



RAADSVOORSTEL GEMEENTE BUREN

Beeldvormende raad	Oordeelsvormende raad	Besluitvormende raad	Voorstelnummer
N.v.t.	24 februari 2026	3 maart 2026	D.243128 Z.072669

Portefeuillehouder J.P. Neven

Begrotingsprogramma Fysieke leefomgeving: ruimtelijke ordening

Onderwerp
Wijziging omgevingsplan Rijnbandijk
10c, Eck en Wiel
(vakantiepark Soof aan de Rijn)

Voorgesteld besluit

1. Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22o Soof aan de Rijn met identificatienummer NL.IMRO.0214.ECKRijnbandijk10c-OVA1 ongewijzigd vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

Het ontwerp wijzigingsbesluit TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22o Soof aan de Rijn heeft ter inzage gelegen. Het omgevingsplan maakt de realisatie van 41 bergingen bij recreatiewoningen mogelijk. De extra bebouwing wordt gecompenseerd door het aantal recreatiewoningen en de oppervlakte daarvan terug te brengen. Over het ontwerpplan zijn geen zienswijzen ingebracht. Voorgesteld wordt het Omgevingsplan voor de Rijnbandijk 10c, Eck en Wiel (vakantiepark Soof aan de Rijn) ongewijzigd vast te stellen.

1. Inleiding

Op 9 juli 2024 nam het college het volgende besluit over een principeverzoek van vakantiepark Soof aan de Rijn:

In beginsel instemmen met verzoek om op vakantiepark Soof aan de Rijn:

- a) *in plaats van 36 recreatiewoningen kampeerplaatsen met privé sanitair toe te staan;*
- b) *bij de resterende recreatiewoningen bergingen mogelijk te maken;*
- c) *voor de overige recreatiewoningen uitwisselbaarheid met kampeerplaatsen mogelijk maken.*

Om de wijzigingen op vakantiepark Soof daadwerkelijk mogelijk te maken moest het omgevingsplan worden gewijzigd. Om onduidelijke redenen heeft het vakantiepark hiervoor geen planologische procedure gestart en zonder omgevingsvergunning 41 bergingen geplaatst bij de recreatiewoningen van 75 m², die zich op het hoogwatervrije gedeelte van het park bevinden. Omdat deze bergingen in strijd met het huidige bestemmingsplan zijn gerealiseerd, is een handavingsprocedure gestart. In de planregels was bewust geen mogelijkheid voor bergingen opgenomen om oppervlakte van bebouwing te beperken.

Na overleg met het vakantiepark is overeengekomen om tot legalisering van de bergingen over te gaan door alsnog het omgevingsplan te wijzigen. Daarvoor is een ontwerp wijziging van het omgevingsplan opgesteld.

Dit omgevingsplan komt op een aantal punten niet overeen met het principebesluit van 9 juli 2024 omdat de plannen van de camping in de tussentijd gewijzigd waren. Het plan om recreatiewoningen in te wisselen voor kampeerplaatsen met privé sanitair is verlaten. Het uitgangspunt uit het principeverzoek dat nieuwe bebouwingsmogelijkheden altijd gecompenseerd moeten worden zodat pers saldo het bebouwingsoppervlakte niet toeneemt is overeind gebleven. Dit in verband met het waterbelang en het overstromingsrisico van het terrein dat buitendijks in de uiterwaarden ligt. De compensatie bestaat nu uit afname van het aantal recreatiewoningen en beperking van de oppervlakte van de recreatiewoningen, zoals in onderstaande overzicht is weergegeven.

Toegestaan op basis van het huidige bestemmingsplan Eck en Wiel, Rijnbandijk 6a, 10a, 10b en Schans 3:

- 63 recreatiewoningen van 50 m² = 3.150 m²
- 43 recreatiewoningen van 75 m² = 3.225 m²
- TOTAAL: 6.375 m²

Toegestaan op basis van het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22o Soof aan de Rijn:

- 62 recreatiewoningen van 42 m² = 2.604 m²
- 41 recreatiewoningen van 75 m² = 3.075 m²
- 41 bergingen van 6,5 m² = 266,50 m²
- TOTAAL: 5.945,50 m²

Op 28 oktober 2025 stemde het college in met het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22o Soof aan de Rijn. TAM staat voor Tijdelijke Alternatieve Maatregel, waarbij voor een wijziging van het Omgevingsplan nog de technische standaarden uit de Wet ruimtelijke ordening konden worden gebruikt. De maatregel is vanaf 1 januari 2026 niet meer toepasbaar.

Het ontwerpplan heeft zes weken ter inzage gelegen via Omgevingsloket – Regels op de kaart. Er zijn geen zienswijzen over het plan ingebracht.

2. Doel / meetbaar effect

Het ontwerp TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22o Soof aan de Rijn vast te stellen om 41 bergingen bij recreatiewoningen planologisch mogelijk te maken.

3. Wettelijke- en beleidskaders

Omgevingswet

4. Argumenten

4.1. Door de ontwikkeling neemt de bebouwing in de uiterwaarden af

De planwijziging heeft tot gevolg dat er per saldo planologisch minder bebouwing op het vakantiepark is toegestaan. De extra bebouwing van de bergingen wordt gecompenseerd door minder en kleinere recreatiewoningen. Dit is positief in verband met het waterbelang en het overstromingsrisico van het terrein dat buitendijks in de uiterwaarden ligt.

4.2. Het initiatief draagt bij aan duurzaamheid

De bergingen zijn onder meer nodig voor het plaatsen van accu's en boilers bij de recreatiewoningen. Hiermee kunnen deze nagenoeg energieneutraal worden uitgevoerd en krijgen deze een A+++ energielabel. De beschikbare netcapaciteit voor het recreatieterrein is beperkt. Daarom is voldoende opslag van de energie die met zonnepanelen wordt opgewekt noodzakelijk.

4.3. Het initiatief heeft geen gevolgen voor het inrichtingsplan.

Het aantal recreatiewoningen neemt met drie af. De hoofdstructuur en het beplantingsplan blijven ongewijzigd.

4.4. Ook de bergingen zijn verplaatsbaar

In het omgevingsplan is de voorwaarde opgenomen dat alle recreatiewoningen verplaatsbaar moeten zijn. Voor de verwijdering van de recreatiewoning bij dreigend hoog water heeft de exploitant een calamiteitenplan opgesteld. Alle bergingen zullen ook verplaatsbaar moeten zijn. Dit is als voorwaarde in het gewijzigde omgevingsplan opgenomen.

5. Kanttekeningen

5.1. Het betreft legalisering

Het is een onwenselijke situatie dat een ondernemer in strijd met het omgevingsplan bebouwing realiseert. Pas na het in gang zetten van een handhavingprocedure heeft de ondernemer op aandringen van de gemeente een verzoek gedaan om het omgevingsplan te wijzigen. Omdat het college al voordat de bergingen daadwerkelijk werden gebouwd de intentie had hieraan mee te werken en daarvoor een planologische procedure te starten is meegewerkt aan het verzoek tot legalisering. De illegale bouw heeft dus verder geen invloed gehad op de inhoudelijke afweging.

6. Financiële consequenties

Voor het verzoek worden leges in rekening gebracht. Het verzoek wordt aangemerkt als klein initiatief waarvoor de leges € 5.542,60 bedragen.

7. Juridische consequenties

Tegen de wijziging van het omgevingsplan kunnen belanghebbenden in beroep gaan bij de Raad van State. Nu geen zienswijzen zijn ingediend lijkt de kans dat beroep wordt aangetekend niet groot.

8. Participatie

Initiatiefnemer heeft omwonenden per brief geïnformeerd over voorliggend plan. De veranderingen die via voorliggend plan mogelijk worden gemaakt zijn beperkt van omvang en zorgen door de afname van bebouwd oppervlak voor minder impact op de omgeving. Omwonenden zijn gewezen op de mogelijkheid het plan nader te bekijken tijdens de inzage termijn en in de gelegenheid gesteld om bij vragen contact op te nemen met initiatiefnemer.

9. Toekomstoriëntatie

Buren streeft naar een duurzame en toekomstbestendige economie, die in lijn is met het landschappelijke en sociale karakter van de regio. Dit vraagt om een specifieke differentiatie van de economische sectoren en een integrale aanpak. Eén van belangrijke pijlers is:

- Toerisme: Behoud van rust en natuur door kwalitatieve groei, zoals langere verblijfsopties (bijvoorbeeld luxere accommodaties) en uitbreiding van wandel- en recreatievoorzieningen. Het is belangrijk om de balans te bewaren, zodat de aantrekkelijkheid van Buren behouden blijft en drukte in piekperiodes beheersbaar blijft.

Het initiatief draagt bij aan de ontwikkeling van verblijfsrecreatie in het luxe en duurdere segment van de markt.

10. Uitvoering

- Planning
Na vaststelling van het plan door de raad is dit na enkele weken in te zien op het Omgevingsloket – Regels op de kaart.
- Communicatie
In het Gemeenteblad vindt bekendmaking van het vastgestelde omgevingsplan plaats. Gedurende een periode van zes weken na de dag van publicatie kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Raad van State.

11. Bijlagen

1. TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22o Soof aan de Rijn
<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL.IMRO.0214.ECKRijnbandijk10c-OON2/regels>
2. Raadsbesluit
3. Participatieverslag

Burgemeester en wethouders van Buren,

H. Verhoef
secretaris

H.M. Ostendorp
burgemeester