

Beslisnota voor het College van B&W

Onderwerp: principemedewerking functieverandering Geitweg 4 Alverna (camping 'Bij de 3 Linden')

Datum: 20 februari 2024

Voorgesteld besluit

het College van B&W besluit:

1. Principemedewerking te verlenen aan de uitbreiding van de camping 'Bij de 3 Linden' te Alverna naar 150 eenheden onder de volgende voorwaarden:
 - Er moet ruimte worden gereserveerd voor landschappelijke/groene inpassing van de camping;
 - De agrarische functie op de Geitweg 4 te Alverna komt te vervallen;
 - Het voortzetten van een omgevingsdialoog.

Aanleiding

Het verzoek

Op 6 mei 2021 is er een principeverzoek binnengekomen van de camping 'Bij de 3 Linden' aan de Geitweg te Alverna. In dit verzoek wordt gevraagd om principemedewerking voor de uitbreiding van de camping naar 240 eenheden. Op 25 oktober 2021 is een aangepast en aanvullend voorstel ingediend en op 20 december 2023 is nogmaals een aangepast verzoek ingediend. Naar aanleiding van de plannen voor uitbreiding van de camping zijn er zorgen in de omgeving ontstaan. Mede naar aanleiding hiervan heeft de raad uw college verzocht om onderzoek te doen naar het verkeer op de Heumenseweg en de recreatieve druk op de natuur rond Alverna als gevolg van de diverse initiatieven rond Alverna waaronder de uitbreidingsplannen van de camping 'Bij de Drie Linden'. Uit deze onderzoeken volgt dat de initiatieven rond Alverna inpasbaar zijn maar dat er wel met zorg naar de plannen gekeken moet worden.

Om meer draagvlak voor de uitbreidingsplannen te creëren zijn de ondernemers van de camping in gesprek gegaan met een ruime kring van omwonenden van de camping. Dit heeft ertoe geleid dat de uitbreidingsplannen zijn bijgesteld naar een uitbreiding tot 150 eenheden en er meer ruimte wordt gecreëerd voor een groene inpassing. Momenteel is de camping nog steeds in gesprek met de buurt om tot een verfijning van de plannen te komen. Een volgende bijeenkomst is voorzien eind februari. Het aangepaste principeverzoek van december 2023 is beoordeeld en ligt nu ter besluitvorming voor.

Huidige situatie

In de huidige situatie is de boerderij een grondgebonden landbouwbedrijf (met ca 7,5 ha akkergrond). Er staan schuren voor eigen gebruik ten behoeve van het uitoefenen van de bedrijfsvoering. Daarnaast zijn er de volgende extra activiteiten/faciliteiten:

- De boerderijcamping met 25 plaatsen, op een aantal (piek)momenten per jaar mag de camping 50 plaatsen verhuren.
- De B&B: een vakantieboerderij met 30 bedden die tevens te huur is als groepsaccommodatie.

- Er is een overdekte caravanstalling
- Er zijn een aantal opslagruimtes welke verhuurd worden aan derden (met name opslag van ondernemers).

Gewenste situatie

Graag groeit deze ondernemer door naar een volwaardig recreatiebedrijf door het agrarisch bedrijf te herontwikkelen naar een familiecamping met maximaal 150 recreatieplaatsen. Er wordt gedacht aan een combinatie van kampeerplaatsen voor tenten en caravans, camperplaatsen én verhuurunits (denk aan glamping, safaritenten of een ander uniek verblijfsconcept). Daarnaast worden algemene voorzieningen zoals stromend water, elektra en sanitaire voorzieningen aangelegd. Veelal in bestaande bebouwing. De camping zal open zijn tussen half maart en eind oktober. De camperplaatsen en enkele winterharde accommodaties zullen jaar rond beschikbaar zijn voor overnachtingen (ca 30 eenheden totaal). Dit zal op een beperkt deel van het terrein zijn zodat de rest van het terrein in de winter kan worden afgesloten en exclusief beschikbaar is voor de natuur. Ook willen de ondernemers de bestaande schuren graag behouden voor de opslag en stalling van werktuigen en andere objecten t.b.v. uitvoeren van de camping en de opslag van de verhuurobjecten. Tevens willen de ondernemers caravans blijven stallen en enkele opslagruimtes blijven verhuren aan ondernemers.

HET TERREINPLAN



Gewenst resultaat

Het uitbreiden van de camping 'Bij de 3 Linden' aan de Geitweg 4 te Alverna

Argumenten

1.1 De gewenste ontwikkeling past in het gemeentelijke beleid.

Het plan is getoetst aan de structuurvisie, en de toeristische visie 2020-2030 van Wijchen. Niet is gebleken dat het plan op voorhand hiermee in strijd is. Door middel van een goede toelichting op het omgevingsplan dient dit verder te worden onderbouwd. De toeristische visie Wijchen 2020-2030 geeft ruimte voor uitbreiding.

De ontwikkeling past in het toeristisch beleid. We streven naar een divers en aanvullend aanbod van verblijfsrecreatie in de gemeente. Het plan van 'Bij de 3 Linden' is van toegevoegde waarde op het bestaande verblijfsrecreatieve aanbod. Het concept sluit aan bij de behoeften van de campinggast van tegenwoordig. Ook belangrijk is dat er geen vaste staanplaatsen komen. De camping richt zich op (kortdurend) toeristisch verblijf. Uit de toeristische visie van de gemeente Wijchen blijkt dat er ruimte op de markt is om het aantal campingplaatsen uit te breiden. Met dit voorliggende plan kan er worden voldaan aan de wens van de gemeente Wijchen om meer campingplaatsen aan te bieden en zo te voldoen aan de gekozen toeristische visie.

Het verzoek is bekeken en beoordeeld. Er zijn beleidsmatig geen (ruimtelijke) bezwaren. De aanpassing van 240 naar 150 eenheden wordt als positief beoordeeld.

1.2 De gewenste ontwikkeling past in het provinciaal beleid.

Het plan is getoetst aan de provinciale omgevingsvisie en -verordening. Niet is gebleken dat het plan op voorhand hiermee in strijd is.

1.3 Het plan is ruimtelijk acceptabel en landschappelijk inpasbaar.

Het aangepaste plan gaat uit van een heldere keuze als het gaat om de verkaveling, ontsluiting, toeristische visie en ruimtelijke kwaliteit. Er wordt sterkt ingezet op vergroening wat bijdraagt aan natuurontwikkeling.

1.4 Omliggende bedrijven niet worden gehinderd in hun bedrijfsvoering.

Er bevinden zich in de directe omgeving geen andere bedrijven die hinder zouden kunnen ondervinden van deze ontwikkeling. Met deze ontwikkeling wordt het huidige akkerbouwbedrijf op de locatie gesaneerd, de huidige opstallen zullen ten behoeve van de bedrijfsvoering van de camping opnieuw worden gebruikt. Doormiddel van een goede ruimtelijke onderbouwing of toelichting op het omgevingsplan dient dit verder te worden onderbouwt.

1.5 Het agrarische bedrijf aan de Geitweg 4 wordt gesaneerd.

In de huidige situatie is er nog een agrarisch bedrijf op de locatie Geitweg 4 aanwezig. Deze komt in de voorgestelde situatie te vervallen (feitelijk en planologisch). Hiermee komt de stikstofbelasting van het bedrijf op de omliggende natuur te vervallen. Dit is gunstig. In nader onderzoek wordt dit precies in kaart gebracht.

Tegenargumenten en risico's

1.1 Uit de toelichting bij het omgevingsplan moet blijken dat het initiatief inpasbaar is in de omgeving.

Bij particuliere initiatieven vragen wij altijd de initiatiefnemer om aan te tonen dat zijn verzoek planologisch, ruimtelijk en milieutechnisch haalbaar en acceptabel is. Er dient sprake te zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbinnen vindt een brede afweging plaats en wordt gekeken naar kwaliteitseisen ten behoeve van gezondheid en veiligheid, milieueisen o.a. in verband met stank en geluid, maar ook naar waterbeheer, de ontwikkeling van natuur en/of recreatie en de bescherming van culturele en archeologische waarden. Deze afweging vindt plaats doordat voor verschillende beleidsterreinen kwaliteitsnormen zijn geformuleerd in diverse wet- en regelgeving. Zo is voor geluid in de wet vastgelegd welke geluidsbelasting acceptabel is en geldt voor geur de Wet geurhinder. Het is aan de initiatiefnemer om aan te tonen dat hij daaraan kan voldoen. Uit de door de gemeente uitgevoerde globale toets blijken op voorhand geen belemmeringen. Dit moet echter wel tevens blijken uit nader onderzoek en een nadere onderbouwing van het initiatief.

1.2 Er zijn zorgen over de diverse (recreatieve) ontwikkelingen rondom Alverna.

Er zijn zorgen en er is weerstand tegen de diverse (recreatieve) ontwikkelingen rondom Alverna. Zo ook over de uitbreidingsplannen van de camping 'Bij de 3 Linden'. Omwonenden zijn bang voor overlast van de campinggasten. Ook vrezen ze dat hun vrije uitzicht straks wordt belemmerd door de camping. Daarnaast is men bang voor negatieve effecten op de vennen. Teneinde meer draagvlak voor hun plannen te creëren is de camping gestart met gesprekken met de buurt. Er hebben inmiddels 2 gesprekken met de omwonenden plaatsgevonden en een derde bijeenkomst is gepland. Het terugbrengen van het aantal eenheden van 240 naar 150 is hiervan het resultaat, evenals een aangepast inrichtingsplan. De participatie met de buurt wordt voortgezet om bezwaren vanuit de omwonenden zo goed mogelijk in beeld te krijgen en waar mogelijk het plan verder te verbeteren waardoor ook meer draagvlak kan ontstaan.

Financiële gevolgen

n.v.t.

Communicatie

Uw besluit zal mondeling en per brief aan de initiatiefnemers worden gecommuniceerd. Een week na besluitvorming wordt het besluit openbaar.

Inwonersparticipatie

De initiatiefnemers zijn al een participatietraject gestart met de omwonenden. Dit zal worden voortgezet. Ook in de fase richting opstellen van een omgevingsplan zal participatie met de omwonenden plaatsvinden. Een verslag van het participatietraject wordt bij de stukken van de ruimtelijke procedure gevoegd.

Uitvoering of Vervolgstappen

Eind februari is er nog een participatieavond gepland door de initiatiefnemer. Deze avond is primair bedoeld om nadere informatie over de opzet van het plan te delen. Denk aan locatie ontsluiting, extra ontsluiting langzaam verkeer, openingstijden, locatie parkeerplaatsen enz. Als uw college besluit tot principemedewerking zal de initiatiefnemer een ontwerp omgevingsplan (TAM-IMRO plan) gaan uitwerken. De participatie in de voorfase en de participatie op het concept ontwerp omgevingsplan zijn hier belangrijke input voor. Een definitief concept omgevingsplan (met bijbehorende onderzoeken en motivering) zal vervolgens opnieuw aan uw college worden voorgelegd om deze vrij te geven voor de inzage en zo de ruimtelijke procedure te starten.

Geheimhouding:

De nota en het besluit van uw college wordt een week na besluitvorming openbaar. Zo hebben we eerst gelegenheid om de initiatiefnemer de informeren.

Voorstel Advies