belangen zullen meegenomen worden in de herinrichting van Nieuw Hulckesteijn.

5.2 Referenties

Voor het opstellen van een herinrichtingsplan voor Nieuw Hulckesteijn is veelvuldig gebruik gemaakt van referentieprojecten. Hiermee zijn inzichten verkregen op de mogelijkheden en keuzes op het gebied van voorzieningen, ontwerp en inrichting, ruimtelijke inpassing en het combineren van natuur met recreatie. Daarnaast vormt grootschalige herinrichting een kans om innovatieve ideeën toe te passen op Nieuw Hulckesteijn waardoor het gebied een uniek en herkenbaar karakter krijgt. Een voorbeeld hiervan is de inpassing van een zwaluwwand op het dagrecreatief deelgebied, waarin tevens huisvestingmogelijkheden bestaan voor de veelvuldig in het gebied levende vleermuizen. Een ander voorbeeld vormt de aanleg van een circulerend watersysteem waaruit op een duurzame manier drinkwater gewonnen wordt. Dit systeem is gebaseerd op het bestaande systeem op camping Arlerstrand.

De referenties voor 'Het groene Alternatief' kenmerken zich als revitaliserende inrichtingsplannen voor projecten waarin de behoeften van de moderne recreant en het milieu centraal staan. Deze projecten hebben in meer of mindere mate een inspiratie gevormd voor 'Het Groene alternatief'. De volgende projecten zijn onderzocht of benaderd voor informatie- en ideeënwisselingen.

- | | | |
|-------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| - Esonstad | - Voormalig kasteel Hulckesteijn | - Landgoed 'Stania state' |
| - Camping Arlerstrand | - Bataviahaven Lelystad | - Zwaluwwand Akkrum |
| - Strand Nulde | - Camping Horsterwold | |
| - Jachthaven Hoogermade | - Camping De Tutenberg | |

Hierna wordt per deelgebied de beoogde herinrichting beschreven. Hierbij wordt gerefereerd naar een inrichtingskaart. Deze kaart is te vinden aan het eind van de betreffende paragraaf. Daarnaast worden per deelgebied beeldreferenties en sfeerbeelden voor de beoogde inrichting gegeven. De specifieke habitateisen van de doelsoorten staan beschreven in Bijlage 10.

Per deelgebied worden de inrichting, de voorzieningen, natuurontwikkeling en technische specificaties beschreven en uiteengezet:

Het kopje 'Inrichting' geeft een ruimtelijk beschreven streefbeeld van het deelgebied waarbij (nieuwe) functies worden ingepast binnen het gebied.

Onder het kopje 'Voorzieningen' worden de keuzes toegelicht betreft de elementen die toegevoegd worden aan het deelgebied. Waar mogelijk worden bestaande voorzieningen duurzaam hergebruikt of behouden.

Het kopje 'Natuurontwikkeling' beschrijft de keuzes die genomen zijn op het gebied van doelsoorten en natuurtypen. Hierbij zijn zowel ecologische en hydrologische aspecten als sfeer- en beeldbepalende factoren meegewogen. Belangrijke bestaande natuurelementen worden gespaard.

Onder het kopje 'Technische specificaties' wordt technische kerninformatie uiteengezet voor de realisatie van de beoogde inrichting. Hiertoe behoren oppervlakten, aantallen, formaten, enz.

Mitigerende maatregelen die getroffen worden ten tijde van zowel de aanlegfase als de toekomstige gebruiksfase worden vermeld in Bijlage 11. 'Mitigerende maatregelen'. Negatieve effecten van inrichtingswerkzaamheden worden hierdoor voorkomen of verzacht.

5.3 Dagrecreatief terrein

Bij de herinrichting van het dagrecreatief terrein is naast de gebruiksfuncties en recreatieve functionaliteit van het deelgebied ook robuuste EHS-natuur ingepast. In deze paragraaf wordt het toekomstbeeld van het dagrecreatief deelgebied uiteengezet.

Inrichting

Het dagrecreatief terrein is in de beoogde toekomstige inrichting ruim opgezet, wat overeenkomt met het omliggende landschappelijke karakter. De beschikbare ruimte wordt in tegenstelling tot de huidige situatie benut voor specifieke doelen die ruimtelijk van elkaar gescheiden zijn. Het westelijke EHS-deel is het meest geschikt voor natuurontwikkeling en wordt op een natuurlijke wijze afgeschermd van de recreatieve oostzijde. Dit met het realiseren van een afwateringsgreppel, ruigten en bosschages. Op deze manier worden hogere natuurwaarden gerealiseerd aan de westkant en wordt de recreatiedruk gecentreerd aan de oostkant van het dagrecreatief deelgebied. Bovendien wordt hierdoor de hydrologische situatie op het terrein verbeterd voor recreatief gebruik. Uit zowel duurzaam en ecologisch als kostenbesparend oogpunt is ervoor gekozen het huidige westelijk gelegen strand af te graven (2,12m diep) en te herpositioneren binnen het gebied ter versterking en verbinding van de andere stranden. Hierdoor wordt enerzijds een ecologisch bijzonder en op doelsoorten gericht natuurtipe gevormd en anderzijds een groot en aantrekkelijk recreatiestrand.

Voorzieningen

Op het oostelijk deel zullen diverse voorzieningen aangelegd worden om Nieuw Hulckesteijn aantrekkelijk te maken voor dagrecreanten. Deze voorzieningen bestaan uit een beachvolleybalveld, een basketbalpaal, duurzaam gefabriceerde picknicksets met prullenbakken, parkeerterrein, een uitkijktoren en een kinderspeelplaats met diverse toestellen. De elementen zijn met het oog op functionaliteit, schaduwwerking, landschap en veiligheid ingepast binnen het gebied. Bestaande natuurwaarden, waaronder de rietkragen en solitaire bomen (schaduw) worden zoveel mogelijk behouden. Ook worden de bestaande voorzieningen behouden, zoals het T-Huis en het toiletgebouw.

Natuurontwikkeling

In de beoogde inrichting zal het westelijk deel van het dagrecreatief terrein een belangrijke rol spelen als ecologische stapsteen. Het gebied vormt een robuuste ecologische verbinding tussen de Arkemheense polder en de natuurgebieden van de Veluwerandmeren. De beoogde inrichting ligt in lijn met het natuurontwikkelingsproject 'Integraal Inrichtingsplan Veluwerandmeren'. De recreatiedruk op het terrein is weggenomen en wordt tot natuurdoeltype 'schraal grasland' ontwikkeld. Daarnaast wordt door het ontgraven van het huidige zandstrand een waterinlaat gecreëerd en zal foerageer- en broedgelegenheid bieden voor de kleine plevier en andere steltlopers. De daarbij vrijgekomen zandgrond wordt duurzaam verwerkt binnen het deelgebied tot strand en een zwaluwwand/vleermuisverblijf met damwanden. Deze zwaluwwand fungeert zowel als broedplaats voor de oeverzwaluw als voor vleermuiskeizer. Hiervoor worden gangen in het wallichaam aangebracht door metalen damwanden uit de haven te hergebruiken. De al aanwezige rietkragen met wilgenstruwelen langs het Nijkerkernauw kunnen zich verder ontwikkelen tot robuuste natuurelementen. De huidige sloot gelegen langs de oude zeedijk behoudt in de huidige situatie een grote ecologische betekenis voor o.a. de rugstreeppad. Dit habitat zal worden versterkt met de realisatie van een aangekoppelde terreinafscheidende sloot en drie poelen. De sloten gaan de hydrologische problemen binnen het deelgebied tegen door overtollig water sneller af te voeren.

Technische specificaties

Inrichtingsmaatregelen en voorzieningen:	Afmetingen en kanttekeningen
Beachvolleybalveld en 1 basketbalpaal	Veld: L45mx B30mx D0,30m zand Paal: metaal
7 Picknicksets	Duurzaam gepr. SBB hout met metalen afvalbak
Uitkijktoren	6mx6m; Hout, open fortgeraamte, 6 meter hoog
Parkeerterrein	50mx85m; grasbetontegels
Kinderspeelplaats	15mx15m; 3 toestellen thema kasteel
Uitbreiden en verbinden strandzanden	25mx95m; zand uitgegraven uit waterinlaat
Ontwikkelen van Botanisch waardevol grasland	55mx25m; biologische ruige stalmest
Realisatie van een waterinlaat met flauwe oevers	80mx30mx2,12m; zeer flauwe oevers 1:5
Aanleg van 3 poelen	Ø30m, 1,5m diep; flauwe oevers Z: 1:3 en N: 1:5
Realisatie afscheidende sloot +duiker: PVC 30cm	90mx2,5mx1,5; flauwe oevers 1:3
Zwaluw-/vleermuisverblijf damwand + lemig zand	16mx7mx2,6m; aanpassen damwand, D:2m leem

Sfeerbeelden herinrichting Dagrecreatief deelgebied.



Poel



Zwaluw-/vleermuisverblijf



Schraal grasland



Betaald parkeren



Rietkraag met struwelen



Natuurvriendelijke oevers



Rugstreepad



Kleine Plevier



Grasbetontegels



Robuuste picknicktafel



Afvalbak (afsluitbaar)



Uitkijktoren 'Fort'



Blauwborst



Karekiet



Rietgors



Speelplaats 'Fort'



Beachvolleybalveld



Rietteringzanger

5.4 Jachthaven

In het beoogde inrichtingsplan krijgt jachthavenvereniging 'De Zuidwal' de ruimte om uit te breiden. De locatiekeuze hiervoor is het meest ideaal ten noorden van de bestaande haven aan de Arkervaart. Tevens blijft het deelgebied ook na de herinrichting plaats bieden aan een aanlegplaats voor een groot binnenvaartschip van De Schuttevaer.

Inrichting

De revitalisatie van het deelgebied 'Jachthaven' richt zich op de noordpunt van het gebied, in lijn met de wensen van de jachtvereniging. Op deze locatie is een nieuw havendeel ingepast met een aantrekkelijke uitstraling en ruime aanlegplaatsen en tevens betere parkeergelegenheden voor bezoekers. Naast een uitbreiding van De Zuidwal is een klein project opgenomen in het deelgebied. Deze werken richten zich op het creëren van een trailerhelling/bootinaut voor openbaar gebruik. De aanleiding hiervoor vormt het rommelige en vervuilde beeld dat heerst in een opening tussen de ruigtevegetatie ten noorden van De Zuidwal. Deze plek is openbaar in gebruik als bootinlaat naar het Nijkerkernauw, maar is zeer slecht begaanbaar en sterk vervuild met zwerfafval. Hier ligt een kans voor de overheid om te voorzien in een behoefte van lokale watersporters door een verloederd terrein te transformeren in een aantrekkelijke en veilige voorziening. Bovendien kan de gemeente Nijkerk gebruik maken van de financiële schaalvoordelen die ontstaan bij het combineren van projecten.

Voorzieningen

Voor de revitalisatie van het deelgebied 'Jachthaven' is de aanleg van verschillende voorzieningen beoogd. De voornaamste vormt het realiseren van een nieuw havendeel, dat plaats biedt aan 35 extra ligplaatsen. Het ontwerp van deze haven is ter maximalisering van het aantal aanlegplaatsen gespiegeld aan de bestaande havendelen en zal opgebouwd worden uit duurzame materialen. Zo worden de steigers gemaakt van duurzaam geproduceerd (FSC) hout en wordt voor andere havenelementen gekozen voor milieuvriendelijke materialen met een lange levensduur. Een kenmerkend element dat het nieuwe havendeel onderscheidt van de huidige haven vormt de landtong die bij graafwerkzaamheden gespaard wordt. Deze landtong langs de Arkervaart zal deel uit blijven maken van de huidige aanlegplaats voor een groot binnenvaartschip van De Schuttevaer. De landtong zal beplant worden met inheemse soorten, waardoor het zicht op de boten weg wordt genomen vanaf zowel de Arkervaart en het Nijkerkernauw als vanuit de haven zelf. Ook voorkomt de landtong golfslag die de jachten in het havendeel kunnen beschadigen. Het nieuwe havendeel zal omheind worden met een hek en ontsloten worden met een nieuwe parkeerplaats. Een elektromagnetische slagboom geeft toegang tot deze parkeerplaats om onbevoegde gasten en overlast tegen te gaan. Een nieuw aan te leggen parkeerplaats van ecologische grasbetontegels zal ruimte bieden aan 100 auto's. Ten noordoosten van het nieuw te realiseren parkeerterrein is een openbare trailerhelling ingepast binnen de revitalisatie*. Deze trailerhelling biedt de mogelijkheid om kleinere vaartuigen te water te laten met een veilige en tevens voor het oog aantrekkelijke trailerhelling. Een pad van grasbetontegels ontsluit deze openbare trailerhelling.

Natuurontwikkeling

Gezien de hoge recreatiedruk en de geringe ruimte voor natuurontwikkeling worden geen extra inrichtingsmaatregelen voor natuurontwikkeling voorgesteld. De huidige situatie bestaat uit gevarieerde ruigtesoorten met wilgen en rietkragen langs het Nijkerkernauw, waarmee de geringe natuurpotenties voor dit gebied benut zijn. Wel kan Gemeente Nijkerk de illegale aanlegplaatsen langs de noordzijde van de camping verwijderen (handhaving) en de rietkraag laten herstellen en sluiten.

Technische specificaties

Inrichtingsmaatregelen en voorzieningen:	Afmetingen en specificaties
Realisatie nieuw havendeel	L60mxB40mxD2,5m; steigers en kademuur
Inpassing trailerhelling in nieuw havendeel	L6mxB2,5mxD1,5m; Betonblokmatten
Aanleg elektrisch netwerk	L200m; laagspanning, 3 aders
Aanleg omheining om nieuw havendeel	L140m; harmonicagaas met bovenbuis
Aanleg parkeerplaats (100 voertuigen)	L50mxB20m; grasbetontegels
Aanleg elektromagnetische slagboom	Incl. 30m energiekabel
Aanleg bebording	1; ten behoeve van veilige en duidelijke vaarroute
*Gem. Nijkerk: Aanleg openbare trailerhelling	L6mxB2,5mxD2,5; grasbetontegels en betonplaat

Sfeerbeelden herinrichting deelgebied 'Jachthaven'



Trailerhelling jachthaven



Rietkraag



Gecontroleerde toegang



Jachthaven 'de Zuidwal'



Landtong met plantsoen



Ecologische grasbetontegels



Plezierjacht



Openbare trailerhelling

5.5 Verblifsrecreatief terrein

Voor de inrichting van het verblifsrecreatief deelgebied van Nieuw Hulckesteijn is gekozen voor een inrichting- en gebruiksvorm waarbij de recreatiemogelijkheden zich richten op recreanten uit lagere- tot middeninkomensklassen. Hierin geïntegreerd worden de kansen voor het verhogen en creëren van natuurwaarden optimaal benut. Met het herinrichten van het terrein worden tevens cultuurhistorische aspecten teruggebracht in het landschap door het nastreven van de contouren en de uitstraling van het ‘gezonken’ kasteel Hulckesteijn.

Inrichting

De basisvormen die ten grondslag liggen aan de beoogde herinrichting van het verblifsrecreatief deelgebied zijn afgeleid van achttiende-eeuwse vormen en landschapsbeelden. Hiervoor heeft de stijl van landschapsarchitect L. P. Roodbaard en het referentieproject ‘Arlerstrand’ als inspiratiebron gefungeerd. De tuinen en parken ontworpen door Roodbaard worden gekenmerkt door het gebruik van uitgerekte ovaalvormen, slingerpaden en vijvers in een geaccidenteerd (reliëfrijk) terrein. Een ander zeer typerend kenmerk voor Roodbaardlandschappen is dat vanuit geen enkel zichtpunt het eind van een element te zien is, waardoor lanen en vijvers ‘oneindig’ lijken te zijn²⁵.

De herinrichting van de camping houdt rekening met voldoende parkeergelegenheid, verhard met ecologische grasbetontegels. Deze parkeerplekken zijn om rust- en veiligheidsoverwegingen zoveel mogelijk buiten de camping gesitueerd, aan de oost- en westzijde.

Voorzieningen

Vanuit kostenbesparend en duurzaam oogpunt is ervoor gekozen om waar mogelijk de huidige voorzieningen te behouden. Zo zal de beheerderswoning, speeltoestellen en de tennisbaan in de huidige (goede) staat worden behouden. De kantine, het zwembad, het toilet/douchegebouw en de verharde wegen (waaronder de huidige parkeerplaats) zullen vervangen of verwijderd worden vanwege de verouderde staat en tevens het energieverbruik van het zwembad. Bij het vervangen van gebouwen wordt extra aandacht besteed aan nestelplaatsen voor vogels. Door gebruik te maken van speciale nesteldakpannen kan de bijzondere huidige populatie van huismussen in stand worden gehouden.

De camping zal op een natuurlijke en kostenbesparende wijze voorzien worden van drinkwater. Hiervoor zal een innovatief systeem aangelegd worden waarbij grondwater wordt opgepompt, gefilterd en getransporteerd wordt naar de caravans. Bij een laag waterverbruik vult het continue pompsysteem een grote waterpartij met een klein ‘schateiland’ aan. Deze waterpartij wordt afgewaterd met een afwateringsbuis op het Nijkerkernauw.

Natuurontwikkeling

Bij de herinrichting van camping Nieuw Hulckesteijn wordt gestreefd naar het behalen van een zo hoog mogelijke natuurwaarde met een aantrekkelijk recreatief karakter. Bestaande natuurwaarden worden zoveel mogelijk behouden, zoals de huidige populatie huismussen, de ransuil en andere diersoorten waarvoor de camping reeds een habitat biedt. Waar het toch nodig is om bestaande bosschages te verwijderen voor de beoogde inrichting worden mitigerende maatregelen toegepast. Ten noorden van de camping zullen de illegale steigers worden verwijderd door Gemeente Nijkerk*. Dit maakt het op natuurlijke wijze herstellen van de aanwezige robuuste rietkraag mogelijk ten behoeve van moeras- en rietvogels en neemt het huidige verrommelde beeld weg.

Alle hoofdpaden worden aan beide zijden begeleid met robuuste struweelstroken bestaand uit inheemse soorten, geselecteerd op fraaiheid en kleur voor een aantrekkelijke recreatieomgeving, zie Bijlage 12. ‘Inheems plantsoen’.

Op looproutes wordt deze dichte groenstrook onderbroken door een idyllisch stenen ‘kasteelpoortje’ ten behoeve van de begaanbaarheid van de camping en de historische sfeer.

Caravanplaatsen worden ontsloten met brede kindvriendelijke groenstroken en bieden genoeg draaimogelijkheden voor caravanvervoer.

(25 www.roodbaardsrijkdom.nl)

Vanuit drie oogpunten zullen diverse poelen aangelegd worden. Ten eerste wordt de grond die vrijkomt bij de aanleg van de poelen uit hydrologisch oogpunt gebruikt om de camping op te hogen met 20 cm. Hiermee wordt de huidige problematiek op het gebied van waterhuishouding tegengegaan en wordt het gebied aantrekkelijker gemaakt voor recreatie. Ten tweede worden vanuit ecologisch oogpunt de natuurwaarden verhoogd door het aanbrengen van gradiënten en versterken de poelen de habitat van vele diersoorten. Doelsoorten voor de natuurlijke herinrichting vormen in het bijzonder de beschermde poelkikker waarvan het huidige habitat wordt versterkt en vergroot. Ten derde verschaffen poelen en waterpartijen een aantrekkelijk historisch landschapsbeeld en vormen typerende elementen voor de achttiende-eeuwse ontwerpen van landschapsarchitect Roodbaard. Twee speciale fraai ontworpen faunatoren versterken deze oude sfeer en zullen nestelplaatsen gaan bieden voor vleermuizen, vogels en amfibieën²⁶.

Technische specificaties

Inrichtingsmaatregelen en voorzieningen:	Afmetingen en kanttekeningen
Sloop kantine	L30mxB15m
Sloop toilet/douchegebouw	L14mxB12m
Sloop zwembad en terras	Zwembad: L25mxB20 Terras: L9mxB8m
Verwijderen bestaande verharding	L490mxB4m
Kappen uitheems struweel en beplanting	Geschat: 50m ² verspreid over deelgebied
Aanleg meer, strandgang met veiligheidsboeien	Oppervlakte: 2650m ² diepste punt: 3,5m
Bouw pomphuis met welinstallatie in berging	WellMate systeem, 50m ³ piekaanvoer. Behuizing
Aanleg afwateringsbuis op het Nijkerkernauw	120m PVC Ø 30cm
Aanleg Gas- water- en elektriciteitsnetwerken	3355m: kantine, 300 plaatsen + kampeerterrain
Aanleg 4 poelen 1:3/1:5	2x320m ² en 2x260m ² diepste punt: 1,5m
Ophogen terrein; gebiedseigen zand: 97.500m ²	19.886m ³ zandgrond (gem. 20 cm. ophoging)
Asfalteren hoofdweg, 820m 5m breed	Dicht asfaltbeton; verkeersklasse 3
Aanleg parkeerterrein Oost, Grasbetontegels	2450m ² Ecologische grasbetontegels
Aanleg parkeerterrein West, Grasbetontegels	5020m ² Ecologische grasbetontegels
Bouw kantine met barinstallatie en dansvloer	Gebruik van nesteldakpannen
Bouw IJssalon met terras en speelplaats	Nesteldakpannen, speeltoestelthema 'fort'
Bouw toilet-/douchegebouw	Nesteldakpannen
Realisatie speelplaatsen, thema 'Fort' á 3 units	Wip, veertoestel, schommel, zandbak of kasteel
Realisatie entreepoort thema 'Fort' (incl. balie)	Grof metselwerk, thema 'fort/kasteel'
Bouw ruïneportjes voor mobiliteit voetgangers	Grof metselwerk, poort in laag muurelement
Installatie elektromagnetische slagboom	Ontsluitend element t.b.v. veiligheid en controle
Bouw pompgebouw in berging PVC-buis op plas	WellMate systeem, 50m ³ piekaanvoer, +Behuizing
Planten inheems plantsoen	Robuuste groenstroken, 3m breed
Inzaaien terrein met graszaad + evt. bijmengsel	Geheel onbebouwd/onvergraven campingterrein
Plaatsen omheining met 3 entree hekwerken	Harmonicagaas met bovenbuis, hekwerk met slot

*Maatregelen te nemen door Gemeente Nijkerk	Kanttekening
Verwijderen illegale steigers t.b.v. herontwikkeling rietkragen en creëren rietvogelhabitat	Gemeentelijk handhaven bestemmingsplan en aansluiting op inrichtingsplan Veluwerandmeren met doelsoorten.

26) www.faunaflat.nl

Sfeerbelden herinrichting 'Verblijfsrecreatief terrein'



Kampeerterein



Faunavriendelijke verlichting



Ransuil



Huismus



Stacaravan



Speeltoestellen 'Fort'



Douche/toiletgebouw



Grote plas



Poelkikker



IJssalon



Voetgangers Ruïnepoort 'Fort'



Historische entreepoort 'Fort'



Pompinstallatie



Poel



Faunatoren

Conclusie Deel 2

De informatie en uitwerkingen die in Deel twee zijn opgenomen belichten de toekomstige inrichting van recreatiegebied Nieuw Hulckesteijn. Randvoorwaarden vanuit overheden en plaatselijke belanghebbenden hebben bij elk deelgebied als leidraad gefungeerd voor de genomen keuzes. De gezamenlijke belangen van deze belangengroepen maken de daadwerkelijke herinrichting van het gehele projectgebied realiseerbaar.

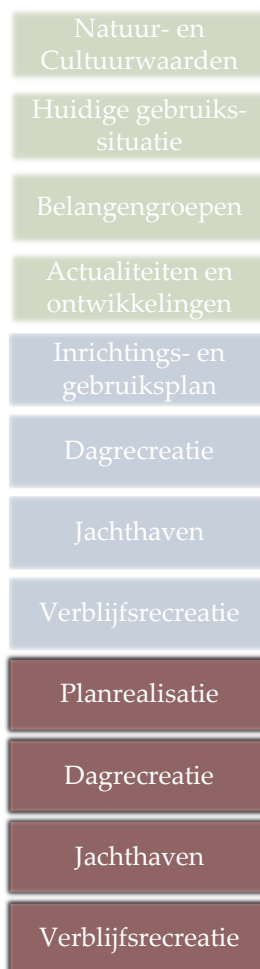
Het dagrecreatief terrein geeft in de huidige situatie een versoberd en verrommeld beeld. De potenties die het gebied bezit op het gebied van zowel natuur in het westelijk deel als recreatie in het oostelijk deel worden nauwelijks benut. Ten behoeve van het benutten van deze potenties wordt het deelgebied ruimtelijk opgedeeld in een oost- en westzijde. Het oostelijk terrein zal met de aanleg van diverse sport- zon- en speelelementen aantrekkelijk worden gemaakt voor recreanten. Het westelijk deel zal ingericht worden als natuurterrein met gebiedspecifiek geselecteerde natuurdoeltypen en doelsoorten. De oost- en westzijde worden van elkaar gescheiden met een geul die de hydrologische situatie binnen het gebied verbetert en tevens als habitat dient voor een van de wettelijk strikt beschermde doelsoort, de rugstreeppad.

De jachthaven in het gelijknamige deelgebied zal in de beoogde herinrichting de ruimte krijgen om uit te breiden. 35 Extra ligplaatsen zijn ingepast ten noorden van de bestaande haven, naar wens van jachtvereniging 'De Zuidwal'. Het nieuw te realiseren havendeel zal met diverse voorzieningen worden ingericht ten behoeve van bereikbaarheid en veiligheid. Het realiseren van een gebruiksvriendelijke openbare trailerhelling binnen het zelfde deelgebied vormt een kans voor gemeente Nijkerk om te voorzien in de behoeften van haar inwoners.

Ook bij de herinrichting van het verblijfsrecreatief terrein staat het verweven van hoogwaardige recreatie met natuurontwikkeling centraal. De camping zal in de beoogde inrichting ruime stapplaatsen bieden aan recreanten met stacaravans en tenten. Tevens zal het deelgebied voor verschillende diersoorten een leefgebied verlenen. Deze habitatten worden zowel gecreëerd met kleinschalige kunstmatige bouwwerken en nestelplaatsen als met voor het oog aantrekkelijk inheems plantsoen. De camping is volgens de richtlijnen van een achttiende-eeuwse landschapsarchitect ingericht, waarin kunstmatige ruïne elementen van voormalig kasteel Hulckesteijn zijn ingepast. Deze inrichting maakt dat de camping na herinrichting plaats biedt aan 350 stacaravan- en kampeerplaatsen. De huidige hydrologische omstandigheden zullen worden verbeterd door het ophogen van het gehele campingterrein. De grond die hierbij benodigd is wordt vanuit verschillende deelgebieden aangeleverd. Op het campingterrein zelf worden poelen aangelegd en een grote waterplas waarin gezwommen kan worden. De waterplas zal tevens deel uit maken van een innovatief drinkwater-pompsysteem die de gehele camping op een duurzame manier voorziet van drinkwater. De duurzame inrichting, de verschillende elementen en de ruime opzet van de camping maakt dat er een unieke en memorabele sfeer wordt gecreëerd waarbij mensen met kinderen veilig kunnen recreëren en tot rust kunnen komen.

Deel 3

Realisatie en Financiën



6

Planrealisatie

Dit hoofdstuk beschrijft de planrealisatie van de voorgestelde herinrichting van Nieuw Hulckesteijn. Hierbij wordt per deelgebied ingegaan op het vigerende en toekomstig bestemmingsplan, de grondposities en de benodigde vergunningen en ontheffingen. In de bijlagen is voor elk deelgebied een investeringsbegroting met eventuele subsidiemogelijkheden bijgevoegd. Voor het verblijfsrecreatief deel is tevens een marktonderzoek uitgevoerd.

6.1 Dagrecreatief terrein

Bestemmingsplan

De bestemmingen die rusten op de huidige vorm en locatie van het verblijfsrecreatief deelgebied staan als: 1) 'Bos', 2) 'Strand A', 3) 'Strand A-1', 4) 'Groenstrook' en 5) 'Horecabedrijf' beschreven in bestemmingsplan 'Nieuw Hulckesteijn, 2^e herziening 1987' (zie Bijlage 13. 'B.P. Nieuw Hulckesteijn').

Het voorgestelde inrichtingsplan visualiseert een ruimtelijke verandering van het dagrecreatief deelgebied, binnen de huidige bestemmingen. Deze verandering richt zich op natuurontwikkeling (uiterst westelijk) en dagrecreatie met stranden, parkeerplekken en recreatievoorzieningen – geen bouwwerken zijnde. Ook de bouw van de zwaluwwand heeft geen bestemmingswijziging, gezien dit element enkel een vrijstelling vanuit de huidige bestemming vereist vanuit de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht. Om de herinrichting mogelijk te maken is dus geen wijziging van het bestemmingsplan vereist.

Grondposities

De huidige grondposities binnen het dagrecreatief terrein blijven gehandhaafd na de beoogde herinrichting. De gronden blijven in eigendom van gemeente Nijkerk en worden door de publieke (gemeentelijke) tak van RGV beheerd. De huidige faciliteiten blijven in eigendom van RGV. RGV heeft kenbaar gemaakt geenszins afstand te willen doen van haar grondpositie op het dagrecreatief terrein.

Investeringsbegroting

De totale inrichtingskosten voor het dagrecreatief terrein bedragen € 201.845,-.

In Bijlage 14. 'Begroting 1: Dagrecreatief terrein' worden de afzonderlijke inrichtingsmaatregelen begroot die benodigd zijn voor de realisatie van de voorgestelde inrichting van het terrein*.

Alle bedragen zijn inclusief de directe kosten: materiaalkosten, arbeidskosten, materieelkosten.

De bedragen zijn exclusief: ontwerp-, voorbereidings- en toezichtkosten en exclusief BTW.

In de begroting is een post 'Indirecte eenmalige kosten 19%' ingecalculleerd. Deze post bestaat de:

- | | |
|----------------------------------|--|
| - <u>Uitvoeringskosten</u> : | 7% van directe kosten |
| - <u>Algemene bedrijfskosten</u> | (o.a. administratiekosten en afschrijvingen); 8 % van directe kosten |
| - <u>Winst en risico</u> : | 4% van de directe kosten |

De totale aanneemsom van de inrichting bedraagt de directe kosten + indirecte kosten.

*Geraadpleegde bron: Reed Business; 'Kosteninformatie Bouw & Infra' 2008.

Economisch doel

De geschatte draagkracht van het gebied en het doel na revitalisatie ligt op 45.000 bezoekers per jaar. Dit is gebaseerd op de hoogste bezoekersaantallen die het gebied gekend heeft (zie figuur 2.6). Na de herinrichting zal dit aantal als doel aangehouden worden.

6.2 Jachthaven

Bestemmingsplan

De bestemming die rust op de huidige vorm en locatie van de jachthaven staat als

1) 'Watersportcentrum' beschreven in bestemmingsplan 'Nieuw Hulckesteijn, 2^e herziening 1987' (zie Bijlage 13. 'B.P. Nieuw Hulckesteijn').

Het voorgestelde inrichtingsplan beschrijft een uitbreiding van de jachthaven met 35 plaatsen ten noorden van het huidige havencomplex. Om deze realisatie mogelijk te maken is geen wijziging van het bestemmingsplan vereist, gezien op de gronden ten noorden van de bestaande jachthaven en de openbare trailerhelling reeds de benodigde bestemming 'Watersportcentrum' rust. Een natuurtoets is mogelijk vereist, maar gezien de lage natuurwaarden en -verwachting waarschijnlijk niet nodig.

Grondposities

De gronden waarop de realisatie van het nieuwe havendeel is beoogd zijn deels in bezit van gemeente Nijkerk en deels in bezit van de Staat. Watersportvereniging De Zuidwal dient deze gronden te kopen of te pachten. De grondprijs of canon die hiermee samenhangt is afhankelijk van de bereidheid van Rijkswaterstaat (grondgebruiker van Staatseigendom) om een overtolligheidsverklaring aan het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf af te geven. Hiermee worden de gronden uit gebruik genomen en kunnen op de grondmarkt aangeboden worden. Gemeente Nijkerk treedt vervolgens als onderhandelingspartij vanuit het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf op als verkopende partij. Uit de raadsvergadering van gemeente Nijkerk op 8 maart 2012 is gebleken dat gemeente Nijkerk dit als een reële optie beschouwt en de gronden aan de jachtvereniging wil verkopen. De grondprijs die hiervoor gehanteerd wordt bepaald door de Staat, die aan de hand van toekomstige gebiedsontwikkelingen de vraagprijs vaststelt.

Investeringsbegroting

De totale inrichtingskosten van de jachthaven bedragen € 318.240,- en € 15.915,- voor de openbare trailerhelling. Het verwijderen van de illegale steigers is begroot op € 2.565,-.

In Bijlage 15. 'Begroting 2: Jachthaven' worden de afzonderlijke inrichtingsmaatregelen begroot die benodigd zijn voor de realisatie van de voorgestelde inrichting van de jachthaven*. De aankoopkosten van gronden is niet meegenomen in de begroting door gebrek aan informatie en de onstabiele grondmarkt.

De openbare trailerhelling en het verwijderen van illegale steigers worden begroot in Bijlage 16.

'Begroting 3: Openbare trailerhelling en Rietkraagherstel'.

Alle bedragen zijn inclusief de directe kosten: materiaalkosten, arbeidskosten, materieelkosten.

De bedragen zijn exclusief: ontwerp-, voorbereidings- en toezichtkosten en exclusief BTW.

In de begroting is een post 'Indirecte eenmalige kosten 19%' ingecalculeerd. Deze post beslaat de:

- Uitvoeringskosten: 7% van directe kosten
- Algemene bedrijfskosten (o.a. administratiekosten en afschrijvingen); 8 % van directe kosten
- Winst en risico: 4% van de directe kosten

De totale aanneemsom van de inrichting bedraagt de directe kosten + indirecte kosten.

*Geraadpleegde bronnen: Eelerwoude, 'Kostentabellen groenvoorziening' 2011; Reed Business, 'Kosteninformatie Bouw & Infra' 2008; Sportvisserij Nederland, Infoblad 'Aanleg trailerhelling' 2010.

Economisch doel

Het doel voor de uitbreiding van de jachthaven is het voorzien in de hoge vraag naar een ligplaats in de haven. De extra verdiensten die hieruit voortkomen zijn nader te bepalen door de jachthavenvereniging zelf.

6.3 Verblijfsrecreatief terrein

Bestemmingsplan

De bestemmingen die rusten op de huidige vorm en locatie van het verblijfsrecreatief deelgebied staan beschreven als: 1) 'Voorzieningen ten behoeve van de verblijfsrecreatie', 2) 'Groenstrook', 3) 'Waterstaatkundige doeleinden', 4) 'Parkerterrein', 5) 'Horecabedrijf+', 6) 'Active recreatie' en 7) 'Verkooppunt voor motorbrandstof'. Deze bestemmingen vloeien voort uit het bestemmingsplan 'Nieuw Hulckesteijn #1, 2^e herziening 1987' en bestemmingsplan 'Nieuw Hulckesteijn 2, 1980' (zie Bijlage 13. 'B.P. Nieuw Hulckesteijn'). De beoogde herinrichting maakt dat het bestemmingsplan op enkele punten gewijzigd zal moeten worden. Er worden namelijk bestemmingsplichtige elementen toegevoegd en verplaatst, zoals het kampeerterrein, een toiletgebouw en groenstroken op de beoogde locaties.

Marktonderzoek

Door NRIT (2006) en Grontmij (2009) zijn marktonderzoeken opgesteld voor de ontwikkeling van Nieuw Hulckesteijn, gericht op de slagingskansen van de intenties van RGV. Deze rapporten beschrijven de huidige markt en de verwachte ontwikkelingen op het gebied van recreatiewoningen. Hiervoor zijn de meningen en behoeften van zowel Nederlandse als Duitse toeristen opgenomen.

Naast de marktonderzoeken gericht op luxe vakantiewoningen op Nieuw Hulckesteijn is het marktonderzoek van een camping in Elst als referentie opgenomen in het inrichtingsplan. Dit onderzoek, opgesteld door adviesbureau Eelerwoude in samenwerking met Van Nuland & Partners, beschrijft de marktontwikkelingen en trends waarop wordt geanticipeerd met deze camping. Voor trends en ontwikkelingen op de toeristische sector zijn tevens de sectorstudies van de Rabobank, ING Economisch Bureau, en een marktonderzoek naar de vakantiemarkt in Gelderland (CBS 2001 en 2004-2011) geraadpleegd.

Gelijksoortige projecten van de intenties van RGV worden in heel Nederland afgeslankt of stopgezet, zoals het beoogde recreatiepark in Nieuw-Dijk, zie Bijlage 18. 'Referentieproject RGV'

De kernuitkomsten van de marktonderzoeken zijn verwerkt in de herinrichting van Nieuw Hulckesteijn:

- Richten op meerdere doelgroepen
- Markt voor vakantiewoningen raakt verzadigd
- Economische crisis
- Ruime kavels, vrijstaande verblijfsunits
- Veel natuur
- Vraag naar luxe

Grondposities

De looptijd van de huidige erfpachtconstructie op het verblijfsrecreatief terrein kan met het Groene alternatief voortgezet worden. Hierbij worden gronden door de gemeente Nijkerk in (onder) erfpacht uitgegeven aan RGV om de camping in eigendom van RGV te kunnen exploiteren.

Investeringsbegroting

De totale inrichtingskosten van het verblijfsrecreatief deelgebied bedragen € 2.291.430,-.

In Bijlage 17. 'Begroting 4: Verblijfsrecreatief terrein' worden de afzonderlijke inrichtingsmaatregelen begroot die benodigd zijn voor de realisatie van de voorgestelde inrichting van het terrein*.

Alle bedragen zijn inclusief de directe kosten: materiaalkosten, arbeidskosten, materielekosten.

De bedragen zijn exclusief: ontwerp-, voorbereidings- en toezichtkosten en exclusief BTW.

In de begroting is een post 'Indirecte eenmalige kosten 19%' ingecalculeerd. Deze post bestaat de:

- | | |
|----------------------------------|--|
| - <u>Uitvoeringskosten</u> : | 7% van directe kosten. |
| - <u>Algemene bedrijfskosten</u> | (o.a. administratiekosten en afschrijvingen); 8 % van directe kosten |
| - <u>Winst en risico</u> : | 4% van de directe kosten |

De totale aanneemsom van de inrichting bedraagt de directe kosten + indirecte kosten.

*Geraadpleegde bron: Eelerwoude, 'Kostentabellen groenvoorziening' 2011; Reed Business, '(Her)Bouwkosten bedrijfspanden' 2010; Reed Business, 'Kosteninformatie Bouw & Infra' 2008; 'www.Oasen.nl'

Economisch doel

Vanwege het ontbreken van inzicht op de financiën van RGV is een schatting opgesteld van de huidige inkomsten die op camping Nieuw Hulckesteijn worden verkregen. In de huidige situatie wordt dit bedrag opgebracht met de verhuur van 370 stacaravan- en kampeerplaatsen. Ervan uitgaande dat een kavel € 1.600 kost, komen de opbrengsten op ca. € 550.000 per jaar. De toekomstige inrichting van Het Groene alternatief biedt plaats aan 350 stacaravan- en kampeerplekken en een ijssalon.

6.4 Vergunningen en maatregelen

Voor de beoogde uitvoeringswerkzaamheden binnen het projectgebied dienen vergunningen en ontheffingen aangevraagd te worden bij verschillende gezagvoerders. Deze zijn onder ander gericht op grondverzet, natuurwerken en bouwwerkzaamheden. Bijlage 19. 'Ontheffingen en Vergunningen' geeft per ontheffing en vergunning aan vanuit welke regeling deze voortkomt, welk bevoegd gezag aangesproken dient te worden en met welke termijnen rekening gehouden dienen te worden. In Bijlage 11. 'Mitigerende Maatregelen' worden mitigerende maatregelen voorgesteld om overlast in het aanlegstadium zoveel mogelijk in te perken.

6.5 Exploitatievergelijking

Onderstaande tabel geeft globaal de economische verhoudingen weer tussen inrichtingsplan 'Het Groene alternatief' en de intenties van projectontwikkelaar RGV.

Concrete informatie betreffende de intenties van RGV ontbreken. Toch zijn potentiële verdiensten aan de hand van referentieprojecten te benaderen, waardoor een globale vergelijking is op te stellen.

	Het Groene alternatief	'Zuiderzeestad'
Aantal verblijfsplaatsen	-	+
Bestedingen doelgroep	-	+
Neveninkomsten	+/-	+
Seizoensgebonden gebruik	-	+
Afschrijving	+	-
Onderhoud	+	-
Planologische kosten	+	-

C ONCLUSIE Deel 3



De informatie en bevindingen die in 'Deel drie' zijn opgenomen belichten de planologische en financiële aspecten van inrichtingsplan 'Het Groene alternatief'.

De wet- en regelgeving waaraan het plan dient te voldoen vloeit voort uit het beleid van verschillende overheidsniveaus. Het vigerende lokale bestemmingsplan vormt voor het inrichtingsplan de belangrijkste basis. De gemeente Nijkerk is voornemens het huidige bestemmingsplan - in lijn en ten behoeve van gewenste ontwikkelingen - te herzien. Hierdoor worden deuren geopend voor mogelijkheden die zonder bestemmingsplanwijziging niet gerealiseerd zouden kunnen worden. Door bij herinrichting de mogelijkheden binnen het vigerende bestemmingsplan te benutten wordt voorkomen dat deze mogelijkheden worden weggenomen na de herziening van het bestemmingsplan. Zo vervult de inpassing van een ijssalon de mogelijkheid om nog binnen het vigerende bestemmingsplan een horecagelegenheid te realiseren.

De bouw van een ijssalon vormt tevens een economisch tegenwicht binnen de herinrichting ten opzichte van de intenties van projectontwikkelaar RGV. Hoewel de herinrichting van Nieuw Hulckesteijn volgens de intenties van RGV mogelijk meer economische verdiensten op zou leveren, bedragen de investeringskosten van een dergelijk plan het veelvoudige van de investeringskosten van onderhavig inrichtingsplan. De bouwkosten van 400 recreatiewoningen en voorzieningen is een zeer kostbare gelegenheid, zeker gezien de hoge zettingsgevoeligheid die het gebied niet of zeer moeilijk bebouwbaar maakt. Bovendien zijn eventuele heiwerkzaamheden naast de hoge kosten ook zeer schadelijk voor modderkruipers die in de omgeving voorkomen. Tevens vormt de economische crisis en de trends en ontwikkelingen op de recreatiemarkt een slecht investeringsklimaat voor de bouw van een luxe recreatiepark. Plannen voor bungalowparken worden door heel Nederland afgeslankt of stopgezet.

7

CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Het doel van deze afstudeercasus is het opstellen van een duurzaam inrichtings- en gebruiksplan voor recreatiegebied Nieuw Hulckesteijn te Nijkerk, als alternatief voor de intenties van RGV. Dit plan dient gesteund te worden door alle belangengroepen. Voor het concretiseren van dit doel is vooraf de volgende hoofdvraag opgesteld:

'Welke inrichting van 'Nieuw Hulckesteijn' onderscheidt zich van de voorgenomen intenties van Interhuis B.V. met het gericht versterken van recreatiekwaliteiten, natuurwaarden en de lokale economie, met als leidraad de wensen van de belangengroepen?'

Om het bovenstaand doel te behalen en de hoofdvraag gestructureerd te beantwoorden zijn deelvragen opgesteld. De antwoorden op deze vragen worden hierna uitgeschreven.

Deelvraag één richt zich op de bestaande natuur- en cultuurwaarden op en in de directe omgeving van het plangebied.

Geconcludeerd kan worden dat deze waarden in de huidige staat van het plangebied (zeer) gering zijn door de recreatedruk en bodemeigenschappen. De oorspronkelijke bodemopbouw is verborgen onder een voedselarm zandpakket, waardoor de oorspronkelijke vegetatie en historische landschapswaarden van het zeekleilandschap zijn verdwenen. Het voorkomen van beschermde flora is dan ook uitgesloten. Tijdens fauna inventarisaties is echter het voorkomen van strikt beschermde amfibieën op zowel het dag- als verblijfsrecreatief terrein vastgesteld. Ook vinden enkele vogelsoorten een vaste- ruste en verblijfsplaats verblijfsrecreatief terrein. Ook zijn foeragerende vleermuizen bij inventarisaties waargenomen, verspreid over het gehele projectgebied. De betreffende vleermuissoorten zijn wettelijk strikt beschermd.

Het projectgebied wordt omsloten door internationaal en nationaal beschermde natuurgebieden en landschapsgezichten. Zo vormt Natura-2000 gebied Nijkerkernauw het leefgebied van vele diersoorten, waaronder zeldzame water- en rietvogels. Nationaal landschap polder Arkemheen wordt gekenmerkt door haar openheid en vormt een bijzonder leefgebied voor onder andere weidevogels.

Deelvraag twee richt zich op het huidige gebruik van het projectgebied en welke voorzieningen daarvoor aanwezig zijn.

Recreatiegebied Nieuw Hulckesteijn kan ruimtelijk opgedeeld worden in drie deelgebieden: het westelijk terrein biedt plaats aan het Dagrecreatief terrein, de Jachthaven is gelegen langs de Arkervaart en het Verblijfsrecreatief terrein is gelegen in het oostelijke deel van het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat enkel dat de jachthaven op een vitale wijze de recreatiepotenties benut. Dit in tegenstelling van de overige terreinen, terwijl Nieuw Hulckesteijn wordt gezien als het concentratiepunt voor recreatie binnen de gemeente Nijkerk. De voorzieningen op zowel het Dag- als Verblijfsrecreatief terrein zijn in algemene zin gedateerd en verkeren in een matig onderhouden staat. Dit wordt versterkt door de afwezigheid caravans op het verblijfsrecreatief terrein.

Deelvraag drie richt zich op de wensen van de belangengroepen en hoe deze wensen zich verhouden tot de intenties van RGV.

Het projectgebied kent veel belangengroepen, uiteenlopend van grondeigenaar tot overheidslichamen en campinggebruikers. Alle belangengroepen zijn het eens dat een revitaliserend plan opgesteld en uitgevoerd moet worden, maar niet op de manier die RGV beoogt. De belangengroepen vragen om aandacht voor natuur- en landschapswaarden bij planontwikkeling en een recreatievoorzieningen die niet enkel voor recreanten uit het hogere inkomenssegment zijn te gebruiken. Dit strookt niet met de intenties van RGV om het gebied tot 'Zuiderzeestadje' wil omvormen met hoogbouw, restaurants en hoogwaardige recreatie. Dit tegenstrijdig met de huidige economische ontwikkelingen en de visies op verschillende overheidsniveaus, die inzetten op een laagdrempelig recreatiegebied.

Deelvraag vier richt zich op de toekomstige ontwikkeling aan de hand van referentieprojecten en mogelijkheden.

De inrichtingskaarten per deelgebied vormen de gevisualiseerde conclusie van deze deelvraag. De tekeningen zijn opgesteld aan de hand van inrichtingsmaatregelen die vaak al toegepast zijn op referentieprojecten. Daarnaast worden specifieke sfeerbepalende of habitatvormende inrichtingsmaatregelen voorgesteld. Voorbeelden hiervan associëren naar voormalig kasteel Hulckesteijn of vormen nestelgelegenheid voor oeverzwaluwen. Gedetailleerde informatie en maatvoering zijn verwerkt in de technische specificaties per maatregel.

Deelvraag vijf richt zich op de planologische en financiële aspecten die een rol spelen bij het uitvoeren van het voorgestelde inrichtingsplan.

Een onderdeel van het beantwoorden van deze deelvraag vormt het raadplegen van marktonderzoeken naar vakantiebungalows. Hieruit blijkt dat de huidige markt ongunstig is voor dergelijke projecten.

Als voorwaarde van planontwikkeling dient het bestemmingsplan aangepast te worden. De gemeente heeft kenbaar gemaakt bereid te zijn om het bestemmingsplan 'Nieuw Hulckesteijn' aan te passen, maar dan wel in lijn met hun visie. Bij deze herziening dienen voor realisatie van Het Groene alternatief elementen toegevoegd en gewijzigd te worden. Met de inpassing van een ijssalon binnen het vigerende bestemmingsplan wordt voorkomen dat deze mogelijkheid uit het bestemmingsplan wordt gehaald.

Voor de uitvoering van het inrichtingsplan dienen grondtransacties uitgevoerd te worden. De grondprijzen die hiermee samenhangen zijn afhankelijk van de Staat, die aan de hand van gebiedsontwikkelingen de vraagprijs vaststelt.

De investeringen die gemaakt moeten worden voor de planrealisatie worden per deelgebied begroot. Het is aan te nemen dat de investeringskosten van Het Groene alternatief beduidend lager uitvallen in vergelijking met de realisatie van een 'Zuiderzeestadje' met de daarbij beoogde voorzieningen. De revitalisatie van het gehele projectgebied komt neer op een totaalbedrag van € 2.829.995,-

De herinrichting van recreatiegebied Nieuw Hulckesteijn onderscheidt zich van de voorgenomen intenties van RGV met het implementeren van bestaande natuur- en landschapswaarden, belangengroepen en markt bij de planontwikkeling. Het resultaat en het antwoord op de hoofdvraag is een realistisch en betaalbaar inrichtingsplan dat door de verschillende belangengroepen wordt ondersteund en aan alle randvoorwaarden voldoet. Onderstaand figuur geeft de verschillen op belangrijkste aspecten weer tussen Het Groene alternatief en de intenties van RGV.

		'Het Groene alternatief '	'Zuiderzeestad'
Natuur		GNMF	RGV
	Soortenbescherming	++	--
	Natuurgebieden	++	--
	Landschap	+	--
Recreatie			
	Dagrecreatie	++	-
	Ligplaatsen	+	++
	Verblijfsrecreatie	++	0
Planologisch			
	Bestemmingsplan	+	--
	Plan 'Veluwerandmeren'	+	--
	Benutten potenties	++	0
Economisch			
	Inrichtingskosten	+	--
	Bezoekersaantallen	0	0
	Opbrengsten	0	0
	Doelgroep	+	0
Terreinkenmerken			
	Hydrologie	++	--
	Lithologie	++	--
	Streekeigen karakter	+	--
Milieu			
	Intensiteit	+	--
	Duurzaamheid	++	-
	Leefbaarheid	++	-

7.1 Aanbevelingen

Hierna worden enkele aanbevelingen voorgesteld die ten tijde van uitvoering in ogenschouw genomen kunnen worden.

Verkoop zand

Bij de beoogde herinrichting van Nieuw Hulckesteijn worden grote hoeveelheden zand afgegraven. Deels verkoop van deze gronden kunnen de investeringskosten drukken. Dit gaat echter wel ten koste van het ophogen van het campingterrein. Zand uit het dagrecreatief terrein kan – na een schoongrondverklaring – voor twee euro per kuub verkocht worden.

Combineren van werkzaamheden

Door het combineren van de werkzaamheden van meerdere inrichtingsmaatregelen kunnen schaalvoordelen worden behaald. Zo worden bijvoorbeeld dubbele voorrijkosten van aannemers bespaard en kan geprofiteerd worden van kortingen bij grotere werkzaamheden. Hiermee is rekening gehouden binnen de begroting in het rapport. Voorwaarde hiervoor is dat de inrichting, zoals beschreven in het rapport, in een integraal project wordt gerealiseerd.

Planning en vervolg

Geadviseerd wordt om de termijnen die gelden voor beslistermijnen, bezwaartermijnen en proceduretijden in acht te nemen om kostbare bouwstremmingen en werkzaamheden in het broedseizoen tegen te gaan. Bijlage 19. 'Ontheffingen & Vergunningen' geeft deze termijnen aan. Bijlage 20. 'Processchema' geeft een overzicht weer van de te doorlopen stappen bij planrealisatie. Deze stappen zijn op chronologische wijze geordend en vormen een aanbeveling voor de vervolgstappen die na het opstellen van dit inrichtingsplan genomen dienen te worden. Dit op het gebied van: verdiepend onderzoek, ontwerp, planeconomie, procedures en procesmanagement.

Ten kennis stellen opruimwerkzaamheden

Gemeente Nijkerk wordt aanbevolen om de opruimwerkzaamheden van de illegale steigers tijdig kenbaar te maken in bijvoorbeeld lokale bladen. Dit om steigergebruikers de kans te geven om eventuele bezittingen voortijdig op te halen.

7.2 Kritische reflectie

Voor de totstandkoming van de rapportage zijn de auteurs van begin af aan gebonden aan specifieke kaders en randvoorwaarden, opgesteld door opdrachtgever de Gelderse Natuur- en Milieufederatie en Hogeschool Van Hall Larenstein. Dit heeft op effect op de diepgang en volledigheid van onderwerpen. Ook vormen leemten en kennis en de noodzaak van verdiepend onderzoek redenen voor een nadere beoordeling. Hierna wordt een kritische blik geworpen op de gevolgen van deze factoren op de inhoud en volledigheid van inrichtingsplan 'Het Groene alternatief'.

- Naar strikte wens van opdrachtgever de Gelderse Natuur- en milieufederatie is geen contact opgenomen met RGV tijdens het planproces. Hierdoor zijn de visie en uitgangspunten van RGV enkel verkregen uit een bureauonderzoek. Specifieke planinformatie betreft het beoogde aantal verblijfsunits, faciliteiten en de beoogde investeringskosten en opbrengsten van het RGV-concept 'Zuiderzeestad' zijn bij benadering bepaald. Dit aan de hand van gemeenteraadsvergaderingen, openbare informatie en referentieprojecten.
- Wegens gebrek aan informatie en een instabiele grondmarkt zijn grondprijzen niet bepaald.
- De visie van RGV op 'Het Groene alternatief' is niet bekend. Ten behoeve van de realiseerbaarheid van Het Groene Alternatief door RGV zijn keuzes gebaseerd op het verschil tussen de huidige staat en opbrengsten van de camping en de beoogde plannen van RGV. Aan de hand van bestuurlijke wensen en de markt worden de doelen van RGV op het gebied van doelgroep en opbrengsten binnen de mogelijkheden zoveel mogelijk benaderd.
- Effecten van Het Groene alternatief op lichtintensiteit, geluid, verkeer en vaarbewegingen vergt extra onderzoek door een gerenommeerd onderzoeksbureau. Ter afkadering van de afstudeeropdracht is dit niet opgenomen in het rapport.
- Verdiepend specialistisch bodemonderzoek is vereist voor o.a. de aanleg van de wel.
- Een verdiepende en specialistische flora en fauna inventarisatie is gewenst. Zelfuitgevoerde inventarisaties zijn buiten het broedseizoen verricht en daarom niet geheel toereikend.

Literatuurlijst

- Bal, D., Beije, H. M. et al., 2001.
Handboek Natuurdoeltypen, ISBN-9075789092.
- Bax, I ; Schippers, W., 1997.
Veldgids Ontwikkeling van botanisch waardevol grasland, Publicatienummer C-18, Wageningen.
- Cate, J.A.M . ten en Maarleveld, G.C.
Geomorfologische kaart van Nederland, ISBN-279618.
- De Vries & Van de Wiel, 2000
Verkennd (water) bodemonderzoek Nijkerk, projectnummer 9981001228, Schagen.
- Eelerwoude, 2011
Kostentabellen groenvoorziening, Diever.
- Gemeente Nijkerk, 2005.
Integrale ontwikkelingsvisie 'Nijkerk 2015-2030'.
- Gemeente Nijkerk, 08-03-2012.
Raadvergadering 'De mening Grondgebied' gemeente Nijkerk.
- H.J.A. Berendsen, 2005
Fysische Geografie van Nederland, ISBN-902324138.
- H.J.A. Berendsen, 2005.
Landschappelijk Nederland, Fysische Geografie van Nederland, ISBN-9023241487.
- LNV, Ministerie.van, 2009.
Essentietabel aanwijzingsbesluit Natura-2000 gebied.
- Procensus, 2008.
Aanvullend onderzoek flora en fauna Nieuw Hulckesteijn, rapportnummer: 22.027_R_011.00
- Reed Business bv, 2008.
Kosteninformatie Bouw & Infra, Doetinchem.
- Statisticus Netherlands (CBS),2011.
Toerisme en Recreatie in cijfers, ISBN-9789035716971, Den Haag.
- Stiboka, 1979
Stichting voor bodemkartering, Indeling naar zandgrofheid, en NEN-5104.
- Stiboka, 1979.
Stichting voor bodemkartering , Bodemkaart van Nederland, Amersfoort 23 Oost, ISBN-903270032, Wageningen.
- S.van der Werf,1991.
Natuurbeheer in Nederland, deel 5, ISBN-546514 ,Uitgeverij Pudoc Wageningen.
- Tauw, 2010.
Milieueffectenrapport herinrichting Nieuw-Hulckesteijn, projectnummer: 4598945
- Uchelen, E. van., 2010.
Amfibieën en reptielen Drenthe; voorkomen en levenswijze, Uitgeverij Profiel, Bedum.
- Uchelen, E. van, 2006.
Praktisch Natuurbeheer: amfibieën en reptielen, ISBN-109050112331, KNNV Uitgeverij Utrecht.

Internetbronnen

Diges (13-03-2012), www.geschiedenisweb.nl

Gemeente Nijkerk (21-05-2012), www.Nijkerk.eu

Het Waterschapshuis (15-2-2012), www.ahn.nl

Inventarisatiegegevens Amfibieën en reptielen (24-05-2012), www.ravon.nl

Inventarisatiegegevens Vogels en vleermuizen, (24-05-2012), www.sovon.nl

Info blad aanleg trailerhelling, (12-05-2012), www.sportvisserijknederland.nl

Kennis Infrastructuur en Cultuurhistorie (14-03-2012), www.Kich.nl

Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk, 2005 (10-03-2012) www.structuurvisie.com

Ministerie van Economische zaken, Landbouw en Innovatie (08-04-2012), www.hetInvloket.nl

Natuurpunt Scheldeland (18-03-2012), www.natuurpuntscheldeland.be

Nijkerk Nieuws (2-2-2012), www.Nijkerk.nieuws.nl

Oasen drinkwater (21-04-2012), www.Oasen.nl

Provincie Noord-Brabant (23-04-2012), www.handleidingbiodiversiteitbrabant.nl

Recreatiegemeenschap Veluwe (23-02-2012), www.RGV.nl

Reidar architectuur (08-05-2012), www.faunaflat.nl

Specificaties parkeerplaats afmetingen (03-05-2012), www.selectoo.nl

Stichting archiefprogrammatuur (07-03-2012), www.watwaswaar.nl

Stichting nationale landschappen (26-02-2012), www.nationalelandschappen.nl

Stoomgemaal Hertog Reijnout (23-03-2012), www.stoomgemaalnijkerk.nl

Structuurvisie Nijkerk, 2001 (10-03-2012), www.nijkerk.eu