

## **Beslisnota voor het College van B&W**

### **Onderwerp: Ontwerp TAM-Omgevingsplan Camping Bij de Drie Linden (Geitweg 4 Alverna)**

**Collegedatum: 21 oktober 2025**

#### **Voorgesteld besluit**

het College van B&W besluit:

1. Het ontwerp TAM-omgevingsplan 'Geitweg 4, Wijchen' ter inzage leggen.
2. De anterieure overeenkomst met Camping de Drie Linden te sluiten.

#### **Aanleiding**

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. In december 2023 is er een aangepast principeverzoek ontvangen op basis van 150 eenheden. Op 20 februari 2024 heeft uw college besloten in principe medewerking te verlenen.

#### 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

Deze ondernemer wil doorgroeien naar een volwaardig recreatiebedrijf door het agrarisch bedrijf te beëindigen en een familiecamping met maximaal 150 eenheden te ontwikkelen. 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 (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.

**Wat is een TAM-Omgevingsplan?**

De software voor het maken en publiceren van het omgevingsplan werkt nog niet goed genoeg. En het DSO (Digitaal Stelsel Omgevingswet) functioneert nog niet goed genoeg voor het publiceren van een wijziging omgevingsplan. Dit is een landelijk probleem. Om te voorkomen dat we landelijk in een zwart gat komen waarin we ruimtelijke ontwikkelingen niet meer mogelijk kunnen maken, is er een tijdelijke oplossing bedacht: TAM-omgevingsplan.

Een TAM-omgevingsplan wordt gemaakt met bestemmingsplansoftware en is technisch dus een bestemmingsplan. Maar juridisch inhoudelijk is het een omgevingsplan. Zo kan de gemeente toch ontwikkelingen mogelijk maken, ook al kunnen we niet voldoen aan de technische eisen van een omgevingsplan. De uitbreiding van camping Bij de Drie Linden wordt mogelijk gemaakt met een TAM-Omgevingsplan. Dit TAM-Omgevingsplan wordt een apart hoofdstuk in het tijdelijke omgevingsplan. Uiteindelijk wordt het verwerkt in het definitieve omgevingsplan.

**Eerdere besluiten**

<b>Datum</b>	<b>Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)</b>
20 februari 2024	1. Principemedewerking te verlenen aan de uitbreiding van de camping 'Bij de 3 Linden' te Alverna naar 150 eenheden onder de volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Er moet ruimte worden gereserveerd voor landschappelijke/groene inpassing van de camping;</li> <li>- De agrarische functie op de Geitweg 4 te Alverna komt te vervallen;</li> <li>- Het voeren van een omgevingsdialog.</li> </ul>

**Gewenst resultaat**

Het bieden van een planologische basis voor het uitbreiden van de camping 'Bij de 3 Linden' aan de Geitweg 4 te Alverna.

**Argumenten****1.1 *Uit de toelichting bij het omgevingsplan blijkt dat het initiatief inpasbaar is in de omgeving.***

Wij vragen de initiatiefnemer altijd 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. Het is aan de initiatiefnemer om aan te tonen dat hij daaraan kan voldoen. Het concept TAM-omgevingsplan met bijbehorende onderzoeken is door de gemeente beoordeeld en akkoord bevonden. Het initiatief voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

**1.2 *De gewenste ontwikkeling past in het gemeentelijke beleid.***

Het plan is getoetst aan de omgevingsvisie, en de toeristische visie 2020-2030 van Wijchen. Het initiatief past hierbinnen.

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.

**1.3 *De gewenste ontwikkeling past in het provinciaal beleid.***

Het plan is getoetst aan de provinciale omgevingsvisie en -verordening. Het is daarmee in overeenstemming.

**1.4 *Het plan is ruimtelijk acceptabel en landschappelijk inpasbaar.***

Naar aanleiding van de omgevingsdialoog met de omgeving (participatie) is de landschappelijke inpassing vertrekt door het verbreden van de groenzones om de camping heen. 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.

**1.5 *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.

**1.6 *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.

### *2.1 In de anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt over kostenverhaal en nadeelcompensatie.*

In bijgaande anterieure overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd. Ook wordt de afspraak gemaakt dat eventuele nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemer blijft. Daarnaast wordt vastgelegd dat de initiatiefnemer moet zorgen voor een oplossing voor de afvoer van bedrijfsafvalwater. Dit kan hoogstwaarschijnlijk niet worden geloosd op de bestaande drukriolering aangezien dit enkel is uitgelegd voor woningen in het Buitengebied. Een passende oplossing zou bijvoorbeeld kunnen zijn de aanleg van een apart drukriool voor de camping.

## **Tegenargumenten en risico's**

### *1.1 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.

### *1.2 Een aantal van de direct omwonenden kunnen zich niet met de uitbreidingsplannen verenigen.*

Teneinde meer draagvlak voor hun plannen te creëren was de camping gestart met (participatie)gesprekken met de buurt. Het terugbrengen van het aantal eenheden van 240 naar 150 is hiervan het resultaat, evenals een aangepast inrichtingsplan. In aanloop naar het indienen van een ontwerp omgevingsplan zijn de gesprekken en participatieavonden voortgezet. Helaas heeft de participatie met de buurt er niet toe geleid dat alle bezwaren van tafel zijn en er volledig draagvlak is voor de plannen. Het geheel tegemoet komen aan de wensen uit de buurt zou ertoe leiden dat er geen levensvatbaar plan was en de ambities van de initiatiefnemers te veel werd verlaten. De onderdelen waar wel overeenstemming over was zijn gehandhaafd in de plannen (o.a. aantal verhuureenheden, maximaal aantal gasten en honden en de groene inpassing).

## **Financiële gevolgen**

In bijgaande anterieure overeenkomst wordt het kostenverhaal en nadeelcompensatie geregeld. Er vloeien voor de gemeente geen kosten voort uit dit initiatief. Het plan betekent een toename van het aantal toeristische overnachtingen en daarmee tot extra inkomsten vanuit de toeristenbelasting.

## **Communicatie**

Het ontwerp omgevingsplan wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Dit wordt op de voorgeschreven wijze bekend gemaakt.

## **Inwonersparticipatie**

Een voorwaarde voor principemedewerking was het voeren van een omgevingsdialoog. Bij elk ruimtelijk initiatief is het verplicht een vorm van participatie toe te passen. Hoe de initiatiefnemer dit doet, is vormvrij. In hoofdstuk 7 van en bijlage 9 bij de motivering van het TAM-Omgevingsplan is aangegeven op welke wijze de omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden. Hieruit wordt duidelijk dat bij de uitwerking van het plan deels en waar mogelijk rekening is gehouden met de input die is ontvangen bij de omgevingsdialoog.

**Uitvoering of Vervolgstappen**

Het ontwerpomgevingsplan wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan iedereen zijn zienswijzen over het plan kenbaar maken. Eventuele zienswijzen worden betrokken bij de besluitvorming over de vaststelling van het omgevingsplan.

**Geheimhouding:**

Niet van toepassing.

**Voorstel  
Advies**