

Raadsvergadering

04-10-2018

Nummer

18-077

Onderwerp Ontwikkelplan Camping De Vliert, Rijsbruggerweg 2 Bunnik

Aan de raad,

Onderwerp

Ontwikkelplan Camping De Vliert, Rijsbruggerweg 2 Bunnik.

Gevraagde beslissing

1. De volgende kaders voor de functiewijziging van agrarisch bedrijf naar een recreatiebestemming op Rijsbruggerweg 2 in Bunnik vast te stellen:
 - a. De voormalige agrarische bebouwing wordt benut voor recreatief gebruik;
 - b. Er wordt een openbaar toegankelijke wandelverbinding naar Bos Nieuw Wulven gerealiseerd;
 - c. Aanpassingen aan de riolering worden indien nodig meegenomen in het plan;
 - d. In overleg met landschapscoördinator Kromme Rijnlandschap wordt de camping landschappelijk ingepast in lijn met uitgangspunten Omgevingsvisie Kromme Rijngebied;
 - e. Indien 100 parkeerplaatsen niet voldoende blijkt te zijn worden 10 tot 30 extra parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd;
 - f. Er zijn maximaal 10 vrijstaande huuraccommodaties voor recreatief gebruik toegestaan met een gezamenlijke maximale oppervlakte van 500m²;
 - g. Er is uitsluitend ondergeschikte horeca tot 70m² toegestaan ten dienste van de camping, waarbij voor het schenken van alcohol een drank- en horecaverunning en een exploitatievergunning zijn vereist;
 - h. Er is uitsluitend detailhandel in ter plaatse voortgebrachte of op een ander agrarisch bedrijf voortgebrachte streekeigen producten met een maximum verkoopvloeroppervlakte van 100 m², uitsluitend binnen bestaande gebouwen toegestaan.

Grondslag

Wet ruimtelijke ordening.

Bestemmingsplan Buitengebied 2011.

Omgevingsvisie Kromme Rijngebied.

Rol van de Raad

Voorliggende aanvraag betreft een formeel vooroverlegplan om het bestemmingsplan voor het perceel Rijsbruggerweg 2 in Bunnik te herzien. Door nog voor de opstelling van het ontwerp bestemmingsplan bepaalde kaders vast te stellen, kan de initiatiefnemer gericht naar een passend plan toewerken. Wanneer het ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen en belanghebbenden de gelegenheid hebben gehad hun zienswijze in te dienen, wordt het plan voor de vaststelling aangeboden aan de raad. Indien nodig kunnen er dan nog onderdelen gewijzigd worden vastgesteld.

Relatie met Strategische Agenda

Binnen de pijler “Gelukkig Bunnik” is benoemd dat binnen het buitengebied verblijfs-, natuur- en landschapskwaliteit aansluitend op de cultuurhistorie aanwezig is. Om deze kwaliteit optimaal te benutten is het van belang om plaatsen toe te voegen waar bezoekers kunnen verblijven. Met de uitbreiding van Camping De Vliert wordt een bijdrage geleverd aan deze behoefte.

Planbeschrijving

Aan de Rijsbruggerweg 2 in Bunnik is sinds 2005 Camping De Vliert gevestigd, als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf. Gezien de marktontwikkelingen en het ontbreken van bedrijfsopvolging zijn de eigenaren circa 13 jaar geleden gestart met de ombouw van het bedrijf naar (extensieve) akkerbouw en een minicamping. De camping is uitgegroeid tot een belangrijk en succesvol deel van het bedrijf. Voor de derde generatie van het familiebedrijf is een overnameplan gemaakt, waarbij de agrarische activiteiten worden beëindigd en het bedrijf zich volledig richt op verblijfsrecreatie.

Het verzoek is om het bestaande campingterrein van 2,5 hectare uit te breiden tot een campingterrein van 4,5 hectare. Dit verzoek voldoet niet aan de binnen het bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011 gebooden wijzigingsvoorwaarden. De gewenste recreatiebestemming is groter dan het bestaande agrarische bouwvlak (1 hectare) en er worden geen opstallen gesloopt.

Om deze reden moet een partiële herziening van het bestemmingsplan worden opgesteld voor de locatie Rijsbruggerweg 2 in Bunnik. De Camping wil een verbinding maken met het nabijgelegen Bos Nieuw Wulven. De eerste gesprekken met Staatsbosbeheer en Stichting Natuurlijke Recreatie hebben hierover plaatsgevonden.



Ligging Camping De Vliert met aansluiting op Bos Nieuw Wulven

Navolgende tabel laat zien welke wijzigingen de camping de komende jaren beoogd en om die reden planologisch mogelijk wil maken (bron: ontwikkelplan Camping De Vliert).

Planonderdeel	Huidige situatie	Nieuwe situatie
Voormalige agrarische bebouwing	Caravanstalling, opslag, opwekking zonne-energie, verkoopautomaat streekproducten, sanitair gebouw, recreatieruimte, 1 overnachtingsaccommodatie	Een gedeelte van de huidige caravanstalling wordt omgebouwd naar receptie, speel- / educatieruimte en kleinschalige horeca. Op termijn worden in pandig 4 recreatieappartementen gerealiseerd (totaal circa 380m ²)
Nieuw sanitairgebouw	Nog niet aanwezig	1 nieuw vrijstaand sanitairgebouw realiseren met natuurlijke uitstraling,
Campingterrein	2,5 hectare – 35 plaatsen	4,5 hectare – 100 plaatsen
Privé sanitair units	1 unit	8 units
Flexibele (niet aard- en nagelvast) huuraccommodaties	1 vrijstaande huuraccommodatie (pi-powagen)	10 vrijstaande huuraccommodaties
Afvalinzameling	1 gescheiden afvalinzameling en chemisch toilet afvalstation	2 gescheiden afvalinzamel punten en chemische toilet afvalstations
Parkeerplaatsen	50 parkeerplaatsen	100 parkeerplaatsen
Natuurlijk speelterrein	Zandbak, schommels en aantal kleine toestellen	Uitbreiden aantal speeltoestellen en meer uitdagende toestellen om beweging onder kinderen te stimuleren
Pruimenggaard / boomgaard	Kleinschalige pruimenggaard	Pruimenggaard vervangen door 5500m ² bloemen-/grasveld met hoogstambomen ter inpassing camping in omgeving

Op onderstaande plattegrond is te zien hoe de voorgenoemde wijzingen gestalte moeten krijgen binnen het campingterrein. Aan de rand is een afstand van 30 meter tot omliggende agrarische landen opgenomen om overlast te voorkomen.

Bijlage 1: Gedetailleerde plattegrond toekomstige situatie camping



Beoogd resultaat

Met het vergroten van een camping invulling geven aan de toenemende behoefte aan recreatieve belevingsmogelijkheden in het Kromme Rijngebied.

Argumenten

1.1 Past binnen pijler recreatieve kracht

In de Uitvoeringsstrategie Bunnik (14-12-2017) is binnen de pijler "Recreatieve kracht" ten doel gesteld om nieuwe verblijfsrecreatie toe te voegen vanwege de grote behoefte in de regio Utrecht. Daarnaast is een doel om de druk op Amelisweerd – Vechten - Rhijnauwen te verminderen. Deze druk moet worden weggenomen door recreatieve gebruiksmogelijkheden toe te voegen in zuidelijke richting. De vergroting van Camping de Vliert in combinatie met de aanleg van een nieuw wandelpad naar bos Nieuw Wulven draagt bij aan beide doelstellingen.

1.2 Draagt bij aan beleefbaarheid Kromme Rijngebied

In de Omgevingsvisie Kromme Rijngebied is benoemd dat in de nabijheid van de stad Utrecht kansen liggen om internationale toeristen naar het Kromme Rijngebied te trekken. Door verblijfsrecreatie in het gebied toe te voegen worden de recreatieve belevingsmogelijkheden vergroot. Dit zorgt er tevens voor dat het plan zonder sloopopgave past binnen Provinciale ruimtelijke verordening (artikel 3.9, lid b, herijking 2016).

Ten slotte sluit het plan ook aan op de ontwikkelagenda recreatie en toerisme van de gemeente Bunnik, waarin is aangegeven dat er ontwikkelkansen liggen in het buitengebied met het verbreden van het huidige aanbod van verblijfsrecreatie.

1.3 Bijdrage aan doelstellingen duurzaamheid

Met 305m² zonnepanelen op één van de gebouwen wordt de camping momenteel voorzien van elektriciteit. Bij de uitbreiding is men voornemens om extra zonnepanelen aan te brengen en wordt bekeken of douchedwater kan worden verwarmd door zonneboilers. Verder wil de camping voorzien in elektrische oplaadpunten voor auto en fiets. Ten slotte is er aandacht voor gescheiden afvalinzameling.

1.4 Inpassing met gebiedskwaliteiten

In het eerste oriënterende bezoek aan de camping zijn de mogelijkheden verkend om de camping optimaal landschappelijk in te passen. Bij de uitwerking van de definitieve plannen zal de camping in overleg met de landschapscoördinator Kromme Rijnlandschap landschappelijk worden ingepast in lijn met uitgangspunten uit de Omgevingsvisie Kromme Rijngebied. Hierbij is aandacht voor streekeigen beplanting en bestaande kavelstructuren. Om inpassing in het landschap te stimuleren wordt voor de gewenste 10 vrijstaande verhuuraccommodaties een gezamenlijke maximale oppervlakte van 500m² opgenomen. Hiermee zijn de accommodaties gemiddeld 50m², maar is er flexibiliteit mogelijk indien er ook kleinere accommodaties worden aangeboden. Dit is in lijn met de afgegeven vergunning voor Camping Buitengoed De Boomgaard.

1.6 Uitvoeringsaspecten vroegtijdig meenemen

Onderdeel van de uitbreidingsplannen is het toevoegen van privé sanitairunits en een nieuw sanitairgebouw. In overleg met de gemeente zal moeten worden bekeken of dit om aanvullende ingrepen vraagt. Indien dit het geval is moet hier vroegtijdig rekening mee gehouden worden.

Met betrekking tot parkeren kan in eerste aanleg het lagere aantal van 100 parkeerplaatsen worden geaccepteerd (parkeernorm schrijft 110 tot 130 plaatsen voor) vanwege het aandeel campers dat de camping bezoekt (parkeren automatisch alleen op eigen camperplaats). Voorwaarde is echter wel dat het aantal uitgebreid moet worden als blijkt dat er een tekort is. Voorkomen dient te worden dat langs de Rijsbruggerweg geparkeerd wordt.

1.7 Hoofdgebruik recreatief

Onderdeel van het ontwikkelplan van de camping is het aanbieden van kleinschalige horeca, speel/educatieruimte, winterstalling van caravans en verkoop van streekproducten binnen de bestaande bebouwing. Dit alles wordt uitsluitend in ondergeschikte vorm ten dienste van de recreatieve bestemming toegestaan. De ondergeschiktheid wordt gegarandeerd door de ten hoogste aangegeven vloeroppervlakte

van ondergeschikte nevenactiviteiten uit bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011 over te nemen (artikel 4.5.2).

Kanttekeningen

1.1 Aanrijroute bezoekers

De aanvoerroute van de camping voor gemotoriseerd verkeer kan zowel via de Rondweg Houten-Binnenweg en via de Achterdijk-Rijsbruggerweg lopen. Momenteel geldt op de Binnenweg (gemeente Houten) een geslotenverklaring "uitgezonderd bestemmingsverkeer". De verkeersregeling van de Binnenweg is een zaak van de gemeente Houten. In de beoordeling van dit plan door de gemeente Bunnik wordt ervan uitgegaan dat de camping in elk geval bereikbaar is via de Achterdijk-Rijsbruggerweg, zonder een uitspraak te doen over een eventuele toekomstige regeling op de Binnenweg. Indien gewenst kan de gemeente Houten extra maatregelen nemen tegen eventueel sluipverkeer via de Binnenweg. De gemeente Houten zal worden geïnformeerd over voorliggend plan.

1.2 Akkerbouwgronden blijven behouden

Het agrarisch bedrijf op Rijsbruggerweg 2 in Bunnik wordt beëindigd en daarmee ook het agrarisch bouwvlak van het perceel verwijderd. Op de omliggende gronden die niet worden aangepast naar de bestemming recreatie wordt het agrarisch landschap onderhouden of worden gronden verpacht aan andere agrarische bedrijven. Deze eventuele agrarische activiteiten liggen op voldoende afstand van de camping.

Kosten, baten en dekking

Conform de legesverordening wordt de initiatiefnemer leges opgelegd voor het behandelen van het vooroverlegplan. Voor het vervolgtraject (begeleiding bestemmingsplan) is eveneens de legesverordening van toepassing. Eventuele overige kosten en risico's worden met een anterieure overeenkomst gedekt.

Communicatie / participatie

De initiatiefnemer heeft de omwonenden aan de Rijsbruggerweg persoonlijk geïnformeerd over de uitbreidingsplannen van de camping. De plannen zijn positief ontvangen. De omgeving en de bezoekers waarderen de camping en er is vertrouwen uitgesproken over de voortzetting van het bedrijf. Verder is er ook reeds gesproken met Staatsbosbeheer en Stichting Natuurlijke Recreatie met betrekking tot de aansluiting met een wandelpad op Bos Nieuw Wulven. Met de verdere uitwerking zullen deze partijen samen blijven optrekken.

Uitvoering

De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over het raadsbesluit. Afhankelijk van de uitkomst van het vooroverleg kunnen de initiatiefnemers een vervolg geven aan het planproces.

Odijk, 31-07-2018

Burgemeester en wethouders van Bunnik,
de secretaris, de burgemeester, wnd.

dhr. mr. G. Veenhof

dhr. R. van Schelven

Nummer

18-

De raad van de gemeente Bunnik;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 31-07-2018;

b e s l u i t :

1. De volgende kaders voor de functiewijziging van agrarisch bedrijf naar een recreatiebestemming op Rijsbruggerweg 2 in Bunnik vast te stellen:
 - a. De voormalige agrarische bebouwing wordt benut voor recreatief gebruik;
 - b. Er wordt een openbaar toegankelijke wandelverbinding naar Bos Nieuw Wulven gerealiseerd;
 - c. Aanpassingen aan de riolering worden indien nodig meegenomen in het plan;
 - d. In overleg met landschapscoordinator Kromme Rijnlandschap wordt de camping landschapelijk ingepast in lijn met uitgangspunten Omgevingsvisie Kromme Rijngebied;
 - e. Indien 100 parkeerplaatsen niet voldoende blijkt te zijn worden 10 tot 30 extra parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd;
 - f. Er zijn maximaal 10 vrijstaande huuraccommodaties voor recreatief gebruik toegestaan met een gezamenlijke maximale oppervlakte van 500m²;
 - g. Er is uitsluitend ondergeschikte horeca tot 70m² toegestaan ten dienste van de camping, waarbij voor het schenken van alcohol een drank- en horecaverunning en een exploitatievergunning zijn vereist
 - h. Er is uitsluitend detailhandel in ter plaatse voortgebrachte of op een ander agrarisch bedrijf voortgebrachte streekeigen producten met een maximum verkoopvloeroppervlakte van 100 m², uitsluitend binnen bestaande gebouwen toegestaan.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 04-10-2018.

De raad voornoemd,

de griffier

de voorzitter

Procedure raadsvoorstel / besluit

		<i>Digitaal beschikbaar bij griffie</i>
Onderwerp	<i>Ontwikkelplan Camping De Vliert, Rijsbruggerweg 2 Bunnik</i>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee
Bijgevoegde stukken		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee
Ter inzage		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee
Inhoud besluit B&W	In principe medewerking verlenen aan een functiewijziging van agrarisch bedrijf naar een recreatiebestemming onder gestelde voorwaarden	
Datum besluit B&W	31-07-2018	
In Voorrondes Open Huis	Bespreken	
Bijzonderheden	Raadsvoorstel voor vaststelling kaders in plaats van een discussienota	
<i>Gewenste planning</i>		
Open Huis	13-09-2018	
Raad	04-10-2018	
Uiterste datum Raad	04-10-2018	
<i>Agenda Commissie</i>		
Datum bespreking	28-08-2018	
Opmerkingen		