

PARTICIPATIEVERSLAG

Aan: Gemeente Wijchen
Onderwerp: Participatieverslag planvorming 'Bij de 3 Linden'
Datum: April 2025

2021: eerste aanvraag, 50 kampeerplaatsen gesprekken met de omgeving leiden tot intrekken aanvraag

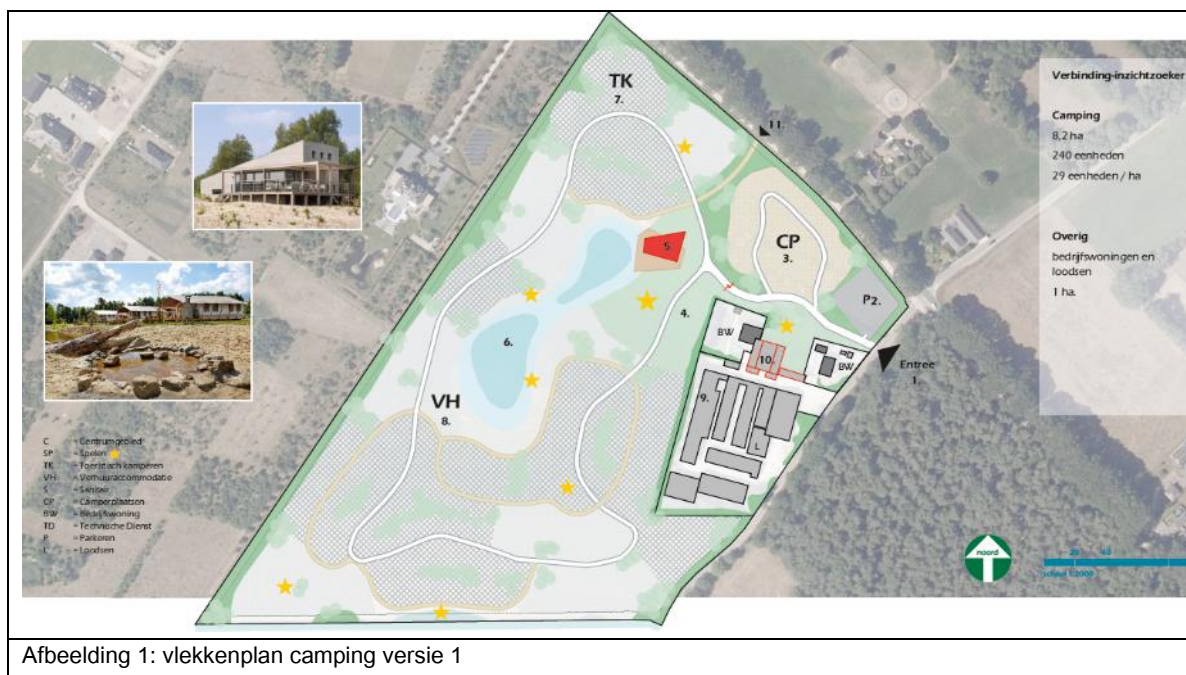
In 2021 zijn de plannen ontstaan van de initiatiefnemers om de recreatiekant van het bedrijf verder door te ontwikkelen. Hiervoor is toentertijd een definitieve uitbereiding van de camping van 25 naar 50 kampeerplaatsen aangevraagd.

Hiervoor was al een tijdelijke vergunning om 8 periodes per seizoen van 25 naar 50 plaatsen uit te bereiden ten behoeve van de vraag naar kampeerplekken tijdens grotere evenementen in de omgeving, zoals de Nijmeegse vierdaagse en concerten in het Goffertpark. En de feestdagen zoals Pasen en Pinksteren.

Door deze aanvraag zijn gesprekken met de meest direct aangrenzende burens geweest. De burens uitten hun zorgen over deze ontwikkeling, omdat deze dicht bij hun perceel zouden worden uitgevoerd. De zorgen over zicht (op witte kampeermiddelen uitkijken) en geluid, voerden hierbij de boventoon. Mede door deze buurtgesprekken, maar ook door gesprekken met gemeente en andere externe partijen is deze aanvraag uiteindelijk ingetrokken en alleen een verlenging van de tijdelijke vergunning aangevraagd. Een samenvatting van de meeste individuele contactmomenten met buurtgenoten is weergegeven in bijlage 1.

Vervolg: toekomstvisie door FACET

De initiatiefnemers hebben doormiddel van een samenwerking met FACET (planbureau) een toekomstvisie voor het bedrijf op papier gezet. Duidelijk werd dat het verder ontwikkelen tot een volwaardig recreatiebedrijf de wens is. De ontwikkeling van deze visie had als doel om een duidelijker beeld te geven hoe de uiteindelijke uitbereiding eruit zou zien i.p.v. elke keer kleinere uitbreidingen aan te vragen, waarbij het voor buurt niet duidelijk was hoeveel plaatsen er nog bij zouden komen. Met de ontwikkeling van deze visie (zie onderstaande afbeelding) is er duidelijkheid verschaft over waar het bedrijf naar toe wil ontwikkelen.



Afbeelding 1: vlekkenplan camping versie 1

Dit vlekkenplan geeft een globale indeling van de camping weer, waarbij er een mix van toeristische kampeerplaatsen (TK, 130 eenheden) met verhuur eenheden voor 2-6 personen (VH, 80 eenheden) is gecombineerd en een plaats voor campers (CP, 30 eenheden) voor de ingang die het gehele jaar open mag zijn. In totaal zijn er dus 240 eenheden opgenomen in het plan verdeeld over 8.2 ha grond. Aan de buitenranden van de camping is een groenstrook opgenomen van 5-10 meter breed om zicht naar camping te verminderen. Nabij de ingang wordt een nieuw gebouw gerealiseerd ten behoeve van de camping, voorzien van de receptie, recreatieruimte gelegen aan het water (zie nr. 5, rode vlek). Aan hand van sfeerfoto's is er in de visie een beeld gegeven hoe de inrichting, voorzieningen, ect. eruit moeten komen te zien (zie hiervoor de toekomstvisie of presentatie gemeente 21 oktober 2021).

Bovendien was deze visie een uitgelezen mogelijkheid om de zorgen van de buurt mee te nemen in de planvorming. In de zomer van 2021 is de concept-visie met diverse buurtgenoten besproken en zijn onze plannen voor uitbereiding persoonlijk kenbaar gemaakt aan alle direct omwonenden. Onderstaande opsomming geeft weer welke eerste zorgen er werden geuit en hoe wij met de inrichting van de camping hiermee rekening houden:

- 1) Meer verkeersbewegingen; campingoprit heeft voldoende lengte waardoor doorstroom op wegen gewaarborgd blijft. Geen vaste aankomst- of vertrekdagen, dus geen piekmomenten maar meer spreiding, geen vaste aankomsttijden en mogelijkheid om digitaal in te checken en diverse in- en uitgangen voor fiets- en wandelverkeer.
- 2) Geluid en zichtbaarheid: gerichte exploitatie richting inzicht-, beleavings- en rustzoekers en verdeling over groot perceel, breking van geluid door beplanting en bomen, glooiende verhoogde wallen in de groenstrook en meerdere gespreide voorzieningsgebouwen zodat verzameling van grote groep mensen op een plek niet aan de orde is.

Het overzicht van deze gesprekken met de buurt in deze fase zijn toegevoegd als bijlage van dit participatieverslag.



Gezien de eerste reacties van de buurt en de schaalvergroting van het plan is in oktober 2021 de visie gepresenteerd en als principeverzoek bij het college van burgemeester en wethouders neergelegd.

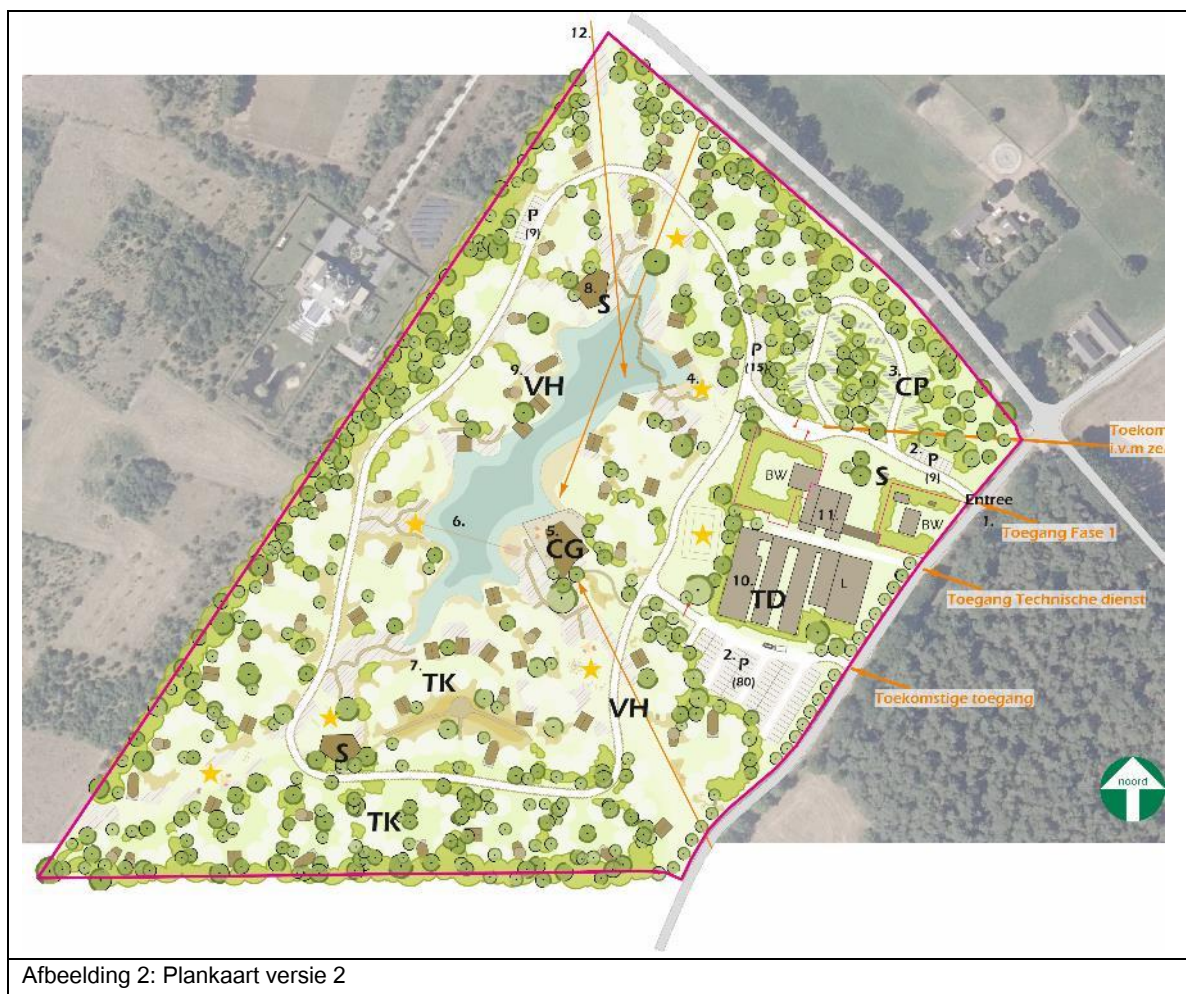
Diverse initiatieven/ontwikkelingen op Alverna

Naast onze ontwikkelingsplannen zijn tegelijkertijd meerdere (toeristische) initiatieven op Alverna's grondgebied geïnitieerd, waaronder een hotel bij Thermen Berendonck, bungalowpark Landal bij Wighenerhorst en ook een mogelijke grotere supermarkt in dorpskern van Alverna. Dit alles heeft in het najaar van 2021 en voorjaar 2022 geleid tot de oprichting van stichting "Vrienden van de vennen", de organisatie van een manifest (op 6 maart 2022) door de dorpsraad van Alverna en de start van petitie van stichting "Vrienden van de vennen". Naar aanleiding van o.a. deze ontwikkelingen/acties/media aandacht heeft het college de uitspraak op het principeverzoek uitgesteld. Op 20 oktober 2022 is de gemeenteraad akkoord gegaan om de diverse initiatieven op en rond Alverna in samenhang te beoordelen. "Hiervoor laten we (gemeente Wijchen) een verkeerskundig onderzoek doen naar de Heumenseweg. We gaan ook beoordelen wat de invloed van de initiatieven zou zijn op de verwachte bezoekersaantallen in de natuur rond Alverna." College heeft aangegeven pas uitspraak te doen op principeverzoek nadat de onderzoeksresultaten bekend zijn.

Maart 2023: algemene informatieavond inzage toekomstvisie 'Bij de 3 linden'

In de buurtgesprekken die in 2021 en 2022 zijn gehouden werd duidelijk dat het vlekkenplan (zie afbeelding 1) niet voldoende beeld gaf hoe de camping eruit zou komen te zien. Daartoe hebben wij planbureau Facet opdracht gegeven om een meer gedetailleerde plankaart te maken, waarin gelijk al een aantal wensen vanuit de buurt in verwerkt konden worden. Zie afbeelding hieronder. De grootste veranderingen zijn hieronder opgesomd:

- 1) Verplaatsing van centrale gebouw naar het midden van het plangebied om zo geluid naar buiten te voorkomen/verminderen.
- 2) Verplaatsing van grote parkeerplaats/ingang naar achteren om bewegingen en geluid te verminderen voor direct aangrenzende burens.
- 3) Verdere onderbouwing d.m.v. een landschapsplan waarbij plangebied moet opgaan in de omliggende natuur met duidelijke zichtlijnen het perceel in en open en gesloten gebieden. De dichtere plantenstructuur ter hoogte van direct omliggende woningen om zo te zorgen voor geluidswerend en zicht beperkend effect voor de directe omwonenden.
- 4) Realisatie hondenuitlaatplaats op de camping ter reductie van aantal honden wandelaars in directe omgeving van camping.
- 5) Duidelijke fasering van realisatie van plangebied waarbij overgang van 25 (50) naar 240 eenheden geleidelijk aan gebeurt en omwonenden mogelijkheden hebben tot benoemen van knelpunten en waar kan bijsturing mogelijk is.



Afbeelding 2: Plankaart versie 2

In maart 2023 heeft de initiatiefnemer een algemene informatieavond gehouden waarbij iedereen van harte welkom was om het verder uitgewerkte plan te komen bekijken. De uitnodiging hiervoor is gepubliceerd in de plaatselijke krant (De Wegwijs) die ook door de gemeente wordt gebruikt als publicatiemedium. Daarnaast waren alle coalitiepartijen, dorpsraad en directe omwonenden persoonlijk uitgenodigd voor deze avond. Naar aanleiding van deze avond zijn direct omwonenden bij een buurtgenoot samengekomen in juni 2023 om de grootste knelpunten samen op papier te zetten en kenbaar te maken naar de initiatiefnemer.

Knelpunten vanuit de buurt

In juli 2023 heeft een afgevaardigde groep van de omwonenden met ons gesproken en zijn nogmaals de knelpunten aangegeven en hieronder samengevat. Hieronder de belangrijkste knelpunten vanuit de buurt:

- Omvang van camping
- Geluidsoverlast
- Privacy verlies
- Zicht op caravans
- Drukte Heumenseweg/Geitweg, wandelaars, hondenbezitters, ect.



- Lichtvervuiling, parkeeroverlast, bodemvervuiling
- Hele jaar activiteit
- Waardevermindering woning
- Druk op nabije natuur

Naar aanleiding van dit gesprek is naar de buurt toegezegd dat we de zomermaanden nemen om te kijken waar we onze visie en plan kunnen aanpassen. In dit aangepaste plan zal de focus liggen op reductie van omvang van camping, de natuur en voorkomen van privacy verlies voor de buurtbewoners. Als initiatiefnemers zijn we dus bereid om het aantal eenheden te reduceren waardoor er gelijk meer ruimte komt voor natuur. Het idee is om meer natuur toe te passen, zodat er minder zicht en geluid naar de omgeving gaat vanuit het plangebied.

September 2023: eerste participatiebijeenkomst voor direct omwonenden

In september 2023 is vervolgens de eerste buurtavond georganiseerd voor alleen de directe omwonenden. Op deze avond onder leiding van een gespreksleider hebben alle burens persoonlijk hun zorgen kunnen uiten over onze toekomstvisie. Op deze avond heeft “Bij de 3 linden” toezeggingen gedaan om het plan aan te passen op de knelpunten die kenbaar zijn gemaakt.

Hieronder vind je een opsomming van de belangrijkste aanpassingen die “Bij de 3 linden” heeft toegezegd door te voeren in een aangepast plan naar aanleiding van de buurtgesprekken tot nu toe:

1. Aantal eenheden van 240 te hoog → reductie naar 150 eenheden (37,5% reductie) hierbij is ook een toezegging gedaan om het maximaal aantal personen per dag op de camping vast te laten leggen in de vergunning met een totaal van maximaal 900 personen om zo ook omwonende meer duidelijkheid te geven.
2. Verkeersbewegingen → Vermindering van aantal eenheden leidt tot minder verkeersbewegingen. Verder zijn er geen vaste vertrek- en aankomstdagen/tijden, digitale incheck en campingoprit van voldoende lengte ter bevordering van doorstroom. Ook zijn er opstelplekken voor de slagboom toegevoegd.
3. Geluid en zicht → naar aanleiding van de reacties zijn de groenstroken die dienen als bufferzone verbreed. Vermindering aantal eenheden en verbreding van de bufferzones maakt dat de zichtbaarheid van de eenheden (met de mogelijke witte campers en caravans) sterk afneemt.
4. Natuur → vorming van corridor aan zijde van landgoed Hoogendonck ten behoeve van verbinding twee natuurzones. Breedte van deze zone wordt 30 meter en door overname door landgoed (bij verlenen van vergunning) is deze strook gegarandeerd natuur en geen mogelijkheid meer voor gebruik als uitbreiding van de camping. Verlaging van aantal eenheden geeft meer ruimte voor natuurontwikkeling. Dit hebben we uitgevoerd in de vorm van vennetjes in het centrale deel en vooral ook de bufferstroken rond de camping die als natuurlijke bosschage worden ingericht (beplanting bestaand uit struiken en bomen).
5. Verplaatsen van de 30 eenheden jaarrond van zijkant perceel naar binnenkant van perceel ter reductie van geluid/zicht voor direct aanwonenden.
6. Verbreden van 5 meter bufferzone naar 20 meter bufferzone aan de Heumenseweg. De Geitweg van geen bufferstrook naar 10 meter bufferzone ten behoeve van vermindering zicht en geluidsknelpunt.
7. Behoud van schuren ter compensatie van verminderde aantal eenheden, daken kunnen worden ingezet ter inzet tot neutraal energiezuinige camping.



8. Centrale gebouw in een van de schuren ter vermindering van verstening van het plangebied.

Januari en februari 2024: tweede en derde informatieavond omwonenden

In januari 2024 vond er een tweede informatieavond plaats voor directe buurtgenoten, waarbij de aangepaste plannen door FACET zijn gepresenteerd (zie afbeelding 3).



Afbeelding 3: Plankaart versie 3

Tijdens de tweede informatieavond was er door de presentatie geen tijd meer voor een reactie en gesprek waardoor er in februari 2024 nog een extra ingeplande avond volgde, waarbij ook verslaglegging is gedaan. Alle avonden werden geleid door een gesprekleider en was de betrokken ambtenaar van de gemeente aanwezig. Op deze avond in februari heeft de betrokken ambtenaar de buurt ingelicht dat het college een positieve medewerking (onder voorwaarden) verleend op ons principeverzoek. Naar aanleiding van deze avonden en verslaglegging (zie bijlage 2) zijn er nog diverse aanvullingen en beantwoording van vragen gedaan en toegevoegd aan de verslaglegging (zie bijlage 3 van dit participatieverslag). Toezegging door “Bij de 3 linden” is gedaan om, de officiële conceptaanvraag van de vergunning eerst met de directe buurtgenoten te delen voordat deze wordt ingediend. Dit zal doormiddel van een vierde informatieavond voor directe buurtgenoten worden gedaan en staat gepland in september 2024.



September 2024 vierde informatieavond omwonenden

Op deze avond is er een samenvatting vergunningsaanvraag met onderzoeken gepresenteerd naar de buurt.

Daartoe waren alle papieren voorafgaande aan de avond al gedeeld met de buurtgenoten. Op de avond zelf is er vanuit de buurt een verzoek gekomen om twee maanden uitstel van officieel indienen van de aanvraag, omdat zij naar aanleiding van het huidige plan nog een tegenvoorstel wilden doen, maar dat hier meer tijd voor nodig was. Bij de 3 linden heeft hiermee ingestemd, maar aangegeven dat parallel hieraan de aanvraag wel alvast in conceptvorm wordt ingediend bij de gemeente ter beoordeling.

November 2024 vijfde informatieavond omwonenden

Op deze avond hebben de omwonenden hun tegenvoorstel (V1, zie bijlage 3) gepresenteerd aan de initiatiefnemer en hun wensen kenbaar gemaakt. Hieronder een puntsgewijze samenvatting van het voorstel:

- 1) Creëren van natuurwaarde en overlast voor directe omgeving te beperken voorstel van bufferzone van 40 meter aan alle zijdes van het plangebied. De bufferzone wordt voorzien van een grondwal van minimaal 2 meter hoogte en zone krijgt de publiekrechtelijke functie natuur.
- 2) Verdere natuurwaarde aan de kant van landgoed walrick/hogendonck komt daar verbindingzone tussen twee natuurlijke gebieden. Sloten worden voorzien van natuurvriendelijke oevers.
- 3) Er wordt een maximaal aantal personen vastgelegd voor plangebied inclusief groepsaccommodatie van 360 personen in het gebied en 115 personen buiten het seizoen. Maximaal aantal eenheden van 90 verdeeld in:
 - a. 10 jaar rond verhuur eenheden van maximaal 6 personen
 - b. 20 seizoens-verhuureenheden van maximaal 6 personen
 - c. 60 kampeereenheden waarvan 50 seizoen gebonden en 10 jaar rond. Tijdens seizoen maximaal 150 personen en buiten 25 personen.
 - d. Groepsaccommodatie van maximaal 30 personen
 - e. Totaal maximaal 20 honden op het terrein en terrein wordt voorzien van hondenuitlaatgebied
- 4) Er wordt beleid geformuleerd over stilte en rusttijden, in water spelende kinderen, verbod op organisatie spellen in de omliggende natuur/bos, verbod of open vuur zoals vuurkorven ect. en hoe om te gaan met BBQ'en.
- 5) Er wordt overeengekomen dat er geen animatie wordt verzorgd en vermaak in vorm van dans- of livemuziek, een en ander in de ruimste zin van het woord.
- 6) Ondersteunende horeca is uitsluitend bedoeld voor campinggasten. Horeca blijft deze zelf exploiteren en niet overdragen/verhuren aan derden. Deze horeca sluit om 20:30 uur
- 7) Woningen aan Heumensweg ervaren geluidsoverlast van groepsaccommodatie. Bij inrichting van terrein wordt hier rekening mee gehouden en buitenactiviteiten worden verplaatst naar de centrale horeca locatie.

Naast deze wensen is het juridisch vastleggen van de uiteindelijke overeenstemming tussen initiatiefnemer en buurtbewoners wenselijk om zo de zekerheid voor de toekomst te waarborgen. De initiatiefnemer heeft al eerder aangegeven hiervoor open te staan.

Bij de 3 linden heeft het tegenvoorstel aangehoord en aangegeven hier tijd voor te nemen om deze te bestuderen en kijken welke wensen nog meegenomen kunnen worden in het plan.

December 2024 overleg met klein buurt comité

Via mailwisseling is verzoek gedaan door Bij de 3 linden om in een kleiner comité (maximaal 4 personen van de buurt) verder te praten over het buurtvoorstel. Dit voorstel is door de buurt geaccepteerd en daartoe is op 23 december een bespreking geweest waar verder doorgepraat is over het voorstel en heeft Bij de 3 linden ook al deels een reactie gegeven op de benoemde punten in het tegen voorstel van de buurt. De initiatiefnemer heeft nader onderzoek uit laten voeren naar de financiële gevolgen van verdere inkrimping van de plannen. Hierna heeft de initiatiefnemer een schriftelijke reactie gegeven (TV1, zie bijlage 4) op dit tegenvoorstel (V1) van de buurt. Hieronder de belangrijkste reacties en toezeggingen van Bij de 3 linden:



- 1) De bufferstroken hebben een minimale breedte van 20 meter en kunnen oplopen naar 40 meter waar geen eenheden zijn opgenomen (zie afbeelding hieronder). We houden dus wel vast aan de huidige breedtes maar stemmen in met aanleg van grondwal en het realiseren van de bufferzones in fase 1 van de uitbreiding. Er kan geen garantie worden gegeven of de bufferstroken voldoende dicht gegroeid zijn binnen 3 jaar, dit is ook afhankelijk van de weersomstandigheden. Realisatie van hekwerk is niet wenselijk omdat dit het vrij passeren van de fauna belemmert. Door te werken met dichte bospassages en de grondwal die erin is opgenomen te voorzien van takkenrillen en gedoornde struiken is het niet aannemelijk dat het door mensen wordt betreden.
- 2) Onze landschapsarchitect heeft de invulling van de bufferstroken gebaseerd op de geomorfologische basis. Dat wil zeggen, bodemsoorten, grondwatersituatie, klimaat en de vertaling daarvan naar het natuurlijke landschap. Dat maakt ook dat de verschillende bufferstroken verschillende invulling krijgen.
- 3) Op voorhand is er door ons aangegeven dat 150 eenheden, het minimumaantal eenheden is tot waar we kunnen zakken. Met deze eenheden laat de exploitatieberekening zien dat we tot een rendement van 4% komen. Met een totaal aantal personen van maximaal 360 is een passende exploitatie niet mogelijk. In de vergunning was een maximaal aantal van 600 personen al opgenomen. Om de buurt nogmaals tegemoet te komen en een haalbare exploitatie te realiseren is voor ons een ondergrens van 480 gasten per dag ($3 \text{ personen per eenheid} \times 150 = 450 \text{ gasten} + 30 \text{ gasten in de groepsaccommodatie/B\&B}$).
- 4) Initiatiefnemer is bereid tot het hanteren van maximaal 20 honden op de camping.
- 5) Ons huidige beleid is dat het na 22.00 uur rustig moet zijn zowel op de camping als bij de groepsaccommodatie/B&B. Open vuur bij de eenheden is nu al niet toegestaan en BBQ'en mag alleen als dit geen overlast veroorzaakt. Aan dit beleid willen we ons ook op de toekomstige camping vasthouden.
- 6) Het woord "animatie" is een samenvattend woord voor al het vermaak en de activiteiten die kunnen plaats vinden. Er zal een vorm van animatie zijn die passend zal zijn bij de camping en de gast. Je moet dan denken aan rondleiding met ecooloog, marshmallows roosteren op centraal kampvuur.
- 7) De horeca is uitsluitend bedoeld als ondersteuning voor de camping (ondergeschikte horeca). De horeca zal in het beheer van de familie blijven en niet door derden geëxploiteerd worden. Sluiting van deze voorzieningen is net zoals de rusttijden om 22.00 uur.
- 8) Er is in het nieuwe plan minimaal 50 meter afstand aangehouden tussen de camping en woningen. In deze 50 meter wordt een groenstrook van 20 meter aangelegd met grondwal van 2 meter hoog. Uit het recent uitgevoerde geluidsonderzoek komt naar voren dat het geluid, inclusief de lichte verkeerstoename, binnen de huidige gestelde normen valt.
- 9) Naar aanleiding van het tegenvoorstel waren er nog een aantal onduidelijkheden en vragen vanuit het buurtcomité en deze zijn via de mail verduidelijkt en beantwoord (zie bijlage 5)

Januari 2025 overleg met klein buurt comité

Tegenvoorstel (TV1) van initiatiefnemer besproken met de afgevaardigden van de buurt, hierop is een nieuw voorstel (V2, zie bijlage 6) van de buurt gekomen.

Tussen vorige afspraak en deze afspraak is er divers mailverkeer geweest tussen initiatiefnemer en contactpersoon van het buurtcomité om vragen te beantwoorden en voorstel te verduidelijken. Hierbij is de duur van het juridisch vastleggen van de afspraken ook ter sprake gekomen, want dit is in het gesprek in december niet aan bod gekomen. Uit mailwisselingen komt dat de insteek voor beide partijen duidelijk anders is. In deze afspraak is dit alsnog mondeling besproken tezamen met de reactie van de buurt op het V1 voorstel van initiatiefnemer. Hieruit is duidelijk geworden dat de initiatiefnemer en omwonenden nog ver uit elkaar blijven liggen op de volgende punten:

- inrichting
- grootte van de bufferzones
- totaal aantal personen en



- de duur van het juridisch vastleggen van de afspraken

Initiatiefnemer geeft nogmaals aan dat verdere vergroting van bufferzones te veel inbreuk maakt op de toekomstvisie die is neergezet om gasten in een natuurlijke omgeving te laten creëren. Dat bij verlaging van aantal personen de exploitatie onmogelijk is. Het voor onbepaalde tijd vastleggen van de huidige afspraken geeft te veel beperking voor de initiatiefnemer op de langere termijn waarbij bedrijfsvoering aangepast moet kunnen worden om mee te komen met nieuwe wensen en ontwikkelingen op de markt.

Februari 2025 laatste bijeenkomst met klein buurt comité

In deze afspraak is door de initiatiefnemer mondeling aangegeven dat zij te weinig aanknopingspunten zien om met de omwonende tot een concessie te komen. Op diverse punten liggen ze te ver van elkaar af. Verdere concessies doen doet te veel afbreuk op de visie die Bij de 3 linden heeft neergelegd namelijk "recreëren in de natuur". Ook het civielrechtelijk vastleggen voor onbepaalde tijd van afspraken is een te harde eis waaraan tegemoet kan worden gedaan. Verder blijken er ook planologisch geen issues te zijn die realisatie van het huidige plan onmogelijk maken. Hierna heeft de initiatiefnemer de uitkomst van de gesprekken met de afgevaardigden gedeeld met alle omwonenden ter afronding van deze fase van participatie traject.

De samenvatting van de belangrijkste punten waarop Bij de 3 linden concessies heeft gedaan naar aanleiding van het gehele participatietraject:

- Eerste opzet 240 eenheden gezakt naar 150 eenheden, reductie van 37,5 %.
- Opnemen in vergunning van maximaal aantal personen in plangebied. Begonnen met 900 personen, vervolgens gezakt naar 600 personen, daarna nogmaals gezakt naar 480 personen (dit is incl. B&B – 30 personen).
- Bufferstrook Heumenseweg zijde van 5 meter naar 20 meter met 2 meter hoge wal.
- Bufferstrook kant Landgoed Walrick/Hoogendonk zijde van 5 meter naar 30 meter bufferstrook. Deze strook zal na verlening van de vergunning overgaan naar landgoed Walrick en kan dus beschouwd worden als 100% natuurcompensatie. Totaal van deze strook is 1,2 ha en is 13% van het gehele plangebied.
- Van geen bufferstrook Zuidwestzijde naar minimaal 10 meter en de sloot oever wordt voorzien van natuurvriendelijke oever, zoals op naastgelegen percelen ook is gedaan en er dus meer een geleidelijke natuurlijke aansluiting is met de omgeving.
- Jaarrond eenheden (30) zijn naar het centrale gedeelte van de camping verplaatst om zicht en geluid naar de omgeving te verminderen ook in de periode van minder groene begroeiing.
- Centrale voorzieningen zijn naar bestaande schuur verplaatst om minder extra versterking aan plangebied toe te voegen en daarbij is de ligging van dit gebouw het meest gunstig ten behoeve van de omwonenden.
- Aantal honden teruggebracht van 25 eenheden met een hond naar maximaal 20 honden op het gehele plangebied.



Bijlage 1 - Overzicht individuele contactmomenten belanghebbenden

1. Heumenseweg te Wijchen.

28-03-2021 We hebben de bewoners uitgenodigd om de plannen van onze toekomstige camping te bespreken. De dochter van de familie sloot hier ook bij aan. Zij is woonachtig aan de Heumenseweg te Wijchen. Het gesprek ging over de aanvraag om onze landbouwgrond om te zetten naar camping. Uit het gesprek kwam voort dat ze hier niet onwelwillend tegenover staan, mede omdat daardoor de camping misschien iets meer voor het huis weg gaat. Dit verzoek is meegenomen in de planvorming. Verder is er gesproken over de vlag die voor hun huis staat. Deze wordt als storend ervaren. De vlag is verwijderd. Er is afgesproken om met elkaar in contact te blijven over de plannen.

22-05-2021 Zoals afspraak zouden we de burens op de hoogte houden. We hebben telefonisch contact gehad met de bewoner over de tijdelijke vergunning voor de camping zoals deze nu met deze aanvraag is ingediend. Hier was hij niet blij mee. Er wordt geluidsoverlast ervaren en het uitzicht is aangetast.

02-06-2021 Mailcontact over de laatste versie van het plan.

2. Heiveldweg te Wijchen.

25-03-2021 Er is met de bewoners in de tuin gesproken over de plannen, hij had op dat moment geen bezwaren omdat hij op de hoek zit en eigenlijk alles verder van hem afkomt. We hebben hem dan ook verder niet meer benaderd over de huidige plannen. Wel hadden we beloofd zodra er meer bekend is hun in te lichten.

01-06-2021 Op gesprek geweest en daarbij het plan besproken. Uitgelegd wat het doel van de plannen is. De bewoners vonden het lastig om een oordeel te geven over de plannen. Dit omdat er eigenlijk nog niks concreet ligt. Initiatiefnemers hebben aangegeven graag samen tot de juiste oplossingen te willen komen.

02-06-2021 mailcontact met de laatste versie van de plannen.

25-06-2021 Samen met de bewoners is de toekomstvisie doorgenomen. De zorgen van de bewoners zitten vooral in de aspecten geluid en verkeersdruk. Geen concreet sterke mening, vooral omdat het een praatplaatje is en geen definitieve opwerp. Eerst moeten de kaders duidelijk worden geformuleerd, denk aan bufferstroken met natuur. Een fijn gesprek gehad en hopelijk voor de bewoner een goed beeld kunnen geven van de planontwikkeling.

3. Geitweg

17-08-2021 Met de bewoners om tafel gezeten i.v.m. met de plannen. We hebben hier het concept toekomstvisie van Facet besproken. Constructief gesprek. Voor de bewoners nog lastig te beoordelen wat de plannen met de buurt gaat doen.

4. Heumenseweg

02-04-2021 Voornamelijk een kennismaking met de nieuwe bewoner, waarbij ook het plan aan de orde is gekomen. Constructief en positief gesprek. We hebben afgesproken om elkaar op de hoogte te houden.



24-09-2021 De bewoners kwamen langs. Daarbij het plan van Facet besproken. Hierin werden de zorgen uitgesproken over of het op het landgoed van bewoners niet te druk gaat worden. Bewoners opperden om op de camping een mooi wandelpad langs de rand van de camping te maken om de kampeerders een eigen rondje op het terrein te laten lopen. Voor korte ommetjes wordt daarmee voorkomen dat recreanten in de omgeving naar ommetjes zoeken. Ze waren ieder geval blij te zien dat er geen zwembad komt en willen ook graag dat het aangelegde water geen zwembad wordt dit i.v.m. geluidsoverlast. Verder was men benieuwd hoe de plannen verder uitgewerkt worden. Aangegeven dat we echt in een beginstadium zitten en dat we de plannen verder pas uit kunnen gaan werken als er een "go" is vanuit de gemeente. Graag zien bewoners de bufferstrook aan hun zijde zo groot mogelijk. De bewoner heeft aangeboden om mee te willen kijken in beplantingsplan en inrichting van de bufferstroken. Een constructief gesprek waarbij ook zorgen en aandachtspunten benoemd werden. Samen blijven kijken naar mogelijke oplossingen zodat het voor ieder een mooi plan kan worden.

25-05-2023 3e gesprek

13-06-2023 4e gesprek

29-06-2023 5e gesprek

5. Geitweg en woordvoerders namens de buurt.

07-06-2021 Eerste gesprek met de bewoners gehad over de plannen. Dit was een moeilijk gesprek voor beiden. Dit omdat we samen het geheel tot een goed einde willen brengen en dat we elkaar goedendag willen blijven zeggen. Wij hebben tekst en uitleg gegeven hoe het zo ver is gekomen dat we een onderzoek zijn gaan doen naar uitbereiding van onze camping. We hebben afgesproken om met elkaar contact te houden.

22-06-2021 Tweede gesprek. Beide partijen hebben het eerste gesprek laten bezinken. Er komt vanuit de buurt behoorlijk wat reuring over de uitbreidingsplannen. In dit gesprek komt wel naar voren dat de buurt er alles aan gelegen is om het plan tegen te houden. En ieder met zijn eigen belangen. In dit gesprek is ook duidelijk gemaakt dat deze bewoners de woordvoerders namens de buurt zijn. Aangeboden dat wanneer belanghebbenden toch 1 op 1 willen overleggen dat dit gewoon kan.

13-07-2021 Derde gesprek. We hebben het concept toekomstplan van Facet doorgenomen. Hiermee hebben we een beeld gegeven hoe we te werk zijn gegaan om te kijken welke camping bij ons past als ondernemer en wat er in de buurt past. Hierbij aangegeven wat we nu denken en welke stappen er nu worden ondernomen. Medio september een vervolgspraak over de aangepaste plannen. Hierbij het gesprek afgerond en elkaar een goede vakantie toegewenst.

05-10-2021 Vierde gesprek. We hebben de toekomstvisie van Facet besproken, hier kwam wel al snel naar voren dat deze bewoners dit als zeer vervelend ervaren. In het gesprek het aantal eenheden besproken. Verder hebben we inhoudelijk weinig over het plan gehad. Verder kwam ter sprake dat er meer burens zijn aangesloten bij de groep bezwaarmakers. Wij hebben gevraagd hoe de interne communicatie verloopt. Dit doet de groep via mail en ze hebben met 5 à 6 buurtgenoten een kerngroep. Tevens is in het gesprek ook al aangegeven dat de groep met de diverse politieke partijen in gesprek zijn over dit plan. Het was een kort en bondig gesprek. De duidelijke boodschap is dat deze groep tegen de plannen is.



13-03-2022 Vijfde gesprek

14-03-2023 Inloopavond

07-06-2023 zesde overleg

Algemene gesprekken/ mails:

05-06-2021 mail 1e update mogelijke uitbereiding camping

07-07-2021 mail 2e update mogelijke uitbereiding camping

14-03-2023 inloopavond voor iedereen (uitnodiging ook in de lokale krant De Wegwijs geplaatst)

26-06-2023 Buurtgesprek bij buurtgenoot

08-07-2023 Update wat buurt met bewoner heeft besproken om te kijken wat de grootste knelpunten zijn

07-08-2023 Buurtgenoten uitgenodigd voor 1e informatieavond

04-09-2023 1e informatieavond met burens

24-01-2024 2e informatieavond met burens (aangepast plan gepresenteerd door Facet)

21-02-2024 3e informatieavond met burens hiervan verslaglegging van gedaan (reacties op gepresenteerde plan Facet)

08-03-2024 Verslag rond gemailld aan buurt

15-04-2024 Verslag met aanvulling vanuit buurt rondgemailld

19-05-2024 Beantwoording vragen die gesteld zijn vanuit de buurt (bijlage 2 participatieverslag)



Bijlage 2 - Verslag bijeenkomst voor buurtbewoners georganiseerd door Camping “Bij de 3 linden”

Woensdag 21 februari 2024, aanvang 19.30 uur, Geitweg 4.

1) Welkomstwoord door gespreksleider

Deze bijeenkomst is een vervolgspraak van 24 januari 2024.

2) Update vanuit de gemeente

Het College heeft principemedewerking verleend aan de uitbreiding van de camping en stelt enkele voorwaarden:

- Maximaal 150 plekken
- Omgevingsdialoog voortzetten
- Agrarische functie komt te vervallen

Vragen die volgen op deze update:

- Mogen schuren blijven staan als de boerderij functie verdwijnt? Antwoord: Hierover niks expliciet opgenomen en dit zal in de uiteindelijke officiële aanvraag duidelijk moeten worden.
- Welke bestemming krijgt dit terrein als de agrarische landbouw eraf moet? Antwoord: Dit zal zeer waarschijnlijk recreatie worden in combinatie met natuur, maar dit zal pas in de officiële aanvraag concreet worden.

3) Facet (planbureau) aan het woord

Facet geeft een korte samenvatting van de presentatie van vorige keer (24 januari 2024a) en licht toe dat de vragen en feedback zijn verwerkt. Er worden drie hoofdpunten toegelicht: 1. Eenheden 2. Groenstructuren 3. Ontsluiting en verkeer

1. Eenheden

- Er wordt verzocht het aantal personen per eenheid of het maximaal aantal personen op het gehele terrein te laten vastleggen in het bestemmingsplan.
- Er wordt gevraagd of het aantal van 150 eenheden verder omlaag kan. (Bij de 3Linden) vertelt dat dat niet rendabel is. En dat het van belang is voor de exploitatie om in dit plan de schuren te behouden (vanwege de extra inkomsten). Alleen dan is het mogelijke om van 240 naar 150 eenheden te zakken.
- Er is zorg over het aantal wandelaars met honden in de directe omgeving. De vraag is: Komt er een honden uitlaatplaats op de camping (om rondje om camping te voorkomen) en kan dat worden opgenomen in het plan? Ja dat kan.
- De vraag is of het of mogelijke om paden af te sluiten? Antwoord: de paden zijn meestal van Staatsbosbeheer, dus dat kan niet zomaar, het kan wel worden onderzocht.
- De vraag is of er sturing kan worden gegeven aan de gasten mbt tot het wandelen? Antwoord: (Bij de 3Linden) geeft bereidheid aan te onderzoeken hoe sturing aan gasten is te realiseren.



2. Groenstructuren

- Er zijn vragen over de bufferstrook, wanneer wordt deze aangelegd en vooral hoe groot is de buffer?
Antwoord: de intentie is om als eerste de groenstroken aan te leggen breedte is afhankelijk van de positie.
- Er zijn vragen over de uitvoerbaarheid van het aanleggen van waterpoelen. Antwoord: Hoewel de poelen diervriendelijk worden ingericht zijn ze ook bedoeld als inrichting van de camping ten behoeve van de gasten. Praktische uitwerking van de plannen is nog niet aan de orde. Dus hier moet t.z.t. naar gekeken worden.

3. Ontsluiting en verkeer

Er zijn vragen over het verkeer en met name ook de piekmomenten op de Heumenseweg. Zorgen worden geuit over de drukte op de Geitweg die smal is en waar in de zomer ook vaak agrarisch verkeer overheen gaat.

De campingeigenaren hebben voorgenomen en opgenomen in de plannen dat camping geen vaste aankomst- en vertrekdagen en geen vaste aankomst- en vertrektijden kent. Daardoor worden piekmomenten verminderd. Er zal nog een verkeersonderzoek plaatsvinden waarin duidelijk moet worden wat de verwachting is van het aantal auto's per eenheid. Facet benoemt dat dit ook sterk afhangt van de doelgroep die op de camping komt.

Er is een vraag over het wisselen van de in- en uitgang. Of dit mogelijk is zal de initiatiefnemer nader onderzoeken met Facet.

In het plan zijn geen aparte camperplaatsen meer opgenomen, deze campers komen nu verdeeld over het campingterrein te staan.

4) Extra vragenronde

Op verzoek is er een extra vragenronde, waar ook meningen en reacties mogen worden gegeven.

Gedurende deze ronde worden zorgen/aandachtspunten besproken:

- Groenzones zouden groter mogen zijn om geluids- en zichtoverlast te verminderen en natuurwaarde te verhogen.
- Aantal buurtgenoten voelt zich niet/niet voldoende gehoord.
- Aantal eenheden zou verder omlaag moeten.
- Zorgen over kapitaalvernietiging/planschade van omliggende woningen door uitbereiding van de camping.
- Plan van camping past niet in gebied, zoals in visie van gemeente en bestemmingsplan staat beschreven.
- Impact op natuur te groot en niet in te schatten.
- Weinig vertrouwen dat initiatiefnemer het ontwikkelen voor zichzelf en angst dat het verkocht wordt aan grotere keten zoals Landal.
- Buurt mist vanuit gemeente de onderbouwing, kijkend vanuit de visie over buitengebied en het bestemmingsplan, waarom dit plan is goedgekeurd terwijl in visie er duidelijk voor kleinschaligheid en verbetering van natuurwaarde is beschreven.
- Verwacht dat ze veel overlast krijgen van honden/wandelaars in de buurt.
- Verwachting is dat veel geluid en licht een probleem gaat worden aangezien hier nu al last van wordt ervaren.



Algemene reactie vanuit de initiatiefnemer, Facet en gemeente tijdens deze ronde:

- Zorgen over mogelijke overname kan worden meegenomen door inrichting van terrein (lees bestemmingsplan) zo te beperken dat het voor een grote keten niet interessant is om dit over te nemen. Dan zou er weer een verandering van vergunning nodig zijn voordat er vakantiehuisjes geplaatst kunnen worden.
- Een gemeentelijke visie wordt gebruikt als leidraad voor verdere ontwikkelingen in een gebied, maar daar kan altijd van worden afgeweken wanneer hier goede argumenten voor zijn.
- Gemeente kijkt wat de huidige bestemming is en waar deze naartoe verandert en weegt dan af of dat past. Hier is er nu sprake van een grondgebonden landbouwbedrijf, waar dus ook zo weer koeien gehouden mogen worden, met stikstof en CO2 uitstoot, dat is niet wenselijk, vandaar dat de randvoorwaarden (dat deze functie verdwijnt), is opgenomen in de uitspraak van het principeverzoek.
- Principeverzoek is door alle afdelingen bekeken en daar zijn geen problemen boven tafel gekomen waarom dit plan niet zou kunnen.
- Druk op natuur in vennengebied is niet alleen door de gemeente Wijchen aan te pakken. Dit wordt getracht om te doen in het overleg in groene metropool waar alle omliggende gemeente aan deelnemen.
- Wanneer groenstroken in het bestemmingsplan staan, is dat vastgelegd, net als teruggave aan natuur en duurzame aanleg. Dat kun je niet zomaar wijzigen.

Veel discussie is de visie en ambitie van de gemeente om kleinschaligheid en natuur terug te brengen in het buitengebied. Volgens meerdere omwonenden past dit plan niet bij de visie en lijkt er daardoor geen duidelijke visie te zijn. Na de discussie rondom de onduidelijkheid van medewerking aan dit plan zegt de gemeente toe dat zij hier nog een reactie op geven nadat zij dit mee terug hebben genomen naar hun bestuurders.

Er wordt geen vervolgspraak gepland, omdat initiatiefnemer nu eerst met aan de slag moet met de vraag: hoe nu verder, voor een vergunningsaanvraag gaan zij in gesprek met een bureau. Wel spreken ze af dat de genodigden en betrokkenen op de hoogte worden gehouden.

Bijeenkomst wordt om 22:00 uur beëindigd.



Bijlage 3 - Reactie op gestelde vragen

Hoi Buurtgenoten,

In deze brief willen we proberen een aantal vragen te beantwoorden die via de mail of in de groepsgesprekken zijn gesteld. We hebben geprobeerd de vragen eruit te halen waar we nu een antwoord op kunnen geven of punten kunnen verduidelijken.

We zijn nu nog bezig met het maken van eerste ontwerp voor de vergunningsaanvraag. Daarbij worden er ook een aantal onderzoeken uitgevoerd. Het gaat om een stikstofberekening, QuickScan flora en fauna, verkeerstoets, watertoets en externe veiligheid. Van een aantal vragen zijn we afhankelijk van de onderzoeken dus daar zullen we later op terug komen.

1. De eerste bijeenkomst met groepsleider (en daarvoor de bijeenkomst bij bewoner Heumenseweg) zijn de belangen van de buurt en burens in kaart gebracht. Kunnen jullie aangeven welke belangen nadrukkelijk meegenomen zijn bij jullie aangepaste plannen en hoe dit is ingepast/aangepast?

De volgende punten zijn in de bijeenkomsten naar voren gekomen:

Door vergroting van de camping er meer druk op de omgeving komt te liggen in de vorm van drukte in omliggende natuurgebied, toenemende verkeersdrukte, lichtvervuiling, zicht op caravans, meer wandelaars in directe omgeving, overlast honden, meer geluidsoverlast (spelende kinderen).

In de aangepaste plannen hebben we niet een specifiek belang mee laten wegen maar door het aantal plekken te verminderen van 240 naar 150 (reductie van 37,5%) denken wij dat we veel van bovenstaande belangen tegemoet zijn gekomen. Daarnaast is het door het verlagen van het aantal eenheden mogelijk geworden om de bufferstroken aan de buitenzijde van het perceel groter te maken waardoor we geluid, zicht, lichtverstrooiing verder kunnen beperken voor de buurt.

Ook zijn de jaarrond eenheden verplaatst naar een centrale plek van het terrein om ook hier weer zicht, geluid naar de omgeving te verkleinen. Daardoor ontstaat er meer ruimte voor een bufferstrook langs de Heumenseweg.

Door de forse reductie blijven we de schuren behouden. Deze kunnen we gebruiken om te verduurzamen (denk aan zonnepanelen). Door gebruik te maken van een schuur voor receptie, horeca, opslag en sanitair is minder bebouwing nodig op het kampeerterrein zelf.

Door een beperking van het aantal eenheden waar een hond mee kan worden genomen denken we ook de wandelaars in de directe omgeving van de camping te beperken en ook komen er honden uitlaat voorzieningen op het terrein zelf.

2. Enigszins aansluitend bij voorgaande vraag: een belang dat bij een aantal burens terugkomt is het aantal honden op de camping. Meer dan andere gasten zullen hondenbezitters in de directe omgeving van de camping een korte wandeling maken om de hond(en) uit te laten. Zijn jullie voornemen een limiet te stellen aan het aantal honden op de camping?

Ja, maximaal 30 eenheden met een hond.



3. Komt er (ondersteunende) horeca op de camping? Of anderszins winkeltje(s) en/of recreatie/vermaak?

Er komen beperkt ondersteunende voorzieningen. Binnen een van de bestaande schuren wordt de ontvangstruimte/receptie met kleine horecavoorziening gerealiseerd. Het idee is om een toegankelijke woonkamer met terras te creëren waar mensen met slecht weer wat meer ruimte hebben om te zitten, maar waar ze ook even een drankje of ijsje kunnen nuttigen met uitzicht op het water wat erbij komt te liggen. De voorziening is aangepast op de inrichting en beleving van de camping. Deze voorzieningen zijn ondersteunend aan de camping en staan niet op zichzelf.

4. Aansluitend bij de vraag inzake honden: hoe gaat gewaarborgd worden dat wandelaars van de camping niet 'overal en nergens' lopen. Concreet is het bos naast/achter Knuiman officieel niet toegankelijk, maar wordt dat nu wel gebruikt. Als de camping hard groeit zal dat nog veel meer worden. Hetzelfde geldt voor het rondje rond ons perceel (Geitweg).

Het veld achter ons terrein kent eigenlijk geen pad, maar is een mooi rondje om even in tien minuten de hond uit te laten. Als er camping straks groot is; hebben wij dan daar continu mensen lopen? (Nog afgezien van de verstoring van de natuur). Op welke wijze zou de routing van wandelaars geregeld kunnen worden?

Door vermindering van aantal eenheden en grotere bufferzones komt er meer ruimte om op de camping een 10 minuten rondje te creëren die tevens ook voorzien kunnen worden van hondenuitlaat veldjes waardoor het minder aannemelijk is dat gasten zich daarvoor buiten het terrein gaan bevinden, dit kunnen we in de vorm van wegbewijzing nog duidelijker maken. Het aantal plekken waar we honden toestaan beperken we tot 30.

De sloot is hierbij een extra natuurlijke barrière om gasten vooral via de in- en uitgang het terrein te laten verlaten. Verder kun je de gasten proberen te sturen waar wel en niet te wandelen in het gebied. Denk hierbij aan een app waarbij gasten wandelkaarten krijgen, maar ook informatie over de omgeving. Maar omliggende terreinen zijn deels openbaar toegankelijk dus mensen mogen daar wandelen.

5. Als de camping 150 plaatsen krijgt, dan zullen er op de drukste momenten circa 200 auto's zijn? (1,3 per plek). Die mensen gaan naar de winkel, het zwembad, Nijmegen, etc. Dat betekent een forse hoeveelheid verkeersbewegingen (een auto gaat en komt terug met verse broodjes of na een dagje uit; en waarschijnlijk zelfs meerdere keren per dag). De uitgang van het terrein ligt ver op de Geitweg. Mensen zullen dus waarschijnlijk de Geitweg afrijden naar de Zandbergseweg (dat doen ze om de drukte bij de ingang te vermijden). Dit betekent een forse verkeersstroom door onze rustige straat. Is hier een plan mee? Gaat hierop gestuurd worden?

Het verkeersonderzoek dat momenteel in uitvoering is moet hier definitief antwoord op geven. Veel van onze gasten komen voor een kortere periode bij ons vakantie vieren. Wanneer mensen onbekend zijn in een gebied volgen mensen vooral de navigatie. Die leidt zo snel mogelijk naar de grotere ontsluitingswegen. Bij de uitgang plaatsen we een bord waarop we aangeven dat doorgaand verkeer richting Heumenseweg gaat.

6. In aansluiting bij vraag 4 en 5 (wandelaars en verkeer): wat nu als de maatregelen niet werken of verwachtingen niet uitkomen

We stellen voor om na seizoen 1 met jullie te bespreken wat goed gaat en wat minder goed en samen tot mogelijke



oplossingen te komen. Nu is het echter nog te vroeg om er gelijk er van uit te gaan dat de maatregelen die getroffen worden niet worden nageleefd.

7. In zijn algemeenheid: is het écht nodig dat er 150 plekken komen? Of zouden jullie met (bijvoorbeeld) 75 mooie plekken in een natuurlijk terrein ook een prima exploitatie kunnen hebben? Dat zou voor de omgeving (buren en natuur) een stuk minder belasting betekenen. En wellicht is dit aantal plekken (en daarmee: aantal gasten) ook veel beter te overzien en behappen. Groter is niet perse beter (want vraagt ook meer personeel, dus meer kosten etc).

Kijkend naar onze doelgroep en grote van het perceel was het aantal eerst op 240 eenheden vastgesteld door ons planbureau Facet. Op verzoek van de buurt hebben we gekeken naar de mogelijkheden van verlaging van het aantal eenheden. Doordat we de schuren kunnen behouden en we een jaarrond exploitatie van 30 eenheden hebben, denken wij dat het mogelijk is om exploitatie ook mogelijk te maken met 150 eenheden. Dit is een reductie van 37,5% van het aantal eenheden. Een verdere verdunning levert daarmee geen realistische exploitatie op.

We richten ons plan op de doelgroep **rustzoeker**. Deze is op zoek naar ruime plekken met privacy en natuur. Onze inzet is ook om deze beleving mee te geven aan de gast. Dat betekent dan ook dat we de ruimte die we nu voor de plekken hebben opgenomen niet willen verkleinen. Heb je minder ruimte dan zal je op zoek moeten naar een andere beleving en type gast. Het type rustzoeker past goed bij onze werkwijze, bovendien verwachten we dat deze doelgroep een minder groot effect op de omgeving heeft.

8. Aan de zuidzijde van het perceel (slootzijde bij ons) is eigenlijk nauwelijks bos(sage) gepland. Ik begrijp dat dit is gedaan omdat Staatsbosbeheer daar een strook met bomen heeft. Dat maakt ons – Geitweg - afhankelijk van Staatsbosbeheer. Zou daar besloten worden dat (gedeeltelijke) kap en goed idee is dan kijken we ineens volledig op de camping. Een wens van ons is dan ook dat ook daar een strook natuur met wal en bos wordt gerealiseerd.

We hebben navraag gedaan bij Staatsbosbeheer en het is zeer onwaarschijnlijk dat deze bossage verwijderd gaat worden, echter kan het wel zijn dat hier snoeiwerkzaamheden in verricht worden. Maar om een stuk zorg weg te nemen, nemen wij in onze plannen een bufferstrook op met een minimale breedte van 10 m1 aan de zijde Geitweg en aan de slootzijde om hiermee een extra buffer te creëren.

9. Wij zien graag dat er aan de Heumenseweg een wal komt van minimaal 2 meter hoog. Dit i.v.m. geluidsoverlast en het zicht op al de campingplekken.

Aan de Heumenseweg komt een bufferstrook van minimaal 20 m1 breed en ons voorstel is om hier een grondwal van 2,5 m1 hoog in te verwerken. We vragen jullie dan ook om mee te denken hoe jullie deze bufferstroken willen inrichten.

10. Er is een vraag ingebracht gericht aan de initiatiefnemer of zij zich realiseren wat het betekent om een camping van deze omvang te runnen waarbij een heel team medewerkers aangestuurd dient te worden. En de financiële omvang die dit betreft gezien plannen uitwerken, rechtszaken, planschade, etc. Dit nog los van de kosten om het terrein in te inrichten.

Wij zijn ons zeker bewust van de omvang van onze toekomstplannen, maar zoals aangegeven gaat de realisatie in fases plaatvinden. Dit geeft ons de mogelijkheid om na elke fase te wennen aan de nieuwe situatie en waar nodig bij



te sturen. Het planbureau heeft ook het financiële plaatje duidelijk in kaart gebracht, waar vooralsnog geen verrassingen naar voren zijn gekomen.

We hebben een duidelijk beeld wie we zijn en welke gasten we willen aantrekken. Door in het algemeen de rustzoeker aan te trekken creëer je een bepaalde camping. Dit heeft ook werking op het aantal personeel wat je nodig hebt en welke voorzieningen je treft. We zijn op diverse andere campings gaan kijken om een duidelijk beeld te krijgen wat we nodig hebben en wat we willen of juist niet.

Verder gaan we bekijken om in de toekomst bijvoorbeeld het beheer van de natuur door, onder begeleiding, jongeren die weer in de maatschappij willen komen. Zo hebben wij met Cura dagbesteding samengewerkt om onze meubelen van de B&B in elkaar te zetten.

Huub en Michiel werken nu vast in het bedrijf en dat willen we graag uitbreiden met Fannie en Karin.

11. Er is een vraag ingebracht gericht aan de initiatiefnemer of zij de impact realiseren m.b.t. de verslechtering van het woongenot en de waardedalingen van alle omliggende woningen. Dat zij, met 4 bewoners, het mogelijk beter krijgen maar dat de 22 directe buurtbewoners het veel slechter krijgen.

We zijn degelijk bewust van het feit dat deze verandering impact heeft. Daarom proberen we ook het gesprek aan te gaan. Wij ervaren daarbij dat het lastig is om in gesprek te komen over de inhoud, wanneer de verschillen als zo groot worden ervaren. Een constructief overleg over ons plan juichen we toe. We respecteren ook de mening van het deel van jullie die op onze plek liever geen recreatiebedrijf zien en nemen dat voor kennisgeving aan.

Door de diverse privé- en groepsgesprekken hebben we het plan behoorlijk aangepast. We hebben de aantallen fors teruggebracht en door de bufferstroken, aanleg van de natuur, goede exploitatie van de camping, de rustzoeker als campinggast, denken wij dat overlast beperkt zal zijn. Verder komt er een lichtplan en zal er een landschapsarchitect de verdere uitwerking van dit plan opstellen. Met hulp van bureaus als Facet en BiedtRuimte en straks de samenwerking met kwalitatief de juiste partijen willen we laten zien dat we dit serieus aanpakken.

Voor een eventuele waardedaling heeft een aantal van jullie aangegeven planschade te verwachten. De gemeente verlegt een eventuele planschade naar ons als initiatiefnemers. Na het onherroepelijk worden van het plan is er de mogelijkheid om bij de gemeente een planschadeverzoek in te dienen. Dit dient de gemeente onafhankelijk te laten toetsen.

12. Er zijn door een aantal bewoners opmerkingen vooraf gedeeld m.b.t. opmerkingen en vragen.

In de vergadering is gezegd dat hier door de familie vooraf naar gekeken is en hier in de antwoorden onder punt 1-2-3 rekening mee is gehouden. Ik kan op deze wijze geen relatie zien tussen de ingebrachte stukken en de aanpassing die de initiatiefnemer wel en niet heeft gedaan. Het zou goed zijn in het verslag hiernaar te verwijzen en deze ingebrachte documenten op te nemen in het verslag. Daarmee verwijzen wij ook naar ons eigen ingebrachte stuk dat nu niet is opgenomen in het verslag.

Zijn in dit verslag meegenomen.

Met deze uitgebreide beantwoording van de gestelde vragen hopen we zo meer inzichtelijk te maken welke aanpassingen er zijn gedaan rondom de ingebrachte stukken. Zie ook beantwoording bij vraag 1.

13. Massatoerisme nee, kleinschaligheid oké.

Wij vinden de huidige aantallen veel te groot om de kleinschaligheid te waarborgen.



Om de kleinschaligheid te garanderen zou ons inziens er geen horeca exploitatie plaats moeten vinden voor derden. Dus enkel alleen bedoeld voor campinggasten.

Verder zou volgens ons gewaarborgd moeten worden dat de bestaande groepsaccommodatie met 30 slaapplekken niet verder wordt uitgebreid.

De reductie naar 150 eenheden is met onze doelgroep, beperkte winteropening en een gezonde exploitatie het maximaal mogelijke. Een verdere reductie is niet realistisch. We hebben gekozen voor ondergeschikte horeca, wat inhoudt dat alleen de campinggasten hiervan gebruik kunnen maken. Daarnaast is en blijft de groepsaccommodatie voor maximaal 30 personen, daarin zal geen wijziging plaats vinden.

14. Wij vinden dat de natuurwaarde niet genoeg gewaarborgd zijn.

Wij vinden dat er bredere natuur stroken om het gehele terrein nodig zijn.

Deze bredere natuurstroken zouden de bestemming natuur moeten krijgen. Hierdoor wordt voor de lange termijn meer gewaarborgd dat dit gebied als natuur wordt gezien en beperkt voor de lange termijn de mogelijkheden tot uitbreiding van de camping activiteiten.

In het aangepaste plan zijn de bufferzones groter geworden en is er meer natuur. Ook zal een deel van de bufferzone onder het landgoed gaan vallen. Dit deel krijgt de natuurbestemming. Ook de bufferzones worden als groen bestemd.

15. Om te voorkomen dat de camping geen vakantiepark wordt zou ons inziens alleen in de zomerperiode de camping moeten worden gebruikt.

Dit betekent dat er alleen in de zomerperiode gebruik kan worden gemaakt van de campingplaatsen.

Het gebruik van de winterperiode maakt van de camping een soort vakantiepark. Tevens beperkt deze aanpassing de overlast, versterkt dit de natuurwaarde en ondersteunt kleinschaligheid.

Door deels open te zijn in de wintermaanden is het mogelijk geworden om het aantal eenheden af te schalen van 240 naar 150 eenheden. Door duidelijke inrichting van de camping zullen de 30 eenheden die het jaarrond open zijn centraal rondom het voorzieningen gebouw liggen en is de rest van het campingterrein afgesloten. Door de centrale ligging in het plangebied zal dit belasting op de omgeving minimaliseren.

16. Wij zien geen oplossing in het plan voor de geluid en zicht overlast.

Mogelijk dat een geluidswal in combinatie met een goed doordacht beplantingsinvulling een oplossing kan zijn.

We hebben de huidige bufferzones ten opzichte van het eerste plan van 5-10 meter naar 20 meter gebracht aan de Heumenseweg, waardoor realisatie van de oplossingen, zoals een grondwal met dichte beplanting mogelijk wordt. Zoals eerder in dit document aangegeven is ons voorstel om een grondwal van 2,5 meter hoogte op te nemen in de bufferzone. We staan daarbij open voor andere suggesties (waarbij de breedte van de bufferstrook vast staat).

17. Deze wal zou dan wel wat ons betreft in 1e stadium aangebracht dienen te worden voordat het campingterrein verder wordt aangelegd.

Aanleg van bufferzones zal gecombineerd in de eerste fase worden meegenomen. Dit heeft te maken dat we de vrijgekomen grond op het terrein willen gebruiken voor grondwallen waardoor er een gesloten grondbalans blijft.



18. Ook de huidige positie van het parkeerterrein verhoogd de geluidsoverlast.

In het oorspronkelijke plan waren in de benoemde positie de 30 eenheden opgenomen die het gehele jaar rond open zouden zijn. Door deze te verplaatsen naar het hart van het terrein, nabij de centrale voorzieningen verwachten we een afname van de geluidsoverlast. Het gevolg van deze aanpassing is een andere locatie van de parkeerplaats. Parkerende auto's produceren geluid bij aankomst en vertrek. Met deze aanpassing verwachten we echter een lagere geluidsbelasting op de omgeving.

19. Er is nog geen oplossing aangedragen voor het grote probleem van het honden uitlaten. Mogelijk dat er een groot natuurlijk honden uitlaatterrein op het terrein zelf gemaakt kan worden, niet zijnde de bedoelde natuur bestemmingsstroken (de locatie en omvang dient nader uitgewerkt te worden).

Zie hiervoor beantwoording van vraag 4.

20. Tevens zou er een uitspraak over de bestemming van de huidige schuren moeten plaatsvinden. Deze zou de omgeving niet meer moeten belasten dan de huidige situatie.

De bestemming van de schuren blijft zoals ze nu zijn dus geen extra belasting dan de huidige is daar te verwachten. Alleen een schuur, gelegen aan het perceel, krijgt de functie van algemene voorzieningen voor de camping zoals sanitair, receptie en ondergeschikte horeca.

21. Mogen schuren blijven staan als de boerderij functie verdwijnt?

Door behoud van de schuren ten behoeve van caravanstalling en opslagboxen is het mogelijk geworden om het aantal eenheden te verlagen van 240 eenheden naar 150 eenheden. Tevens zal, als de agrarische functie verdwijnt, de resterende schuren opnieuw een functie krijgen ten behoeve van de camping in vorm van algemene voorzieningen, opslag verhuur, wasruimte, etc.

22. Onkruidbestrijding met chemie wordt dit dadelijk ook toegepast op de nieuwe situatie.

Nee, dit zal zeker niet gebeuren omdat het perceel dan van bestemming akkerbouw naar recreatie is omgezet. Verder gaat er in 2025 ook een verplichting gelden om binnen de recreatie branche chemievrij beheer toe te passen.

23. Een reactie op de zorgen van kapitaalvernietiging/planschade van omliggende woningen zie ik niet terug. Beseffen jullie wel dat het om hele grote bedragen gaat? Als ik alleen al naar het landgoed kijk met Villa Walrick erop dan denk ik dat je daar al rekening moet houden met vermindering van de helft van de waarde. Iemand die normaal zo'n landgoed kan kopen gaat daar dan echt niet meer wonen. En dan nog vele andere woningen die heel veel in waarde zullen dalen omdat je ze niet zo makkelijk meer kunt verkopen, als je ze nog kwijtraakt.

Zie antwoord op vraag 11.

24. Waarom hebben jullie het eerste plan van uitbreiding (40 of 50 plaatsen) plotseling laten vallen? Blijkbaar konden jullie daar ook gewoon van rondkomen. Ik vind het ook niet heel fair om steeds te laten vallen dat jullie er met 2 gezinnen van moeten leven terwijl 3 van de 4 personen hun banen opgezegd hebben.



Op verzoek van de gemeente hebben we deze aanvraag ingetrokken om niet twee aanvragen naast elkaar te hebben lopen. Tevens was dit een aanvraag gericht op de toekomst waarbij er nog steeds sprake was van verdere uitbreiding dan 50 plaatsen. Echter kwam toen ook aan het licht dat een volledige bestemmingsplanwijziging van complete perceel effectiever was dan dit in meerdere aanvragen te doen. Verder klopt het niet dat 3 van de 4 hun baan hebben opgezegd. 2 personen werken nu volledig in ons bedrijf en 2 personen halen hun inkomsten nog volledig van een baan buitenshuis.

25. Waarom ook niet een gedeelte (5 hectare) landgoed maken met 3 wooneenheden en een kleine uitbreiding van de camping met daaromheen veel bomen, struiken en ander groen? Een landgoed brengt vele belastingvoordelen met zich mee zoals de erfbelasting, overdrachtsbelasting, inkomstenbelasting, vennootschapsbelasting e.d.

Omdat hier niet onze persoonlijke interesses en wensen als ondernemers liggen. Bovendien zijn belastingvoordelen alleen aan de orde wanneer er ook daadwerkelijk sprake is van onderneming/inkomsten etc.

26. Het is jullie niet bekend hoeveel toeristen er max kunnen komen. Hoe weet je dan dat schuren wel nodig zijn?

Er is wel bekend wat het maximale toeristen kan zijn want per eenheid is een max. van 6 personen aangehouden. De praktijk leert echter dat met onze vooropgestelde doelgroep dit aantal nagenoeg nooit wordt benut en dat een gemiddelde van 2,5 persoon per eenheid een reëler beeld geeft. De schuren zijn nodig om hier vanuit de verhuur een aanvullend verdienmodel te hebben omdat het aantal eenheden van 240 naar 150 is afgeschaald. Zie ook beantwoording van vraag 21 en 22.

27. Aanvraag is bijgesteld naar 150 eenheden gehele jaar open?

Nee, dit klopt niet. De aanvraag is totaal 150 eenheden geworden, waarvan er maximaal 30 eenheden het jaar rond open zijn op het binnenste gedeelte van het terrein.

28. Mijn vraag was: wordt fase 1 de aanleg van groenstroken? En hoe hoog/dicht en breed worden deze bosstroken dan? De onlangs aangelegde haag biedt geen enkele beschutting tegen licht, zicht, geluid en geuroverlast dat we nu al ervaren. Hoe gaan jullie dit licht, zicht, geluid tegenhouden?

De lichtstralers die er nu al staan zijn gigantisch. Wij willen deze vraag en antwoord graag terugzien in het verslag ter completering van het geheel.

Zie antwoord vraag 9 en 18: Aan de Heumenseweg komt een bufferstrook van minimaal 20 m1 en hierin is ons voorstel om een grondwal van 2,5 m1 hoog in te verwerken. Tevens zal deze in fase 1 aangeplant worden. Verder komt er een lichtplan maar dit zijn detailleringen die in deze fase van het plan niet zijn verder uitgewerkt. Zodra we hier meer detaillering in hebben aangebracht zullen wij dit met jullie delen.

29. Alinea 1: In het ondernemersplan is de doelgroep nog niet bekend. Dus de 'rustzoekers' die jullie voorheen promoten zijn nu niet meer jullie doelgroep omdat de doelgroep nog niet bekend is? Het aantal glampings zijn bekend, de doelgroep daarmee ook, lijkt ons.

Onze opmerking: Vaste vertrektijden zijn er altijd. In de ochtend vertrekken recreanten altijd voor 12.00u om plaats te maken voor nieuwe toeristen in de middag.



Onze vraag: Er wordt door jullie nog een verkeersonderzoek gedaan: wat de verwachting is van het aantal auto's. Wordt het aantal eenheden dan verlaagd als er te veel auto's blijken te komen? Want wat is anders het doel van zo'n onderzoek?

Een verkeersonderzoek wordt uitgevoerd om een beeld te krijgen van de huidige verkeersbewegingen bij het plangebied en inzicht te geven wat de ontwikkeling voor extra verkeersbewegingen brengt en of dit haalbaar is op de huidige wegen. Afhankelijk van de uitkomsten van het verkeersonderzoek kunnen er aanpassingen worden doorgevoerd, maar daarvoor wachten we eerst de resultaten van het verkeersonderzoek af.

30. Er wordt ons steeds een 'groene' campingpresentatie voorgeschoteld. Kampeerterrein is groen ingekleurd. Alles is groen geen enkele caravan te zien. Ik ben bang dat we ons, wij en alle burens, totaal niet realiseren hoe het er straks uitziet met witte caravans, zeildoeken, 600 recreanten, glampings, 150 gekleurde auto's en campers. Dag in dag uit.

Graag willen we deze opmerking terugzien in het verslag. 150 gekleurde auto's is een extra aanvulling, heb ik op de avond niet genoemd.

Natuurlijk kunnen wij deze mening/opmerking toevoegen aan het verslag, maar juist door de natuurlijke inpassing en de vergrote bufferstroken is het van buitenaf niet meer aannemelijk dat de omgeving hier zicht op heeft.

31. Waarom wordt hier een koetje aangehaald? Intensieve veeteelt is door initiatiefnemer al ingeruild voor akkerbouw/nevenactiviteit vakantieboerderij met 30 gasten in 2014

Het klopt inderdaad dat intensieve veehouderij niet meer mogelijk is maar het bedrijf is omgezet naar een grondgebonden agrarisch bedrijf. Hier is het nog steeds mogelijk om een grondgebonden veehouderij te beginnen zoals koeien, schapen etc., de zogeheten graasdieren.

32. In welk stadium laat Initiatiefnemer een MER uitvoeren?

Onderdeel van het plan is een vormvrije MER-beoordeling. Deze maakt onderdeel uit van de stukken voor het bestemmingsplan.



Bijlage 3: tegenvoorstel buurt gepresenteerd aan bij de 3 linden op 28 nov 2024

Uitgangspunten voorstel vanuit de buurt m.b.t. uitbreiding camping met groepsverblijf.

Van bedreiging naar kans.

Inleiding

Tot op heden hebben de buurtbewoners zich niet gehoord gevoeld. Dit is op verschillende manieren en momenten aangegeven aan fam. Arts, zowel per e-mail als in de bijeenkomsten die hebben plaatsgevonden. Het traject wordt niet ervaren als participatie (deelneming), maar als een eenzijdig opgelegde benadering vanuit de camping: dit is hoe we het willen en hoe we het gaan doen. Fam. Arts heeft daarbij haar wensen voorop staan en houdt in de beleving van de buurtbewoners weinig tot geen rekening met de wensen en belangen van de grote groep buurtbewoners. Deze groep voelt zich miskend in hun belangen en wensen die lijken te moeten wijken voor de wensen van fam. Arts. Simpelweg 'nee' zeggen tegen de plannen van fam. Arts zal niet tot een constructieve oplossing leiden. Reden waarom de buurtbewoners een voorstel doen aan fam. Arts. Een voorstel waarin de belangen en wensen van alle betrokken partijen zijn meegenomen. Dit betekent ook dat eenieder daarin water bij de wijn zal moeten doen om tot een compromis te komen. We creëren met elkaar een kans.

Het voorstel wordt gedaan in de verwachting om uiteindelijk met fam. Arts te komen tot een gezamenlijk afgestemd plan. Langdurige, kostbare en relaties verstorende juridische procedures kunnen daarmee voorkomen worden. De mogelijkheid om (plan)schade te vorderen wordt hier uitdrukkelijk van uitgezonderd. Het kan zijn dat er individuele buurtbewoners zijn die de waardedaling van hun onroerend goed of gederfd woongenot ondanks instemming met het plan op fam. Arts zullen willen verhalen.

De uitgangspunten in dit voorstel hebben het doel dat de buurtbewoners zich gehoord voelen. Het versnelt het proces tot aanpassing van de bestemmingsplannen, omdat alle buurtbewoners die zich hiermee kunnen verenigen geen aanleiding meer hebben bezwaar of beroep aan te tekenen. Dit voorkomt voor fam. Arts daarnaast hoge extra kosten van (aanvullende) onderzoeken en deskundige en juridische bijstand. Bij het bereiken van overeenstemming zullen de betrokken buurtbewoners de ontwikkeling ondersteunen door daar geen bezwaar of beroep tegen aan te tekenen. Daarbij begrijpen de buurtbewoners dat er een dilemma is voor fam. Arts omdat dit niet geldt voor derden die niet bij dit voorstel zijn betrokken. Tot slot ziet het voorstel op door fam. Arts gewenste wijzigingen in het bestemmingsplan. Dit laat onverlet dat fam. Arts voor activiteiten waarvoor vergunning verplicht is (uiteraard) deze activiteiten slechts zal ondernemen voor zover een vergunning is verstrekt en met inachtneming van de eisen en normen in een dergelijke vergunning (denk aan normen voor licht, geluid, tijden en andere beperking van overlast).

Basis van het voorstel

De uitbreidingplannen van de camping zijn onlosmakelijk verbonden met de mooie, maar kwetsbare natuurlijke omgeving waarin we allemaal wonen. Dit voorstel gaat er dan ook van uit dat er naast een uitbreiding van de recreatieve functie, die de druk op de natuur vergroot, ook in evenredige mate sprake is van compensatie door extra natuur in het plangebied toe te voegen en dit ook als zodanig te bestemmen.

Het directe buurtbelang zoals voorkomen van overlast door geluid, licht, overlast door honden en verkeersdrukte vanuit de campinggasten en de toeleveranciers ((vracht)auto's, fietsers, voetgangers) is eveneens meegenomen in dit voorstel. Dit geldt ook voor de toenemende druk die er reeds is op natuurgebied de Overasseltse en Hatertse vennen.

Het gestelde streven van fam. Arts is om te komen tot een natuurlandcamping. Deze camping zou inpassen in de natuurlijke en rustige omgeving en een bepaald type (rustige) natuurbezoeker aantrekken. In het kader van de



doelgroep van de camping zou fam. Arts haar camping kunnen aansluiten bij de Vereniging Natuurlijk Kamperen en Stichting De Groene Koepel. Hiermee profileert de camping zich richting recreanten én de buurtbewoners als een camping die daadwerkelijk een natuurcamping is. Het voorstel vanuit de buurtbewoners versterkt dit streven.

Het voorstel

Als uitgangspunt zijn de plannen gebruikt die fam. Arts heeft opgesteld en gewijzigd. Een en ander is gebaseerd op de versie van deze plannen die medio oktober door fam. Arts ter beoordeling is voorgelegd bij de Gemeente Wijchen. Het hierna geformuleerde voorstel bouwt hierop voort.

1) Om voldoende natuurwaarde te creëren en overlast voor de directe burens en omgeving te beperken wordt voorgesteld rondom de gehele camping een bufferzone in te richten van 40 meter. Dat wil zeggen dat aan de zijde van Heumenseweg, aan de zijde van landgoed Walrick/Hoogendonk en aan zuidzijde een natuurlijk bufferzone met een breedte van 40 meter wordt ingericht. De bufferzone is voorzien van een grondwal, in ingeklonken toestand minimaal twee meter hoog gezien vanaf de Heumenseweg/landgoed Walrick-Hoogendonk/terrein ten zuiden. Naast een strook van groen en natuurwaarde wordt hiermee wederzijdse privacy gewaarborgd en geluids- (auto)lichtoverlast verminderd. De begroeiing in de bufferzone wordt ingericht met inheemse, gebiedseigen soorten (e.g. sporkenhout, lijsterbes, eiken, berken, meidoorn, sleedoorn, haagbeuk, linde, kamperfoelie, etc.). Deze wal wordt bij opstart van de uitbreiding als eerste aangelegd en voorzien van begroeiing. Uitgangspunt is dat deze wal volledig begroeid is en geen doorkijk meer geeft na drie jaar. De bufferzones krijgen de publiekrechtelijke bestemming 'natuur'. De bufferzones met bestemming natuur zullen aan de campingzijde (waar het terrein overgaat in bestemming recreatie) door een deugdelijk hekwerk dat past in de natuurlijke omgeving worden afgescheiden; ontoegankelijk voor mensen en honden. Hiermee is het duidelijk dat de bufferzone een ongestoord stuk natuurgebied is (en geen recreatie- of speelgebied). Iets wat ook meerwaarde heeft voor de campinggasten: de camping is omringd door mooie, groene en volledig afschermende natuur: een oase van groen en rust.

2) Om de natuurwaarden verder te verhogen wordt aan de kant van landgoed Walrick/Hoogendonk een verbindingstrook en potentieel leefgebied voor de wrattenbijter gemaakt met kleinschalige akkers of grasland wat de biodiversiteit verhoogt. Deze strook is minimaal tien meter breed. Verder wordt de sloot aan de zijde van landgoed Walrick/Hoogendonk grotendeels gedempt en de toplaag van de akker en ruigte strook afgraven. De overgang naar bos wordt gevormd door struweel en vervolgens struweel op de eerdergenoemde wal. Het struweel gaat over in bos. Het hekwerk wordt opgenomen in het bos. Rekening houdend met instandhouding van het hekwerk (door de camping). Aan de zuidzijde wordt bij de sloot een natuurvriendelijke oever gerealiseerd.

3) Het maximumaantal personen dat op de camping kan verblijven wordt vastgesteld op totaal 360 personen per dag in het seizoen en 115 personen buiten het seizoen, aantallen inclusief de bestaande camping en groepsaccommodatie. Maximaal 90 eenheden. Het aantal eenheden is als volgt opgebouwd: tien jaarrond verhuureenheden van maximaal zes personen (totaal dus maximaal 60 personen); twintig seizoensgebonden verhuureenheden van maximaal zes personen (totaal dus maximaal 120 personen in het seizoen); 60 recreatie eenheden waarvan 50 seizoensgebonden en tien jaarrond van gemiddeld maximaal tweeëneenhalf personen (totaal in het seizoen dus maximaal 150 personen en daar buiten 25 personen). Het maximale aantal per eenheid sluit – naar boven afgerond – aan bij de daadwerkelijke aantallen die fam. Arts heeft genoemd bij een reguliere bezetting van de camping (gemiddeld 2,4 personen per eenheid); bestaande groepsaccommodatie 30 personen (totaal dus maximaal 30 personen); totaal zullen er per dag maximaal twintig honden op de camping verblijven (exclusief honden van fam. Arts) en het campingterrein zal voorzien in een degelijk gebied waar honden daadwerkelijk goed uitgelaten kunnen worden.



4) Fam. Arts zal een beleid formuleren over stilte- en rusttijden op én om de camping. Op de camping omvat dit beleid mede het gebruik van/spelen in het te creëren water aangezien in water spelende kinderen substantieel geluid veroorzaken. Buiten de camping omvat dit een verbod voor gasten om in omliggende natuur en bos (groeps)spellen te organiseren. In dit beleid wordt een verbod opgenomen voor (open)vuur, waaronder vuurschalen en vuurkorven en dergelijke. Tevens wordt opgenomen hoe wordt omgegaan BBQ'en bij de eenheden.

5) Er wordt overeengekomen dat op de camping geen animatie wordt verzorgd en geen vermaak in de vorm van (dans- of live) muziek zal worden verzorgd, een en ander in de ruimste zin van het woord. Doel van fam. Arts en buurtbewoners is immers een rustige natuurcamping.

6) De ondersteunende horeca zal uitsluitend ondersteunend zijn voor en ten dienste zijn van de camping(gasten). Deze is dus niet toegankelijk voor derden die niet op de camping verblijven. Fietzers, wandelaars, motorrijders en anderen die niet op de camping verblijven zullen dus geen gebruik kunnen en mogen maken van deze ondersteunende horeca en fam. Arts zal de horeca dan ook niet op die wijze promoten. Fam. Arts zal de ondersteunende horeca zelf exploiteren en de exploitatie niet overdragen of verhuren aan derden. De ondersteunende horeca is vanaf 20:30 uur gesloten.

7) De woningen aan de Heumenseweg ervaren geluidsoverlast van de groepsaccommodatie. Dit betreft zowel activiteiten als het vertrek van voertuigen ('gezellig toeteren bij vertrek na het verblijf'). Bij de inrichting van het terrein en sturen op gedrag van recreanten wordt hiermee rekening gehouden. Buitenactiviteiten vanuit de groepsaccommodatie zullen plaatsvinden bij de centrale schuur die ingericht wordt voor groepsactiviteiten.

We zijn blij met het feit dat fam. Arts niet uit is op een recreatiepark met huisjes. De betrokken buurtbewoners verwachten anders een grote schade en overlast voor de omgeving. Fam. Arts heeft aangegeven bereid te zijn om uiteindelijke overeenstemming met de buurtbewoners juridisch zodanig vast te leggen dat daarmee – over en weer – zekerheid wordt geboden voor de toekomst. Een overeenkomst en het vestigen van een kwalitatieve verplichting lijken hiervoor de aangewezen instrumenten. Dit is in het belang van alle partijen: duidelijkheid wat er kan en mag en het voorkomen van (toekomstig) geschil. Tot slot wordt vanuit de buurtbewoners opgemerkt dat we samen met fam. Arts op zouden kunnen trekken om te onderzoeken of er mogelijkheden zijn om derden mee te laten financieren om de natuurwaarde in de omgeving en het plangebied verder te verhogen.

Afsluitend

Als buurtbewoners zien we het bereiken van een gezamenlijke oplossing als een belangrijk doel. Zowel voor de individuen als voor de algehele samenhang in onze (woon)omgeving. Een uiteindelijk ontwikkelplan waarbij de buurtbewoners tevreden zijn en waar fam. Arts mee aan de slag kan om hun droom te realiseren, terwijl de banden en het contact worden hersteld. Een oplossing in het belang van fam. Arts en vijftien direct betrokken gezinnen/huishoudens.

De buurtbewoners:

Bewoners Heumenseweg
Bewoners Heumenseweg
Bewoners Heumenseweg
Bewoners Heumenseweg
Bewoners Heumenseweg
Bewoners Heumenseweg
Bewoners Heumenseweg
Bewoners Heumenseweg

Bewoners Heiveldweg
Bewoners Geitweg
Bewoners Geitweg
Bewoners Geitweg
Bewoners Geitweg
Bewoners Bullenkamp
Bewoners Bullenkamp



Bijlage 4: reactie Bij de 3 linden op tegenvoorstel buurt 28 nov 2024

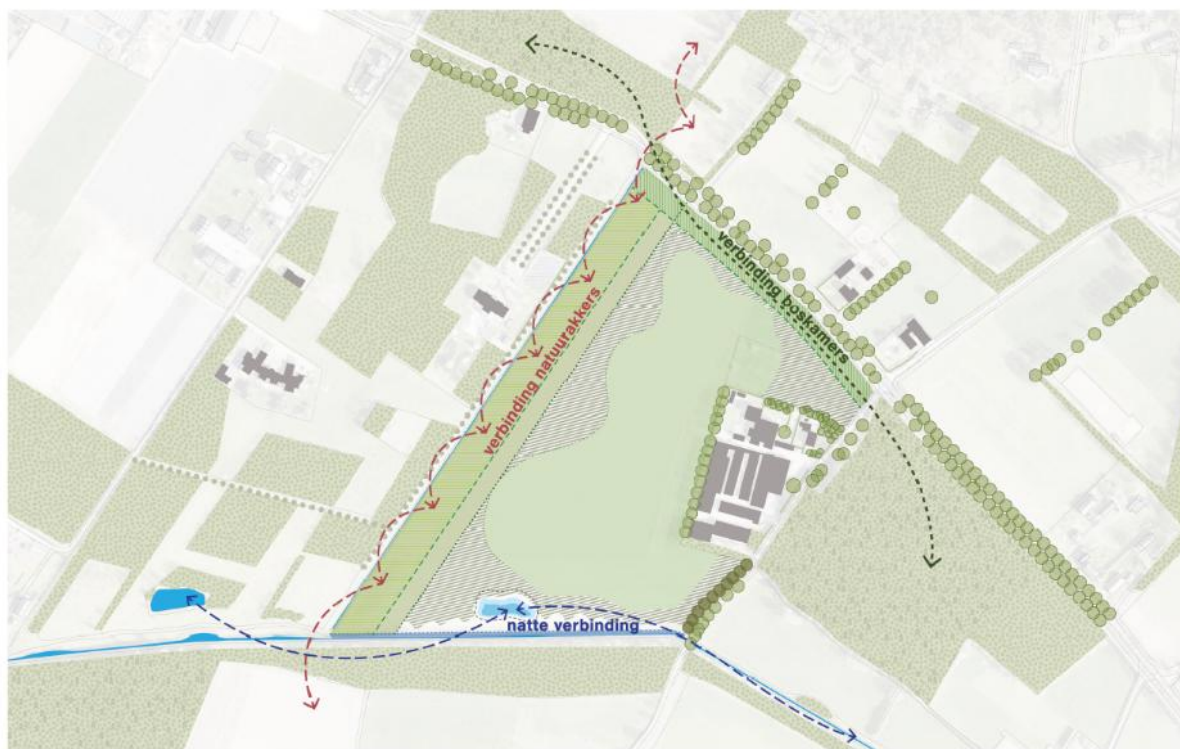
Naar aanleiding van jullie presentatie van het alternatieve voorstel en het gesprek op maandag 23 december 2024 met de van afgevaardigden van de buurt geven we aan hoe we met jullie voorstel om gaan en welk plan we willen indienen voor de planologische procedure. Zoals ook aan de afgevaardigde aangegeven, willen we onze waardering en complimenten uitspreken over jullie inspanningen om tot elkaar te komen.

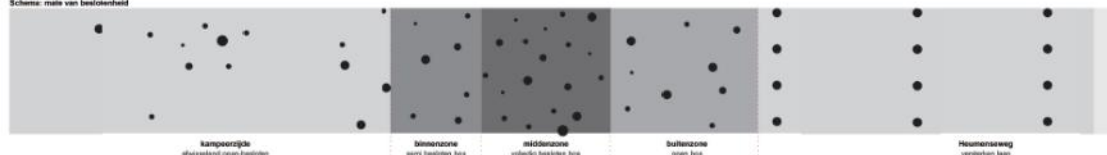
Het voorstel

1) Bufferzones

We hebben de bufferstroken in eerste instantie toegevoegd om de invloed van de camping op de omgeving tot een minimum te beperken. We hebben daarbij een minimale breedte van 20 meter aangehouden, maar na verdere uitwerking van het plan wisselt deze strook in breedte van 20 tot 40 meter. De buitenzijde van de bufferstrook wordt niet betreden, omdat hier de grondwal wordt aangelegd. Voorkomen wordt (met o.a. takkenrillen en gedoornde struiken) dat deze wallen betreden worden. Hier heeft Patrick Ruijzenaars (landschapsarchitect) een visie en eerste schetsontwerpen voor gemaakt van de bufferstroken. De invulling van de stroken willen we graag met jullie verder invullen. We houden wel vast aan de breedtes zoals jullie in onderstaand plan terugvinden (we hebben dit bestand ook los bijgevoegd).

Visie Van akker naar schakel in het natuurlijke netwerk







Hieronder de doorsnede langs de watergang van 10 meter.

Beschermingszone voor natte landnatuur:

- versterkt door het verhogen van de slootbodem in de B-watergang
- versterkt door het verlagen van het mv en natte zones langs de B-watergang
- versterkt door het maken van geïsoleerde poelen
- versterkt door het maken van natuurlijke oevers langs de A-watergang

Doorsnede zuidelijke overgang | Diffuse beplant



Met deze doorsneden hopen we een beter beeld te geven hoe de bufferstroken ingericht worden. Duidelijk wordt dat deze stroken niet alleen als buffer van het campingterrein naar de omgeving gelden, maar ook zorgen voor verbindingen van verschillende omliggende natuurterreinen.

De bufferzones met de wallen worden in fase 1 van de uitbereiding gerealiseerd en het streven is om deze zo snel mogelijk volledig dicht te laten groeien. Realisatie zal echter ook van andere (weersafhankelijke) factoren afhankelijk zijn.

Realisatie van hekwerk is niet wenselijk omdat dit het vrij passeren, van de campinggrens, van fauna belemmert. Wij hebben als streven om natuurlijke barrières te creëren voor de mens in de vorm van takkenrillen en dichtbegroeide struiken met o.a. meidoorn en sleedoorn. Hiermee zorgen we voor een buffer voor de mens, maar ruimte voor de ecologische verbindingen.

Daarbij is door jullie ook aangegeven dat een toename van honden en dan vooral loslopende honden een probleem zijn voor de natuur. We kiezen daarom voor een sterke beperking van het aantal honden (maximaal 20 plekken waar honden toegestaan zijn, gelijk aan de huidige aantallen). We hebben verder honden uitlaatplaatsen binnen de camping opgenomen.

2) Natuurwaarden verhogend

Onze landschapsarchitect heeft de invulling van de bufferstroken gebaseerd op de geomorfologische basis. Dat wil zeggen, bodemsoorten, grondwatersituatie, klimaat en de vertaling daarvan naar het natuurlijke landschap. Dat maakt ook dat de verschillende bufferstroken verschillende invulling krijgen. Uiteraard gaan we hierover graag verder in gesprek met diegenen die hieraan waarde hechten.

3) Eenheden en aantal personen

Op voorhand is er door ons aangegeven dat 150 eenheden, het minimumaantal eenheden is tot waar we kunnen zakken. Met deze eenheden laat de exploitatieberekeningen zien dat we tot een rendement van 4% komen. Dit is onder het niveau dat door recreatie-experts als wenselijk wordt gezien (daarbij wordt uitgegaan van een rendement van minimaal 6% om eventuele tegenvallende jaren op te kunnen vangen). We hebben dit aantal aanvaard als ondergrens van het aantal eenheden om hiermee de toe te nemen aantal bewegingen tot een minimum te beperken en tegemoet te komen aan de grootste zorg van de omgeving. Op basis van jullie voorstel hebben we nogmaals kritisch gekeken naar de exploitatierekening, maar deze laat geen ruimte om verder mee te bewegen naar het voorstel van de buurt.



We hebben straks een ruim opgezette natuurcamping met 150 eenheden, waarbij we in de winter teruggaan naar het gebruik van maximaal 30 eenheden.

Op de aantal eenheden waarbij een hond welkom is, zijn wij bereid te zakken. In voorgaande bijeenkomsten is vanuit de buurt duidelijk de angst uitgesproken van verwachte overlast van gasten die hun hond in de directe omgeving zullen uitlaten. Als tegemoetkoming hebben wij vast laten leggen dat er maximaal 30 honden tegelijkertijd welkom zijn op de camping. Ondanks dat wij denken voldoende uitlaat gelegenheid te bieden op het campingterrein kunnen wij mensen niet verbieden dit toch in de directe omgeving te doen. Het voorstel van de buurt is 20 honden met duidelijke voorzieningen op de camping. Wij zijn bereid om in de vergunning het maximaal aantal eenheden met hond van 30 naar 20 terug te brengen. In de groepsaccommodatie/B&B zijn geen honden toegestaan en dat blijft gehandhaafd.

Over het totaal aantal personen die per dag op de camping aanwezig mogen zijn is een maximaal van 600 personen opgenomen in de vergunningsaanvraag. Het vast laten leggen van het maximaal aantal personen in de vergunningsaanvraag geeft de buurt houvast en garanties. Bij het voorstel vanuit de buurt is het aantal gasten op de camping van maximaal 360 personen (inclusief bestaande camping en groepsaccommodatie). Met dit aantal is een passende exploitatie onmogelijk. Om de buurt nogmaals tegemoet te komen en een haalbare exploitatie te realiseren is voor ons een ondergrens van 480 gasten per dag ($3 \text{ personen per eenheid} \times 150 = 450 \text{ gasten} + 30 \text{ gasten in de groepsaccommodatie/B\&B}$).

4) Stille- en rusttijden

Ons huidige beleid is dat het na 22.00 uur rustig moet zijn zowel op de camping als de groepsaccommodatie/B&B. Ook is er geen open vuur met vuurkorven toegestaan (als uitzondering willen we, wanneer er geen sprake is van landelijke droogte, een door ons begeleid kampvuur organiseren). BBQ'en is wel toegestaan, mits dit geen overlast veroorzaakt. Aan dit beleid willen we ons ook op de toekomstige camping vasthouden.

5) Animatie

Het woord "animatie" is een samenvattend woord voor al het vermaak en de activiteiten die kunnen plaats vinden. Duidelijk is dat er geen animatieteam voor kinderen komt op de camping, maar onder animatie kan ook het volgende worden verstaan: een rondleiding door een ecooloog, marshmallows roosteren bij een centraal geregeld kampvuur. Enige animatie zorgt voor verhoging van de natuurbeleving voor de gasten en zal in gepaste vorm plaats vinden. Er zal dus alleen animatie plaats vinden die passend is bij de natuurlijke inrichting/beleving die de camping geeft. Er komt geen (kinder-) disco/live muziek of meerdere activiteiten per dag.

6) Horeca

Zoals ook beschreven in de vergunningsaanvraag is de horeca uitsluitend bedoeld als ondersteuning voor de camping (ondergeschikte horeca). De horeca zal in het beheer van de familie blijven en niet door derden geëxploiteerd worden. Sluiting van deze voorzieningen is net zoals de rusttijden om 22.00 uur.

7) Geluidsoverlast Heumenseweg

Er is het nieuwe plan minimaal 50 meter afstand aangehouden tussen de camping en woningen. In deze 50 meter wordt een groenstrook van 20 meter aangelegd met grondwal van 2 meter hoog. Uit het recent uitgevoerde geluidsonderzoek komt naar voren dat het geluid, inclusief de lichte verkeerstoename binnen de huidige normen valt. Uit het gesprek is naar voren gekomen dat de buurtbewoners behoefte hebben om buiten de bestemmingsplanwijziging deze afspraken ook privaatrechtelijk vast te leggen. Wij hebben in het gesprek aangegeven dat we bereid zijn om hieraan mee te werken. Op basis van alle onderdelen die we in deze brief hebben benoemd, hopen we dat we tot overeenstemming met elkaar kunnen komen. We hopen op een blijvende dialoog met jullie, waarbij we in gesprek blijven over de zaken die goed en minder goed gaan.



Bijlage 5 – Verduidelijking van tegenvoorstel en beantwoording vragen door Bij de 3 linden naar aanleiding van reactie op buurt voorstel (zie bijlage 4)

Hieronder beantwoorden wij jullie vragen en verder verwijzen wij jullie graag terug naar ons voorstel. Tevens willen wij jullie meegeven dat de rek eruit is om verder in de aantallen te bewegen. Verder extensiveren leidt tot een financieel onhaalbaar plan.

- Aantal personen/eenheden: Zomerseizoen: 150 eenheden x 3 personen = 450 personen + 30 groepsaccommodatie is 480 personen
Winterseizoen: 30 eenheden x 3 personen = 90 personen + 30 groepsaccommodatie is 120 personen
Honden: 20 hondenplaatsen
- Bufferzones: Heumenseweg: minimaal 20 meter breed met een wal van 2 meter t.o.v. Heumenseweg
Landgoed Hoogendonk: minimaal 30 meter breed met een wal van 2 meter hoog t.o.v. Landgoed
Watergang zuidzijde: minimaal 10 meter breed glooiend landschap zonder vaste hoogte maten
- Geen hek aan de zijde van de camping t.o.v. de bufferzone. Wel een natuurlijke barrière door takkenrillen en gedoornde stuiken Heumenseweg/Hogendonk
- Stille- en rusttijden: Ons huidige beleid is dat het na 22.00 uur rustig moet zijn zowel op de camping als de groepsaccommodatie/B&B. Ook is er geen open vuur met vuurkorven toegestaan (als uitzondering willen we, wanneer er geen sprake is van landelijke droogte, een door ons begeleid kampvuur organiseren). BBQ'en is wel toegestaan, mits dit geen overlast veroorzaakt. Aan dit beleid willen we ons ook op de toekomstige camping vasthouden.
- Animatie: Hierbij enkele voorbeelden van animatie:
 - rondleidingen door ecologen.
 - Marshmallows roosteren bij een centraal geregeld kampvuur
 - Animatie op het vlak van natuurbeleving en natuureducatie en passend bij deze camping.
 - Geen (kinder-) disco/live muziek of meerder activiteiten per dag.
- Horeca: Er is alleen ondergeschikte horeca, dus alleen bedoeld voor de campinggasten en niet voor derden. Beheer zal niet door derden worden geëxploiteerd, alleen door de fam. Arts. Sluiting voorzieningen om 22.00 uur net als rusttijd.
- Privaatrechtelijk vastleggen: Fam. Arts is mogelijk bereid om privaatrechtelijk mee te werken aan het vastleggen van afspraken, gelijk aan hetgeen nu in de planvorming wordt opgenomen. We hechten daarbij aan een overeenkomst met een einddatum. We maken de afspraak met jullie. Volgende generaties (van beide zijden) kunnen er wederzijds weer geheel anders over denken. Dit bespreken we graag met jullie.

Ontbrekende antwoorden op eerdere vragen

- 1) Aansluiting bij vereniging Natuurlijk Kamperen en stichting de groen koepel? Zoals in het gesprek van 23 december 2024 met de afgevaardigde is aangegeven is dat wij geen aansluiting vinden bij de vereniging Natuurlijk Kamperen/Stichting de groene koepel, aangezien wij niet aan alle voorwaarden kunnen voldoen.
- 2) Bufferzones krijgen de publiekrechtelijke functie "natuur". De bufferzones worden als groen bestempeld.
- 3) Buitenactiviteiten groepsaccommodatie zullen bij de centrale schuur plaatsvinden. De buitenactiviteiten van de groepsaccommodatie blijven in de tuin van de accommodatie plaatsvinden.



4) De opgenomen waterpartijen zijn niet bedoeld als (kinder-) zwemwater. De waterpoelen zijn niet bedoelt als (kinder-)zwemwater.

5) In omliggende natuur worden geen (groeps-) spellen georganiseerd door de camping. Het klopt dat er in de omliggende natuur buiten de camping geen groepsspellen worden georganiseerd door Bij de 3 linden.



Bijlage 6: Antwoord van buurt op reactie 'bij de 3 linden' op tegenvoorstel van buurt

Antwoord buurt op reactie fam. Arts n.a.v. voorstel van de buurt

Ten behoeve van de bespreking in klein verband op dinsdagavond 28 januari 2025

Op 28 november 2024 heeft de buurt een voorstel aan fam. Arts gepresenteerd. Dit voorstel is diezelfde datum aan fam. Arts toegestuurd. Op 23 december 2024 heeft in vervolg daarop in klein verband een bespreking plaatsgevonden tussen vertegenwoordigers van de buurt en fam. Arts en haar adviseur. Hierna heeft fam. Arts haar schriftelijke reactie gestuurd bij het buurtvoorstel van 28 november 2024. In vervolg daarop zijn vanuit de buurt nog diverse vragen gesteld die door fam. Arts zijn beantwoord. Op 28 januari 2025 is een vervolgbespreking gepland in klein verband. Ten behoeve van die bespreking – en om daarna aan fam. Arts toe te sturen – is navolgend antwoord geformuleerd. Daarbij wordt puntsgewijs een aantal zaken aangestipt.

1 Privaatrechtelijke vastlegging van de afspraken.

Fam. Arts wil de afspraken opnemen in het omgevingsplan en worden privaatrechtelijk vastgelegd. Het lijkt fam. Arts niet wenselijk de afspraken eeuwigdurend vast te leggen. Fam. Arts denkt aan vastlegging voor meerdere decennia.

Buurt

De buurt ziet dit anders. Als we tot afspraken komen dan is zekerheid voor de buurt(bewoners) een belangrijk uitgangspunt. De buurt is bereid in de richting van fam. Arts te bewegen en concessies te doen tegen de achtergrond dat zij daarmee zekerheid verkrijgt. Bij die zekerheid hoort dat de afspraken vastgelegd worden voor onbepaalde tijd. Hiermee is – zonder einddatum – voor alle betrokkenen duidelijkheid. Bovendien bevestigt fam. Arts daarmee richting de buurt dat er geen 'achterliggend plan' is om op langere termijn wel degelijk een groter en drukker recreatieterrein/park te realiseren.

2 Aantal personen

Fam. Arts doet het tegenvoorstel:

Zomerseizoen: 150 eenheden x 3 personen = 450 personen + 30 groepsaccommodatie is 480 personen

Winterseizoen: 30 eenheden x 3 personen = 90 personen + 30 groepsaccommodatie is 120 personen

De reactie vanuit de buurt is dat er tot op heden is uitgegaan van 2,3 personen per eenheid (de bewezen cijfers uit het verleden). Als we dit naar boven afronden en 2,5 personen per eenheid aanhouden dan komt dit neer op de volgende aantallen:

Zomerseizoen: 150 eenheden x 2,5 personen = 375 personen + 30 groepsaccommodatie is 405 personen

Winterseizoen: 30 eenheden x 2,5 personen = 75 personen + 30 groepsaccommodatie is 105 personen

Buurt

De buurt zou bij overeenstemming over de aantallen hierop achteraf controle willen kunnen uitoefenen c.q. laten uitoefenen door een onafhankelijke derde. Voorstel is dat met een vertegenwoordiger van de buurt of – indien fam. Arts dit wenst een onafhankelijke derde – op verzoek (periodiek) de gastenregistratie (of een andere administratie waarin deze aantallen worden bijgehouden) ter controle van de aantallen.



3 Aantal honden

Fam. Arts stelt voor om het aantal eenheden met honden te beperken tot 20.

Buurt

De buurt gaat ervan uit dat hier bedoeld wordt een maximaal aantal van 20 honden (dus niet de situatie dat er op de 20 eenheden ook gezelschappen zijn met drie honden waardoor er per saldo met regelmaat (veel) meer dan 20 honden op de camping zijn).

4 Bufferzones Heumenseweg

Fam. Arts

Minimaal 20 meter breed met een wal van 2 meter t.o.v. Heumenseweg.

Buurt

Minimaal 40 meter breed met een wal van 2 meter t.o.v. Heumenseweg.

5 Bufferzones Hoogendonk

Fam. Arts

Minimaal 30 meter breed met een wal van 2 meter hoog t.o.v. Landgoed.

In de aangeleverde tekening door fam. Arts staat een strook extra opgenomen van 15 m waarbij het totaal op 45 meter komt?

Buurt

Minimaal 40 meter breed met een wal van 2 meter t.o.v. Landgoed.

6 Bufferzones watergang zuidzijde

Fam. Arts

Minimaal 10 meter breed glooiend landschap zonder vaste hoogte maten.

Buurt

Minimaal 20 meter met een wal van 2 meter t.o.v. grond ten zuiden. Argument voor een wal is dat dit groot effect heeft op het beperken van geluids- en lichtoverlast.

7 Hekwerken aan de kant van de camping t.b.v. afsluiting bufferzones

Fam. Arts

Geen hek aan de zijde van de camping t.o.v. de bufferzone. Wel een natuurlijke barrière door takkenrillen en gedoornde struiken Heumenseweg/Hogendonk.

Op het talud geplaatst?

Buurt

Een natuurlijke afscheiding in plaats van een permanent hekwerk is een mooie, natuurlijke oplossing. In een open landschap zouden takkenrillen en gedoornde struiken (vlechthaag) goed kunnen werken. In een bos (in ontwikkeling)



levert dit op termijn echter uitval van struiken op. De buurt ziet dan ook graag dat er een hekwerk wordt geplaatst dat mensen, kinderen en honden weert zodat de natuur niet verstoord wordt. Plaatsen van een hekwerk op overgang van natuur naar recreatie met instandhoudingsverplichting voor fam. Arts.

8 Bestemming Bufferzones

Fam. Arts

Bufferzones krijgen de publiekrechtelijke functie "natuur". De bufferzones worden als groen bestempeld.

Buurt

De bufferzones worden als natuur bestempeld en krijgen die publiekrechtelijke functie.

9 Stille- en rusttijden

Fam. Arts

Ons huidige beleid is dat het na 22.00 uur rustig moet zijn zowel op de camping als de groepsaccommodatie/B&B.

Buurt

Het tijdstip van 22.00 uur is gebruikelijk en kan worden aanvaard. Voor zover er geluidsoverlast is – of dit nu vóór of ná 22.00 uur is – wordt er bericht gedaan vanuit de buurt aan fam. Art. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat hierop vervolgens actie wordt genomen door Arts om de overlast te beëindigen.

11 Animatie:

Fam. Arts

Hierbij enkele voorbeelden van animatie: - rondleidingen door ecologen. -Marshmallows roosteren bij een centraal geregeld kampvuur -Animatie op het vlak van natuurbeleving en natuureducatie en passend bij deze camping. Geen (kinder-) disco/live muziek of meerder activiteiten per dag.

Buurt

Kan hiermee instemmen. De bedoeling is helder: geen overlast veroorzakende animatie-teams. Bij stank- en of geluidsoverlast wordt er bericht gedaan vanuit de buurt waarvan wordt uitgegaan dat de er actie op wordt genomen door Arts.

12 Horeca:

Fam. Arts

Er is alleen ondergeschikte horeca, dus alleen bedoeld voor de campinggasten en niet voor derden. Beheer zal niet door derden worden geëxploiteerd, alleen door de fam. Arts. Sluiting voorzieningen om 22.00 uur net als rusttijd.

Buurt

Vraag vanuit de buurt: kan fam. Arts concreet aangeven wat zij onder "ondergeschikte horeca" verstaat?

13 Buitenactiviteiten groepsaccommodatie

Fam. Arts



Buitenactiviteiten groepsaccommodatie zullen bij de centrale schuur plaatsvinden. De buitenactiviteiten van de groepsaccommodatie blijven in de tuin van de accommodatie plaatsvinden.

Buurt

De buurt gaat ervan uit dat de geluidswal het geluid van de groepsaccommodatie opvangt.

Er is twijfel omdat er mogelijk geluid via de gevel wordt weerkaatst. Mocht blijken dat de geluidsoverlast blijft dan zal er in onderling overleg besproken worden hoe dit structureel op te lossen. Een optie zou dan kunnen zijn dat de activiteiten van de groepsaccommodatie ook plaatsvinden bij de centrale schuur die toegankelijk is voor de gasten.

14 Waterpartijen/waterpoelen

Fam. Arts

De opgenomen waterpartijen en waterpoelen zijn niet bedoeld als (kinder-) zwemwater.

Buurt

De buurt is hier tevreden over. Natuurlijke waterpartijen en poelen geven een mooie natuurlijke uitstraling en omgeving. Het water niet gebruiken als speel- of zwemwater voorkomt veel geluid.

15 Gebruik omliggende natuur

Fam. Arts

In omliggende natuur worden geen (groeps-) spellen georganiseerd door de camping; Het klopt dat er in de omliggende natuur buiten de camping geen groepsspellen worden georganiseerd door Bij de 3 linden.

Buurt

De buurt gaat ervan uit dat in het campingreglement ook opgenomen zal worden dat het niet toegestaan is om in de omliggende natuur/bossen (groeps)spellen te doen. Dit om te voorkomen dat campinggasten en -groepen op eigen initiatief uitgebreide en luidruchtige spellen spelen in deze omgeving. Dat zou geluidsoverlast veroorzaken, de rust van de natuur verstoren en schade aanbrengen.

16 Aansluiting vereniging Natuurlijk Kamperen en stichting de Groene Koepel

Fam. Arts

Het daadwerkelijk aansluiten als camping bij de voorgestelde Vereniging Natuurlijk Kamperen of Stichting De Groene Koepel, is naar weten van Fam. Arts niet mogelijk in verband met de voorwaarden die hieraan gesteld worden.

Hieronder enkele voorbeelden:

1. In de algemeenschap kan worden gesteld dat bij de start van de camping het gehele terrein nog niet kan voldoen aan de natuurlijke omgeving die de stichting vraagt, aangezien de natuurlijke inrichting nog moet worden aangelegd en dus nog niet "volwassen" genoeg zal zijn.
2. Daarnaast geeft de stichting een maximaal van 120 kampeerplaatsen aan, waarbij 15% verhuureenheden van dit aantal. Wij voldoen niet aan deze aantallen.
3. Ondanks dat wij dus aan meer dan 70% van de genoemde voorwaarden uiteindelijk kunnen voldoen is aansluiting op basis van aantal strikte voorwaarden niet mogelijk.
4. Daarnaast achten wij het niet gastvrij dat gasten verplicht worden om een natuurkampeerkaart aan te schaffen, omdat zij anders niet worden toegestaan op de camping. Onze visie is dat iedereen (die in het profiel rust en inzichtzoeker past) welkom is op de camping.



Buurt

Mogelijk kunnen we in overleg met vereniging Natuurlijk Kamperen en stichting de Groene Koepel in overleg bespreken wat wel mogelijk is. Daarbij merkt de buurt op dat campings die bij de koepels zijn aangesloten met maximaal 120 kampeerplaatsen kennelijk rendabel kunnen zijn. Een (extra) argument om tot een gezonde exploitatie te kunnen komen met minder eenheden/personen.