

Bewonersparticipatieavond Soof aan de Rijn

Datum: 21 maart 2023

Adres: Oude Veensegrindweg 76, 3911TA Rhenen

Doel van de bijeenkomst: de omwonende van voormalig camping Verkrema informeren omtrent de overname en de voorgenomen herontwikkeling van voormalig camping Verkrema en het belang van de betrokkenheid van de lokale bewoners.

Doelstelling van de avond: De lokale bewoners een gedetailleerde presentatie geven om de beoogde toekomstige situatie en de beoogde nieuwe inrichting. We hebben ervoor gekozen om gedurende de avond in tijdssloten te werken, waarbij we n.a.v. het aantal aanmeldingen voldoende tijd hebben ingebouwd om met de belangstellende individuele gesprekken te voeren op de inhoud. Hierin is kort samengevat de volgende toekomstsituatie besproken:

2.2 Toekomstige situatie

De camping krijgt een nieuwe inrichting. Navolgende afbeelding toont de beoogde situatie. Bij het ontwerp van de nieuwe inrichting is rekening gehouden met de hoogteverschillen van het terrein.

Afbeelding zoals gepresenteerd bij de omwonende van de beoogde inrichting van de camping (bron: VIRTUAL ARCHITECTURE BV)

Aan de oever van de Rijn komt een kampeerterrein met plaats voor 18 zogenaamde glamping tenten. Glamping tenten zijn luxe tenten waar de charme van kamperen wordt gecombineerd met de luxe van een vakantiehuisje. Om een beeld te krijgen van de tenten zijn later in voorliggende paragraaf enkele referentieafbeeldingen opgenomen. De tenten worden opgericht op het westelijk deel van het terrein waar in de bestaande situatie de vrije standplaatsen aanwezig zijn. Vanwege de nabijheid van de Rijn geldt als voorwaarde dat deze 18 tenten alleen op locatie aanwezig mogen zijn in de periode tussen april en oktober. In de winterperiode worden de tenten afgebroken en elders opgeslagen. Het oostelijk deel van het bestaande terrein met standplaatsen wordt terug gegeven aan de natuur en wordt onderdeel van het uiterwaardenlandschap.



Het verhoogde middenterrein krijgt een rationele structuur met voornamelijk rechte paden waaraan de luxe lodges komen te liggen, maximaal 45 lodges. Voor dit middengebied is recent een wijzigingsplan vastgesteld (zie verder 3.3.3) waarin een verruiming van de maximale oppervlakte van recreatieverblijven mogelijk is gemaakt van 55 m² naar 75 m² per lodge. De nieuwe planologische situatie van het wijzigingsplan wordt overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Centraal binnen dit middenterrein is een voorzieningengebouw aanwezig. Dit gebouw zal worden gesloopt en vervangen voor een nieuw gebouw met een horecafunctie (restaurant). Door het gebruik van houten materialen, sedumdaken en veel raampartijen wordt het gebouw op een duurzame en fraaie wijze ingepast in het groene karakter van het recreatiepark en aangrenzende uiterwaardenlandschap. Naast het nieuwe gebouw wordt een buitenzwembad opgericht.

Aan de westkant van het recreatiepark is in de bestaande situatie een bedrijfswoning aanwezig. Het voornemen is om dit pand te transformeren tot receptie, de woning komt te vervallen.

Het zuidelijk deel van het recreatiepark behoort tot het gebied waar geen direct zicht meer is op de Nederrijn en de daarachter gelegen Utrechtse Heuvelrug. Daarom is gekozen voor dit deel van het recreatiepark een nieuwe groene kwaliteit te creëren die is geïnspireerd op het uiterwaardenlandschap. Door de clustering van accommodaties die als een bladstructuur worden ontsloten ontstaan zo intieme groene hoven met in het hart van de hoven ruimte voor kleinschalige centrale speelvoorzieningen. Binnen dit zuidelijk terrein zijn verplaatsbare familie recreatielodges voorzien, maximaal 65 stuks. Voor deze lodges wordt het toegestane oppervlak beperkt teruggebracht ten opzichte van de bestaande planologische mogelijkheden, namelijk van 55 m² naar 50 m² per lodge.

Gasten kunnen hun auto in de toekomstige situatie nog steeds parkeren op het parkeerterrein aan de westkant van het recreatiepark. De nieuwe paden maken de verplaatsbare lodges straks wel toegankelijk voor auto's, waardoor gasten de gelegenheid wordt geboden om hun vakantiespullen in- en uit te laden bij de lodges.

De drie bestaande woningen aan de oostkant van het recreatiepark blijven behouden. Voorliggend initiatief voorziet in het toekennen van een bestemming ter plaatse van deze woningen die passend is bij het feitelijk gebruik, zie verder 5.2.

Vragen en opmerkingen die naar voren zijn gekomen tijdens de participatiebijeenkomst:

- In hoeverre er is sprake van toename verkeersdruk door toevoeging van de nieuwe eenheden.
Antwoord: in absolute aantallen is er geen sprake van een toename in recreatie eenheden dan wel een afname. Tevens zal de logistieke doorstroming in de nieuwe situatie ook beter georganiseerd gaan worden door o.a. toepassen van digitalisering van de boekingssoftware en kentekenherkenning.
- Zal het nieuwe horecapand ook worden ingezet voor externe bruiloften, feesten en partijen.
Antwoord: Nee, inmiddels heeft er ook een wijziging plaatsgevonden in het ontwerp van het horecapand bij de entree en is er gekozen voor een kleinschalige opzet gelegen centraal bij het buitenzwembad, gericht op de vakantiegasten.
- Zal er sprake zijn van horeca-exploitatie tot in de late uurtjes.
Antwoord: Nee, het concept van Soof is gericht op aanbod van luxe en duurzame Eco Lodges en waarbij de horeca een verlengstuk is voor lunch consumptie en diner consumptie. Het concept is er niet op gericht om een doelgroep te gaan bedienen voor avond/nachtelijke horeca-activiteiten.
- Krijgt de schoorsteen NEON-verlichting met Soof erop.
Antwoord: Nee, er zal slechts gekozen worden voor een subtiele naamsvermelding.
- Blijft de mogelijkheid bestaan om voor niet-gasten van Soof ook een wandeling te maken op het terrein langs de Rijn.
Antwoord: Zeer zeker, ook voor bezoekers van buitenaf is het gewoon mogelijk om gebruik te maken van de wandelpaden die plan specifiek op het vakantiepark worden aangelegd. Mocht men gebruik willen maken van de faciliteiten dan vragen wij uiteraard aan bezoekers om zich te melden bij het receptiegebouw.
- Zal er een VVE als aanspreekpunt zijn?
Antwoord: Jazeker, er is een VVE aanwezig en de beheerder (Soof) is ten alle tijden te bereiken voor meldingen door omwonenden.
- Wat is de doelgroep van Soof aan de Rijn
Antwoord: Soof is een kleinschalig label in de recreatiesector dat zich richt op de duurzame en een wat hoger segment vakantieganger. Die enerzijds op zoek is naar een luxe Lodge maar anderzijds wil genieten van het actieve buitenleven. Soof exploiteert op dit moment al 2 jaar het vakantiepark in Rhenen, succesvol en voornamelijk gericht op de actieve vakantiegast en tevens ook gezinnen met jonge kinderen.

- Is er een mogelijkheid om als buurman een ligplaats te huren aan Soof aan de Rijn?
Antwoord: Hier kunnen we t.t.z. als de exploitatie van start gaat naar kijken. In de basis willen we geen dagrecreatie en of speedboten en waterscooters in de haven van dagrecreanten.
- Hoe zit de zakelijk structuur in elkaar (contractstukken) voor aspirant kopers die een Lodge gaan kopen op Soof?
Antwoord: We werken via een VVE. Er wordt voor het beheer een beheerovereenkomst aangegaan met Soof aan de Rijn en eigenaren hebben de mogelijkheid te verhuren via een verhuurbemiddelingsovereenkomst met Soof. We hebben deze belangstellende aangeboden de contractstukken per mail te delen. Immers dit doen we ook met aspirant gegadigden.

7. Afsluiting:

- Over het algemeen een zeer positieve bijeenkomst met de directe burens en omwonenden. De mogelijke zorgen spitste zich met name toe op de omvang van het horecagebouw bij de entree van het vakantiepark en het feit hier grootschalig evenementen georganiseerd zouden worden. Dit is inmiddels volledig aangepast in het actuele bestemmingsplan doordat het ontwerp voor dit gebouw te wijzigen en tevens de horeca kleinschaliger op te zetten centraal gelegen bij het zwembad.
- Geen van de aanwezigen heeft aangegeven behoefte te hebben aan een vervolgbijeenkomst en de presentatie was helder en duidelijk.
- Wij bedanken dan ook de aanwezigen voor hun betrokkenheid en deelname.