

Van:
Verzonden:
Aan:
Onderwerp: Aanvullende stukken OGK 24-7 Leidijk 2a

Van: [redacted]@bdh.nl>
Verzonden: maandag 17 juli 2023 12:58
Aan: [redacted]@staphorst.nl>
CC: [redacted]@staphorst.nl>
Onderwerp: Aanvullende stukken OGK 24-7 Leidijk 2a

Hallo [redacted]

Ik had [redacted] beloofd via deze weg de bestanden met jou te delen voor de omgevingskamer op de 24^e.

Ik heb alle aanpassingen in **GROEN** doorgevoerd, dan hoeven jullie niet teveel te zoeken.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | **Planoloog**

A: Achthoevenweg 34A | 7951 SK | Staphorst
E: [redacted]@bdh.nl | **W:** www.bdh.nl
M: 06-[redacted] | **T:** 0522 468 127

Al onze werkzaamheden worden uitsluitend uitgevoerd onder toepasselijkheid van de Standaardvoorwaarden De Nieuwe Regeling 2011 Rechtsverhouding opdrachtgever - architect, ingenieur en adviseur (DNR 2011). Een exemplaar van de DNR 2011 wordt op verzoek kosteloos aan opdrachtgevers toegezonden, of u kunt hem hier downloaden.

Verslag Omgevingskamer

Perceel naast Leidijk  te Staphorst



OMGEVINGSKAMER

Zaaknummer : Z/STH22/016109

Classificatie van het plan

Professional Categorie (CPOS) : 2
Toetsen : nee
Soort procedure (indien van toepassing) : Bestemmingsplan

Beschrijving situatie : Op dit moment hebben de Leidijk  en omliggende percelen een agrarische bestemming met naast Leidijk  een functieaanduiding voor opslag. Initiatiefnemers zijn voornemens om hier een camping met camper- en kampeerplekken met bijbehorende voorzieningen en een bedrijfswoning te realiseren. In de bedrijfswoning komen nog 2 B&B ruimtes. Om dit te realiseren moet de opslaglocatie worden verplaatst en het bouwvlak van Leidijk  worden gewijzigd van vorm. Voor het plan willen initiatiefnemers een aanvullende KGO inspanning leveren op enkele percelen aan de Boschweg, hiervoor hebben zij twee voorstellen uitgewerkt.

Kanttekeningen : Het plan is eerder behandeld in een pilot van de Omgevingstafel, op 23 mei 2022. Het plan is daarna behandeld in de Omgevingskamer, op 23 januari 2023, waarna het plan is teruggenomen.

Behandeling door Omgevingskamer (online vergadering)

Datum behandeling : 22 mei 2023
Aanwezige leden
☒ Vaste leden : Voorzitter, senior Ruimtelijke Ontwikkeling, Beleidsmedewerker Oversticht, zaakbehandelaar
☒ Gemeente : Beleidsmedewerker Verkeer
Proces-/omgevingsmanager CEL en grootschalige opwek energie.
☐ Provincie : Beleidsmedewerker Ruimtelijk beleid, reactie volgt schriftelijk en is nog niet meegenomen in dit verslag. Wordt later toegestuurd aan professional.
☐ Waterschap :
☐ Veiligheidsregio :

Kernvraag

Is het ruimtelijk aanvaardbaar om op de agrarische percelen naast en achter de Leidijk  in Staphorst een camping met camper- en kampeerplekken en een bedrijfswoning, met daarin 2 B&B's te realiseren, en is de voorgestelde KGO hiervoor passend en voldoende?

Uitkomst Omgevingskamer

: De Quikscan is teruggenomen

Inhoudelijke opmerkingen

Het plan is ten opzichte van de vorige behandeling in de Omgevingskamer, op 23 januari 2023, nader uitgewerkt en geconcretiseerd. De professional geeft aan dat ten opzichte van de vorige keer de volgende planelementen zijn aangepast: parkeren, agrarische bouwvlak Leidijk 2a en opslaglocatie van kuilvoer, fasering in uitvoering van de camping, toevoeging van glampingtenten, aanvullingen van geluidsaspecten (trein en motorcross) en de uitwerking van de KGO op de percelen aan de Boschweg. Over het algemeen blijft de Omgevingskamer positief tegenover de ontwikkeling van een camping op deze locatie in het buitengebied van Staphorst. Het is een positieve verandering dat de parkeergelegenheid wat meer naar achteren is verplaatst. Overwogen is om de woning ervoor te plaatsten, maar dit was niet mogelijk, in verband met de milieuhinder afstanden vanuit het naastgelegen agrarische bedrijf en de kuilvoeropslag. Toch zijn de aanvullingen nog onvoldoende en heeft de Omgevingskamer nog veel vragen n.a.v. de onduidelijkheid over de horeca-achtige activiteiten en de bedrijfswoning.

Horeca-activiteiten

De Omgevingskamer merkt op dat de initiatiefnemers veel ideeën hebben voor extra activiteiten¹, naast de camping met bijbehorende basisvoorzieningen, die niet uitsluitend voor campinggasten (hoeven) te zijn. Tijdens de behandeling geven de initiatiefnemers aan in de basis alleen activiteiten en faciliteiten voor campinggasten te willen organiseren, maar dat ze breder ook iets te bieden willen hebben. Dit komt nog niet volledig overeen met hetgeen in de ingediende stukken (QS en beeldenboek) staat. Hieruit is niet op te maken welke van deze extra activiteiten voor campinggasten zijn en welke voor niet-campinggasten en wat de omvang van deze activiteiten wordt. Wellicht dat een bedrijfsplan hier meer inzicht in kan bieden. De voorgestelde extra activiteiten vereisen, qua aard en doelgroep, de toevoeging van een horeca-functie. De bestemming verblijfsrecreatie staat alleen horeca voor campinggasten toe. Ook is nog niet inzichtelijk gemaakt welke ruimten voor welke extra activiteiten zijn en hoe groot deze ruimten zijn. Dit is nodig, omdat er rekening gehouden moet worden met een bijbehorende parkeerbehoefte en deze hangt af van het vloeroppervlakte. Er moet gespecificeerd worden hoeveel parkeerplekken benodigd zijn voor de specifieke extra activiteiten, zoals de (kinder)feestjes, vergaderingen of bruiloften.

Kinderfeestjes, vergaderingen en bruiloften behoren niet tot de activiteiten. De ruimtes worden alleen gebruikt voor de campinggasten. Extra parkeerruimte voor deze activiteiten is dan ook niet nodig. Het Rustpunt (Rustpunt is de naam van de faciliteit, maar dient ook als rustpunt voor voorbijgangers) is een verkooppunt voor een hapje en een drankje, in eerste plaats voor campinggasten, maar ook voor voorbijgangers (fietsers, wandelaars). Het kan ook worden gezien als ondergeschikte horeca, waarbij

¹ Rustpunt, aansluiten bij activiteiten in de buurt zoals fietstochten, (fietsende of wandelende) passanten wat te drinken/eten aanbieden, campingwinkeltje met lokale producten, kinderfeestjes, kleinschalige vergaderruimte, kleine feesten en bruiloften, arrangementen, fietsenverhuur.

Bedrijfswoning

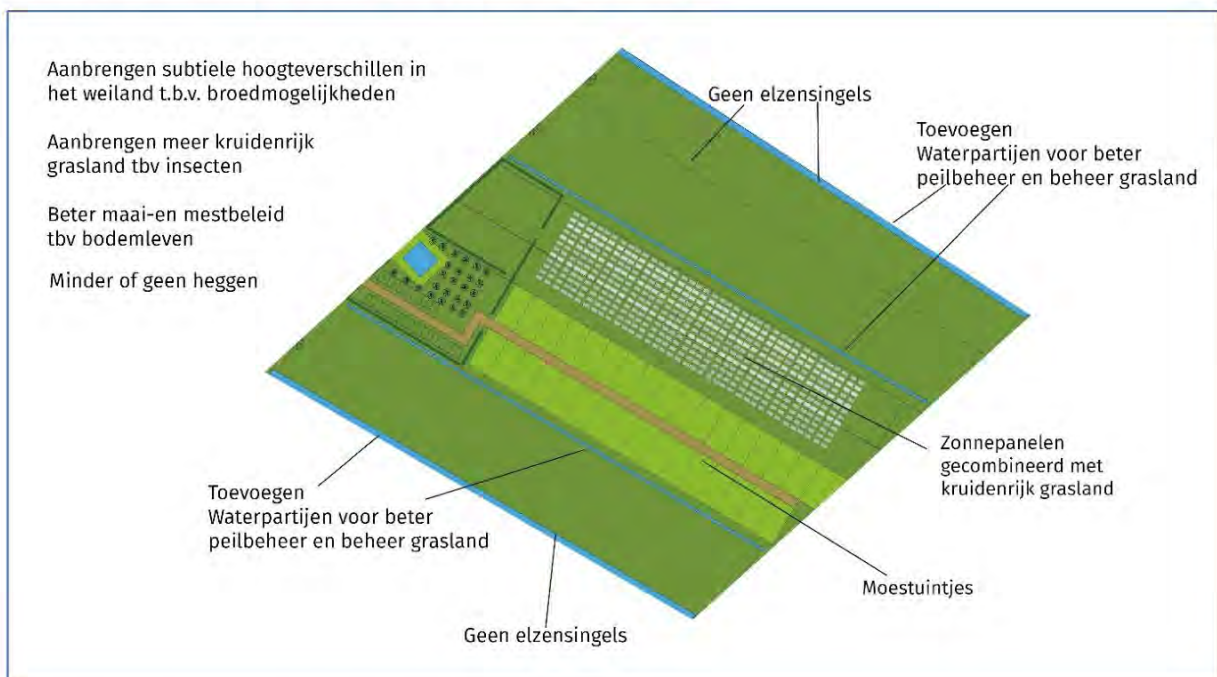
Er is nog steeds geen duidelijke onderbouwing dat het initiatief een extra bedrijfswoning rechtvaardigt. De argumenten voor een bedrijfswoning zijn gastheerschap, functionaliteit en veiligheid. Dit zijn geen doorslaggevende argumenten. Een bedrijfsplan toevoegen aan de argumentatie kan helpen om aan te tonen dat het initiatief jaarrond een economisch volwaardig bedrijf is en daarmee een bedrijfswoning rechtvaardigt. Een bedrijfsplan is nodig voor de afweging die de Omgevingskamer moet maken over de bedrijfswoning. Initiatiefnemers en professional hebben aangegeven het bedrijfsplan wel te kunnen delen met de Omgevingskamer.

Bedrijfsplan wordt volgens afspraak alleen gedeeld met [redacted] en [redacted]
Het bedrijfsplan is als second opinion beoordeeld door een 2^e partij met financiële en bedrijfskundige expertise.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

De groene inrichting van de camping is de basisinspanning voor de KGO. Een aanvullende KGO inspanning wordt geleverd met het verplaatsen van de kuilvoeropslag van het naastgelegen agrarische bedrijf en aan de Boschweg, waar initiatiefnemers meerdere percelen hebben. De kuilvoeropslag wordt van vooraan de Leidijk verplaatst naar een locatie uit het zicht achter het bedrijf. Voor de Boschweg hebben ze twee alternatieven uitgewerkt. De provincie heeft tijdens de voorgaande behandeling de voorkeur uitgesproken voor een landschappelijke inrichting aangepast op weidevogels.

Gekozen is voor het alternatief aangepast op weidevogels.



De moestuinen vindt de Omgevingskamer een mooi streven, maar er zijn wel twijfels of deze niet te ver weg liggen vanuit de kernen / nieuwbouw en of mensen daar hier

behoefte aan hebben.

Daarnaast vindt de Omgevingskamer het niet wenselijk als er allemaal gebouwtjes bijkomen bij de moestuintjes. Dit is volgens de initiatiefnemers in ieder geval niet de bedoeling. De Omgevingskamer vraagt zich dan af waar mensen hun tuingereedschap moeten stallen.

Daarnaast twijfelt de Omgevingskamer of een agrarische functie passend is voor de moestuintjes en of dit niet beter een maatschappelijke functie kan worden.

Volkstuintjes KGO:

Middels bouwregels kan worden geborgd dat er geen gebouwtjes op de volkstuintjes worden gebouwd. Wel is de wens om één centrale plek voor opslag te ontwikkelen. Tuingereedschap kan hier worden gestald, maar ook evt. in lage kasten op de percelen. Evt. kunnen de volkstuintjes worden omheind door bijv. een meidoornhaag. Omdat de tuintjes onderdeel zijn van een KGO kunnen ook voorschriften worden opgenomen via de KGO en voorwaardelijke verplichting / beeldkwaliteitsplan.

De meest gangbare bestemming voor volkstuinen is “recreatie-volkstuintjes”. Zo is het in de hele gemeente Staphorst geregeld en ook in lijn met de systematiek van bestemmingen en functieaanduidingen uit de SVBP2012. De wens was de volkstuinen binnen een agrarische bestemming te ontwikkelen, maar het gebruik van agrarische gronden als tuin is niet toegestaan binnen de huidige planregels. Wanneer de planregels zouden worden herzien op dit punt, dan zou gewerkt moeten worden met een specifieke aanduiding binnen een agrarische bestemming. Dit kan alleen als de functie niet in de functielijst van de SVBP2012 staat. Dus moet de bestemming van “agrarisch” worden omgezet in “recreatie- volkstuin”. Wat betreft afstand en bereikbaarheid: de afstand tot de kernen van Staphorst en Rouveen is resp. 2 km en 3km. Dit is een acceptabele fietsafstand. Ook is er sprake van voldoende ruimte voor het parkeren van auto's indien nodig.

Parkeren Volkstuintjes:

Functie	Parkeerkengetal				Aandeel bezoekers
	bebouwde kom		buitengebied		
	Min.	Max.	Min.	Max.	
Volkstuin (per 10 tuinen)	1,2	1,5	1,3	1,6	100%

Er komen 33 volkstuintjes, wat resulteert in $3,3 \times 1,6 = 5,28$ parkeerplekken. Er is echter meer dan voldoende ruimte voor een groter aantal voertuigen. Al heeft duurzaam/fietsverkeer de voorkeur.

Duurzaamheid

In de toekomst willen ze aan de Boschweg graag zonnepanelen plaatsen op twee

percelen. De (aanvullende) KGO moet ook gelijk voldoende zijn voor de KGO voor de zonnepanelen. De Omgevingskamer merkt op dat de gemeente geen zonnepanelen geplaatst wil hebben op productieve landbouwgrond, tenzij het past binnen trede twee van de provinciale zonneladder..

Binnen de QuickScan is getoetst aan de zonneladder →



2.c.1 *Wat als er zon-op-grond projecten zijn die passen binnen de handreiking zonnevelden van de provincie Overijssel? (HOE)*

De handreiking zonnevelden van de provincie Overijssel geeft in feite drie treden aan: de eerste trede gaat om projecten die het stimuleren waard zijn. Projecten die binnen deze trede passen zijn ook in Staphorst mogelijk.

- productie van zonne-energie op daken in bebouwd gebied: woningen, bedrijven, agrarische gebouwen, etc.
- Gebruik van te bebouwen gebieden of bruikbare restructuur: ongebruikte gronden, bedrijventerreinen, boven parkeerterreinen en geluidswallen.
- Kleine, goed ingepaste velden op agrarische erven (tot ca. 2 ha).
- Kleine, goed ingepaste zonnevelden van lokale initiatieven in stads- en dorpsranden (tot ca. 2 ha).

Daarnaast zijn in Staphorst ook projecten uit de tweede trede van de handreiking zonnevelden mogelijk. Het gaat dan om gebiedsopgaven in stads- en dorpsranden en in de groene omgeving zoals klimaatmaatregelen (waterberging en tegengaan bodemdaling), extensivering van landbouw, herstel landschap en biodiversiteit, etc. Door verschillende opgaven onder, tussen en rond de panelen te realiseren wordt de ruimte multifunctioneel gebruikt. Dit op basis van de 80-20 referentie: 80% ruimte voor het panelenveld en 20% ruimte voor groen en/of water.

In Staphorst zijn projecten van de derde trede (monofunctionele zon op landbouwgrond) uitgesloten.

De Overijsselse Zonneladder

De Overijsselse zonneladder en aanpak kent drie treden. Een multifunctionele invulling van een zonneveld in de groene ruimte is uitgangspunt (trede 1 'Stimuleren' en 2 'Combineren'). Pas als gemeente en initiatiefnemer hebben verkend en gemotiveerd dat trede 1 en 2 niet mogelijk zijn, dan komen monofunctionele zonnenvelden (trede 3) aan de orde. Goede landbouwgrond wordt daarbij ontzien.

Trede 1. Stimuleren van:

- Productie van zonne-energie op daken in bebouwd gebied: woningen, bedrijven, agrarische gebouwen, etc.
- Gebruik van te bebouwen gebieden of bruikbare restruimte: ongebruikte gronden, bedrijventerreinen, boven parkeerterreinen en geluidswallen.
- Kleine, goed ingepaste velden op agrarische erven (tot ca. 2 ha).
- Kleine, goed ingepaste zonnenvelden van lokale initiatieven in stads- en dorpsranden (tot ca. 2 ha).

Trede 2. Combineren met:

- Gebiedsopgaven in stads- en dorpsranden en in de groene omgeving zoals klimaatmaatregelen (waterberging en tegengaan bodemdaling), extensivering van landbouw, herstel landschap en biodiversiteit, etc. Door verschillende opgaven onder, tussen en rond de panelen te realiseren wordt de ruimte multifunctioneel gebruikt. Dit op basis van de 80-20 referentie: 80% ruimte voor het panelenveld en 20% ruimte voor groen en/of water.
- Gebiedsontwikkeling in de groene omgeving, waarbij zonnenvelden aansluiten op andere gebiedsontwikkelingen of een energielandschap vormen. Door opgaven met elkaar te verbinden wordt het mogelijk lokale maatschappelijke en sociale doelen te incorporeren in de gebiedsontwikkeling. Dit op basis van de 80-20 referentie: 80% ruimte voor het panelenveld en 20% ruimte voor groen en/of water.

Een zonneveld zoals geprojecteerd bij dit plan past zowel bij trede 1 als trede 2 van de zonneladder:

- Het kan worden omschreven als een relatief klein goed ingepast zonneveld van een lokaal initiatief in de dorpsrand. (De percelen liggen immers in de dorpsrand)
- Daarnaast wordt het zonneveld gecombineerd met bijv. extensief grondbeheer eromheen, en dient het als energievoorziening voor de camping en nabije omgeving. Naast de panelen komt ruimte voor natuurontwikkeling, moestuintjes en een pluktuin. Energie kan ook worden ingezet om moestuintjes te voorzien van water in droge tijd.
- Er zijn daarnaast nog mogelijkheden om meer water te bergen of bijvoorbeeld schapen rondom de panelen te laten grazen in het kader van natuurlijk beheer en dubbel grondgebruik.

Dit plan voor zon wordt geen integraal onderdeel van deze Quicksan, ook omdat de ruimtelijke impact van een zonneveld ook weer enigszins gecompenseerd dient te worden (hoewel veel van de bovengenoemde zaken mee zouden kunnen tellen in de compensatie). Het is wel een functionele toevoeging voor de camping en de omgeving. Waar wel extra rekening mee gehouden dient te worden is het feit dat juist zonnepanelen een belemmering kunnen vormen bepaalde soorten natuur, waaronder weidevogels, hoewel er ook positieve geluiden zijn over effecten van zonnepanelen op land, mits goed gepositioneerd (met voldoende tussenruimte) en voorzien van biodiversiteitsmaatregelen. Geadviseerd is om het

voornemen in ieder geval als notitie op te nemen. Vanwege de politieke wil die er nu zal in een later stadium wel een aanvraag worden ingediend (ook afhankelijk van partijen die willen mee-investeren en mogelijkheden op het stroomnet).

Burgerparticipatie

Initiatiefnemers kiezen ervoor om burgerparticipatie in een later stadium te doen. Het heeft de voorkeur van de Omgevingskamer om dat wel nu al te doen, zodat dit meegewogen kan worden in de beoordeling.

Conclusie

De Quicksan is teruggenomen en wordt aangevuld. In principe wordt een termijn van 4 weken gehanteerd voor het aanleveren van een aangepaste Quicksan. In dit geval uiterlijk 24 juli 2023. Mocht deze termijn niet voldoende zijn, kan in overleg met de zaakbehandelaar een afwijkende termijn worden afgesproken. De aangepaste Quicksan wordt te zijner tijd opnieuw in de Omgevingskamer besproken.

Datum verslag : 22-6-2023

Voorzitter Omgevingskamer



Verslag is gebaseerd op:

- Quicksan Leidijk  te Staphorst (5-5-2023);
- en overige bijbehorende stukken.

Quickscan

Behorende bij een conceptaanvraag/aanvraag vooroverleg 'handelen in strijd regels RO'

Gegevens verzoek

Naam van het plan : Realisatie Camping + bedrijfswoning Leidijk [redacted] Staphorst
Locatie van het plan : (Naast) Leidijk [redacted] 7951 Staphorst
Datum indiening : 5-5-2023
Datum aanvulling :

Contactgegevens aanvrager

Naam : [redacted]
Adres : [redacted]
Telefoonnummer : [redacted]
Emailadres : [redacted]

Contactgegevens professional

Naam : [redacted]
Telefoonnummer : 06 [redacted]
Emailadres : [redacted]@bdh.nl
Website : www.bdh.nl

Beschrijving van het plan

Beschrijving:

[redacted] en [redacted] willen graag op de locatie nabij de Leidijk [redacted] in Staphorst een landelijke camping realiseren voor gezinnen met kinderen en senioren. Daarbij komt o.m. een (bedrijfs)woning, B&B, rustpunt en kleinschalige eetgelegenheid voor gasten en passanten. De camping dient ook als vertrekpunt voor allerlei activiteiten in de omgeving, zoals zwemmen, excursies, mountainbike, fietsen en wandelen. Ontwikkelen op deze plek aan de Leidijk betekent

voor [redacted] de terugkeer naar haar geboortegrond. Het is de persoonlijke wens om op de grond die van ouder op kind is overgedragen iets moois te ontwikkelen. In haar eigen woorden:

“Het is voor ons, voor mij in het bijzonder, een wens om terug te gaan naar de Leidijk. De Leidijk betekent voor mij een terugkeer naar mijn geboortegrond. Daar waar mijn wiegje heeft gestaan. De grond die mijn ouders aan de kinderen hebben overgedragen. Dus ook aan mij en hierop heb ik gezegd dat ik daar iets moois van wil maken. Voor mij was dit niet, zoals mijn broers in de landbouw, maar iets in de recreatie. Dit is de camping geworden met alles erop en eraan. Een wens die hopelijk werkelijkheid gaat worden.”

Doelgroepen zijn gezinnen met kinderen en senioren. Belangrijke aandachtspunten zijn hierbij het aansluiten bij de vraag naar hoogwaardige verblijfsrecreatie in het buitengebied van de gemeente Staphorst, landschappelijke inpassing en een Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) in het buitengebied.

Uit het beleid blijkt dat onder meer verblijfsrecreatie wel een kwalitatieve impuls kan gebruiken in de gemeente Staphorst. Ook sluit het aanbod niet meer goed aan bij de vraag en de recente ontwikkelingen (corona en daardoor vakantie in eigen land en de steeds grotere groep vermogende senioren die na hun pensioen (of ook al ervoor) het avontuur zoeken en er vaker met de camper op uit gaan).

De Initiatiefnemers willen graag aansluiten bij deze vraag en een moderne goed voorziene, duurzame en groene boerencamping oprichten aan de Leidijk. De Leidijk is een historisch belangrijke ontginningsas waarvoor de ambitie is deze as weer kwalitatief te versterken. Het omliggende landschap is een grootschalig jong ontginningslandschap, waarin veel historische landschapsstructuren zijn verdwenen.

De ambitie is om de camping zo groen en duurzaam mogelijk in het landschap in te passen en waar nodig landschapsstructuren weer terug te brengen. Daarnaast willen de initiatiefnemers een bedrijfswoning bij de camping ontwikkelen. Omdat het een nieuwe toevoeging in het buitengebied betreft zal er een extra inspanning moeten plaatsvinden in de groene omgeving, een KGO (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving). De initiatiefnemers bezitten een flink stuk agrarisch grondgebied, wat hier deels voor kan worden ingezet.

Het plan sluit aan bij de vraag naar nieuw, eigentijdse hoogwaardige verblijfsrecreatie met een cultuurhistorische band met de omgeving en daarnaast biedt het plan kansen om een flinke kwaliteitsimpuls te genereren in de nabije omgeving. Zo wordt aangesloten bij het uitgangspunt ‘behoud door ontwikkeling’; landschapsstructuren worden behouden en versterkt en er wordt daarnaast geïnvesteerd in een beleefbaar en levendig buitengebied aantrekkelijk voor toeristen en recreanten.

“Camping Leidijk” moet de eenvoudige maar herkenbare naam worden van de camping. De Leidijk is een van de bekendste en oudste ontginningsassen van Staphorst en zo ontstaat al gemakkelijk naamsbekendheid.

Afwijking(en)

Omschrijving regelgeving uit geldende bestemmingsplan

Vigerend bestemmingsplan:

In eerdere Quickscans zijn wij er van uit gegaan dat het vigerend bestemmingsplan het plan “Veegplan Buitengebied” uit 2019 zou moeten zijn, maar uit een uitspraak van de RvS blijkt nu dat voor deze locaties het “Bestemmingsplan Buitengebied Staphorst” uit 2013 moet worden aangehaald, omdat in de planregels wel wijzigingen zijn vastgesteld, maar niet op de plankaart. Zie ook onderstaande passage uit de EPOS nieuwsbrief van juni 2023

Status bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied'

In de sessie is ook besproken dat kort geleden de Raad van State een uitspraak heeft gedaan in een kwestie die speelde in ons buitengebied. Daarbij kwam de vraag aan de orde welk bestemmingsplan van toepassing was. De Raad van State heeft daarbij het volgende uitgesproken:

“Het bestemmingsplan ‘Veegplan Buitengebied’ is alleen van toepassing op de percelen waarvoor op de verbeelding en in de planregels een wijziging ten opzichte van het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ is vastgesteld.”

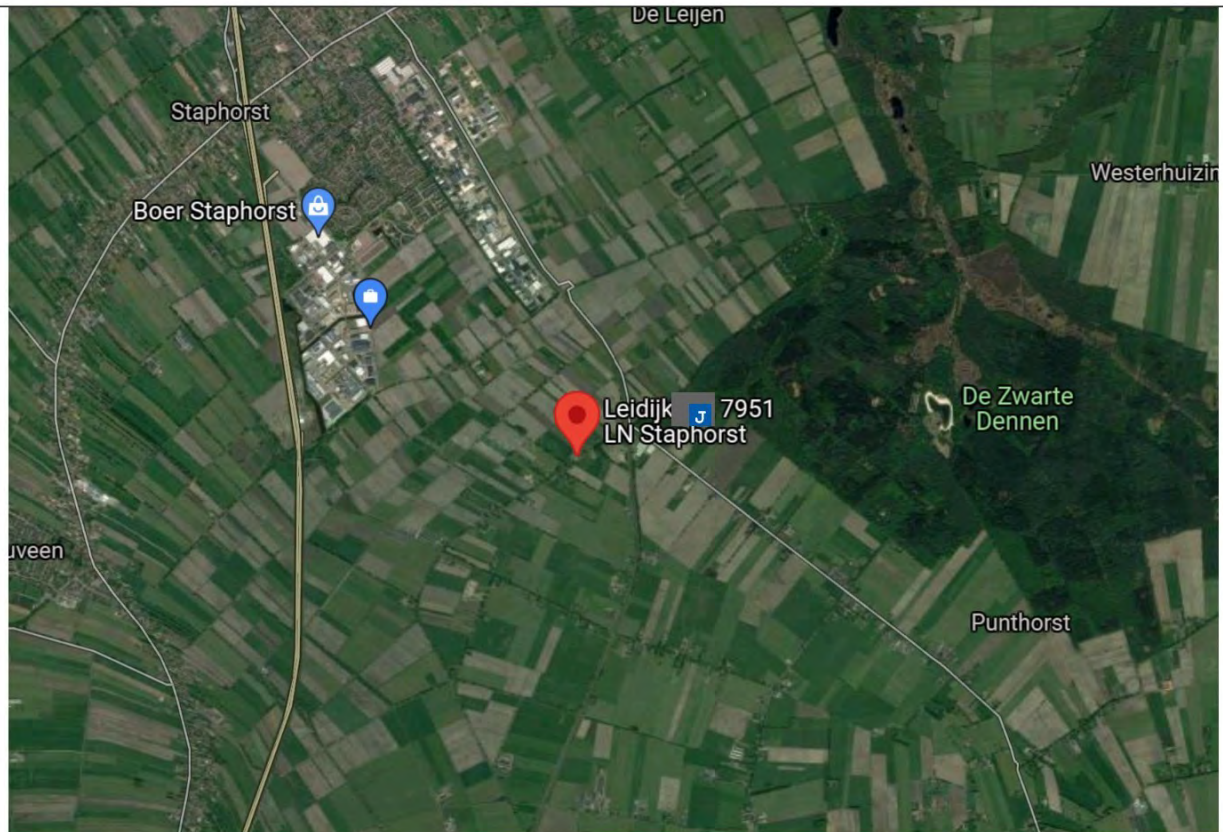
Plan: Bestemmingsplan Buitengebied
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0180.5102011001-VS01

-  Enkelbestemming
Agrarisch
-  Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 3
-  Bouwvlak
-  Gebiedsaanduiding
veiligheidszone - munitie c
-  Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 6
-  Functieaanduiding
opslag



Figuur 1: uitsnede bestemmingsplan en globaal plangebied

Omschrijving afwijking(en) van de regels / verbeelding



Figuur 2: locatie plangebied



Figuur 3: luchtfoto plangebied met plangrens

Artikel 46 Waarde - Archeologie 3

46.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'waarde - archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van hoge archeologische verwachtingswaarden.

46.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan **50 cm** beneden het maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan **100 m²** wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan **100 m²** ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

46.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 46.2, mits:
 1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
 3. één of meer van de volgende voorwaarden in acht word(t)(en) genomen:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
 - een verplichting tot het (laten) uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen; of
 - een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- b. Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

46.4 Omgevingsvergunning voor het bouwen van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

1. het ontgronden, afgraven of egaliseren van gronden over een oppervlakte groter dan **100 m²**;
 2. het mengen, diepploegen of ontginnen van gronden over een oppervlakte groter dan **100 m²** en dieper dan **50 cm**;
 3. het graven of dempen van watergangen;
 4. het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan **50 cm**;
 5. het graven van sleuven breder dan **50 cm** en dieper dan **50 cm** ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen, drainage en funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 6. het permanent verlagen van het waterpeil.
- b. Een vergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien:
1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
 3. één of meerdere van de volgende voorschriften in acht word(t)(en) genomen:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
 - een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.
- c. Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de vergunning niet verleend.
- d. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 2. het normale onderhoud betreffen. Onder normaal onderhoud van drainage wordt in elk geval verstaan het vervangen van drainage in inmiddels gedraineerde percelen;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
 4. op archeologisch onderzoek zijn gericht.

46.5 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 (gebied van archeologische verwachtingswaarde met hoge trefkans) te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische verwachtingswaarden (meer) aanwezig zijn.
- b. Alvorens de sub a bedoelde wijziging wordt toegepast, wordt de regioarcheoloog om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de wijziging niet toegepast.

Afwijking:

Er wordt afgeweken van dit artikel in de zin dat er een woning gebouwd wordt, waarbij dieper dan 50 cm. Er dient daarom een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch cultuurgrond;
- b. een grondgebonden agrarisch bedrijf, al dan niet met een neventak intensieve veehouderij;
- c. een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf in de vorm van een intensief veehouderijbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
- d. een kwekerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij';
- e. dagrecreatief medegebruik;

met daaraan ondergeschikt:

- f. het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, al dan niet in combinatie met:
 - een aan huis verbonden beroep;
 - aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten;
 - aan huis verbonden kantooractiviteiten;
 - een bed and breakfast;

met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering niet is toegestaan;

- g. windturbines, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'windturbine';
- h. hout- en fruitteelt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'teeltgebied';
- i. bestaande kampeerterreinen (kamperen bij de boer);

alsmede voor:

- j. het behoud van de uitwendige hoofdvorm van gebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- k. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden;

met de daarbij behorende:

- l. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen;
- m. bedrijfswoningen;
- n. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen;
- o. mestsilo's, mestbassins, kuilvoerplaten en sleufsilos;
- p. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- q. landbouwwegen, (kavel)paden, en overige infrastructurele voorzieningen;
- r. tuinen, erven en terreinen;
- s. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- t. groenvoorzieningen;
- u. nutsvoorzieningen;

met dien verstande dat:

- v. het aantal agrarische bedrijven per bouwperceel niet meer bedraagt dan één dan wel het bestaande aantal.

Het opwekken van elektriciteit door middel van (co-)vergisting is uitsluitend toegestaan voor zover de opgewekte energie wordt geproduceerd door het ter plaatse aanwezige bedrijf en tevens wordt ingezet op dit bedrijf.

3.2 Bouwregels

- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen, geen windturbines en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- 1. mestsilo's, mestbassins, kuilvoerplaten en sleufsilos mogen alleen binnen het bouwvlak op minimaal 10 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning worden gebouwd, dan wel overeenkomstig de bestaande situatie of ter plaatse van de aanduiding 'opslag';

3.5.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijvigheid, anders dan de in lid 3.1 en 3.5.1 toegelaten nevenactiviteiten;
- b. het splitsen van een bedrijfswoning in meer dan één woning;

- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan agrarische detailhandel en de in 3.5.1, sub c, onder 5 toegelaten detailhandel;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan de in lid 3.1 en 3.5.1 toegelaten voorzieningen;
- e. permanente bewoning van vrijstaande bijgebouwen of bedrijfsgebouwen;
- f. het stallen van (sloop)auto's, (sloop)caravans, boten, sloopafval, bouwmaterialen en hiermee vergelijkbare zaken, anders dan in gebouwen, indien deze stalling geen direct verband houdt met de bedrijfsvoering ter plekke;
- g. het opslaan van mest, bermmaaisel, producten die vrijkomen bij het schoonmaken van sloten, hooibalen en/of andere agrarische producten buiten het bouwvlak, anders dan tijdelijke opslag en anders dan bestaande opslag en opslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- h. het opslaan van mest, bermmaaisel, producten die vrijkomen bij het schoonmaken van sloten, hooibalen en/of andere agrarische producten binnen het bouwvlak voor zover het gronden betreft die zijn gelegen op minder dan **10 m** achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;
- i. het gebruik van de gronden ten behoeve van bosbouw, sierteelt, houtteelt of andere hoogopgaande teeltvormen, anders dan ter plaatse van de aanduiding 'teeltgebied', dan wel de bestaande situatie;
- j. het gebruik van gebouwen ten behoeve van gestapelde stallen;
- k. de aanleg van en het gebruik van gronden voor paardrijbakken anders dan bedoeld in lid 3.5.1, sub e;
- l. het gebruik van verlichting voor een paardrijbak anders dan bedoeld in lid 3.5.1, sub f;
- m. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak als erf of tuin;
- n. het aanleggen van een agrarische bedrijfsontsluiting buiten het bouwvlak, anders dan bestaand;
- o. het gebruik van gronden als sport-, wedstrijd-, speel- parkeer- en/of kampeerterrein;
- p. het gebruik van gronden voor het beproeven van motorvoertuigen of voor het beoefenen van gemotoriseerde snelheids- en/of behendigheidssporten en de (model-) vliegsport.

Afwijking van de Regels uit Artikel 3 Agrarisch

Naast bovenstaande afwijkingen (strijdig gebruik) laat een agrarische bestemming ook geen verblijfsrecreatie in de vorm van een camping toe plus het ontwikkelen van een bijbehorende bedrijfswoning. De bestemming dient te worden omgezet in een enkelbestemming -verblijfsrecreatie". Hiervoor dient planologische procedure te worden opgestart.

Bedoeling is dat de bedrijfswoning naast de locatie wordt gesitueerd waar nu kuilvoer ligt opgeslagen. Voor de opslag van De afstand van de opslag van kuilvoer tot een geurgevoelige functie moet minimaal 25 meter zijn. Ook moet voor de overige verblijfsfuncties kunnen worden aangetoond dat er goed verblijfsklimaat aanwezig is. Daarom is gekozen om functies als wonen en kamperen buiten de 25 meter -contour van de naastgelegen agrarische bedrijfsfunctie te situeren. Daarnaast is er voor gekozen om de huidige opslaglocatie aan de Leidijk te verplaatsen naar achter de huidige agrarische bedrijfswoning en veeschuur. Dit resulteert in een nieuw bouwvlak en opslagbestemming voor de naastgelegen agrarische functie.

Volkstuintjes KGO Boschweg

Middels bouwregels kan worden geborgd dat er geen gebouwtjes op de volkstuintjes worden gebouwd. Wel is de wens om één centrale plek voor opslag te ontwikkelen. Tuingereedschap kan hier worden gestald, maar ook evt. in lage kasten op de percelen. Evt. kunnen de volkstuintjes worden omheind door bijv. een meidoornhaag. Omdat de tuintjes onderdeel zijn van een KGO kunnen ook voorschriften worden opgenomen via de KGO en voorwaardelijke verplichting / beeldkwaliteitsplan.

De meest gangbare bestemming voor volkstuinen is **“recreatie-volkstuintjes”**. Zo is het in de hele gemeente Staphorst geregeld en ook in lijn met de systematiek van bestemmingen en functieaanduidingen uit de SVBP2012. De wens was de volkstuinen binnen een agrarische bestemming te ontwikkelen, maar het gebruik van agrarische gronden als tuin is niet toegestaan binnen de huidige planregels. Wanneer de planregels zouden worden herzien op dit punt, dan zou gewerkt moeten worden met een specifieke aanduiding binnen een agrarische bestemming. Dit kan alleen als de functie niet in de functielijst van de SVBP2012 staat. Dus moet de bestemming van “agrarisch” worden omgezet in “recreatie- volkstuin”.

Artikel 57 Algemene aanduidingsregels

57.7 Veiligheidszone - munitie c

57.7.1 Bouwregels

Op en in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - munitie b' is het oprichten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten niet toegestaan. Voor zover activiteiten of functies kunnen worden toegestaan, wordt vooraf advies ingewonnen van de Inspectie VROM.

Er was eerst getoetst aan het Veegplan Buitengebied maar nu na de uitspraak van de RVS is bepaald dat getoetst dient te worden aan het oudere Bestemmingsplan Buitengebied, gelden ook de regels die daarin staan.

In het huidige plan is de bedrijfswoning gedeeltelijk binnen de veiligheidszone – munitie -c ingetekend. Volgens het bestemmingsplan is het oprichten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten hier niet toegestaan (er staat overigens “ veiligheidszone – munitie b” maar we gaan ervanuit dat “munitie-c” wordt bedoeld).

Dit heeft als gevolg dat de woning niet opgetrokken kan worden op de huidige locatie tenzij planregels worden herzien of er buitenplannen wordt afgeweken. Inspectie VROM bestaat niet meer; dit is nu de ILT geworden.

Een andere optie zou kunnen zijn de woning te verplaatsen naar een locatie buiten de Veiligheidszone. Zie de afbeeldingen hieronder:



Procedure

Welke planologische procedure wordt van de gemeente gevraagd om af te wijken van het geldende bestemmingsplan?

Procedure: 0 binnenplanse afwijking

Let op: toets aan de voorwaarden opgenomen in het bestemmingsplan

0 buitenplanse kruimelafwijking

Let op: toets aan de beleidsnota 'kleine buitenplanse afwijkingen'

0 Wabo-projectbesluit

0 wijziging bestemmingsplan

Let op: toets aan de voorwaarden opgenomen in het bestemmingsplan

X herziening bestemmingsplan

Toelichting: het bestemmingsplan biedt geen binnenplanse wijzigingsruimte voor de ontwikkeling van een camping + bedrijfswoning. Hiertoe zal of een Wabo projectbesluit of een herziening van het bestemmingsplan als procedure moeten worden ingezet. Gekozen wordt voor een herziening van het bestemmingsplan vanwege de grotere mate van flexibiliteit die dit met zich meebrengt ook met het oog op toekomstige ontwikkelingen.

Daarnaast dient ook het bouwvlak van het agrarische bedrijf op Leidijk 2a te worden aangepast en wordt het vlak met de opslagaanduiding verplaatst. Dit kan alleen via een partiële herziening van het bestemmingsplan.

Toelichting in Omgevingskamer

Aanvrager en/of professional wenst het plan toe te lichten in de Omgevingskamer: ~~ja~~nee

Ruimtelijke motivatie

Motivatie:

Woning + Boerencamping

De initiatiefnemers willen graag op of rond de locatie Leidijk  te Staphorst een familiecamping ontwikkelen en daarbij een **bedrijfswoning** **naast** het bestaande erf van de boerderij die op dit moment bewoond wordt door de broers van één van de initiatiefnemers.

De ontwikkeling van de camping sluit aan bij de vraag naar de ontwikkeling van lokaal toerisme en recreatie in de gemeente Staphorst. Recente ontwikkelingen hebben ervoor gezorgd dat meer Nederlanders vakantie in eigen land zijn gaan houden. Het ontwikkelen van een boerencamping past goed bij de groeiende vraag naar binnenlands toerisme en recreatie.

De locatie is erg gunstig; niet ver van de Dorpskern, Zwembad, Zwarte Dennen en de Staatsbossen en doorlopende fietsroutes in de omgeving maar ook aansluitend op routes naar Steenwijkerland en Drenthe.

Voorwaarde voor de ontwikkeling van de camping is wel dat de initiatiefnemers in de buurt van de camping wonen. Dit is vanwege praktisch nut (leveren van diensten aan de campinggasten; de camping zal zowel in als buiten het hoogseizoen geopend zijn) en de wil om weer terug te keren naar de oude geboortegrond.

Nieuwbouw in het buitengebied is vaak lastig te realiseren; uiteraard zijn er rood-voor-rood regelingen, maar dat is in dit geval niet aan de orde. Daarom is gezocht naar compenserende maatregelen die ook aansluiten bij de vraag van de gemeente en meteen kwaliteit toevoegen:

Kwaliteitsimpuls groene omgeving en toerisme en recreatie

De initiatiefnemer is bereid om met de voorgenomen ontwikkeling flink te investeren in de groene ruimte (igv een camping moet deze ook worden ingepast in de groene omgeving). De camping zal ingebed worden in een robuust groen raamwerk in lijn met het omliggende landschap.

Huidige situatie

Op dit moment bestaat de locatie uit grasland naast het kleinschalige boerenbedrijf aan de Leidijk 2a. Het landschap kenmerkt zich door het open karakter, met relatief langgerekte kavels, hier en daar een bosje en door bomen omzoomde lanen, kenmerkend voor het jonge ontginningslandschap.

Op onderstaande afbeeldingen is de huidige situatie te zien met enkele aanzichten vanaf de Leidijk richting het Noordwesten:



Figuur 4: luchtfoto met verwijzing naar situatiefotos



Figuur 5: situatiefoto's

Huidige planologische situatie:

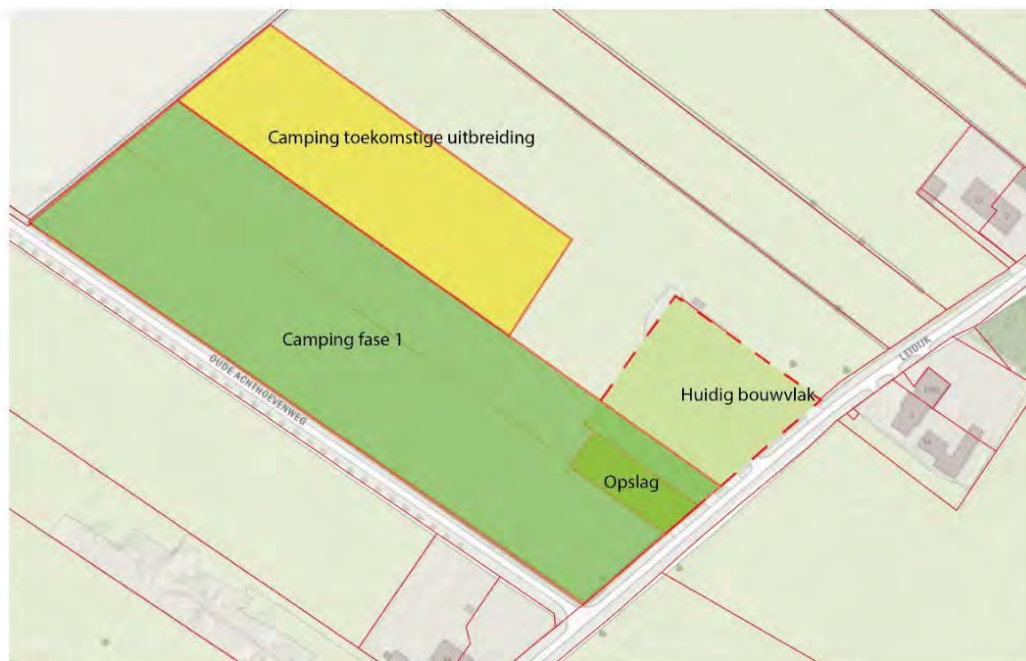
Op dit moment is de planologische situatie als volgt: de complete bestemming van het gebied is agrarisch: hieronder is te zien wat voor het bedrijf op de locatie Leidijk 2a de begrenzing van het bouwvlak is en welk deel van de agrarische bestemming speciaal is bestemd voor opslag:



Figuur 6: huidige planologische situatie

Gewenste planologische situatie:

Wanneer de nieuwe camping wordt toegevoegd komt deze voor een deel over het huidige bouwvlak van de agrarische bestemming op nr 2a te liggen, alsmede over de opslaglocatie. Dit resulteert daarom in een aanpassing van het bouwvlak en de situering van de opslaglocatie. De opslaglocatie is 1000 m², het deel van het bouwvlak wat het nieuwe recreatiegebied snijdt was is. 800 m². De nieuwe locaties krijgen dezelfde grootte, om de huidige uitbaters niet te belemmeren in hun bedrijfsvoering, evenals mogelijke toekomstige uitbaters. Voordeel van het verplaatsen van de opslaglocatie naar de achterkant van de bestaande veeschuur is dat de ruimtelijke kwaliteit aan Leidijk wordt verbeterd.



Figuur 7: gewenste planologische situatie en fasering camping



Figuur 8: Nieuwe planologische situatie met aangepast bouwvlak en nieuwe situering kuilvoer

Dit alles resulteert in de onderstaande planologische verdeling van de gronden en het hieronder afgebeelde plangebied, waarbij de camping een enkelbestemming “verblijfsrecreatie” zal krijgen.

De nieuwe recreatieve bestemming heeft een oppervlakte van ca. 33000 m² ofwel 3,3 ha. Het nieuwe bouwvlak en de opslaglocatie van het boerenbedrijf behouden de agrarische bestemming.



Figuur 9: Nieuwe bestemmingsverdeling

Het plan

Hieronder wordt het plan kort beschreven; landschappelijke analyse, aansluiting bij relevant beleid, behoefte, fasering van de plan, e.d. worden in het plan in de bijlage uitgebreid uiteengezet in woord en beeld.



Figuur 10: Huidige situatie



Figuur 11: Inrichtingsschets Gewenste situatie en nieuwe locatie voor opslag

Het plan bestaat uit de volgende componenten:

Gasten:

- 24 camperplaatsen
- 29 reguliere kampeerplekken, geschikt voor caravans en tenten
- 5 + Glampingtenten
- 40 parkeerplaatsen voor gasten

- 24 parkeerplekken voor bezoekers
- 2 Bed&Breakfast units

Voorzieningen:

- Douche/toiletruimte
- Aansluitpunten water en elektra
- Speelweide
- Dierenweide
- Bloementuin
- Vijver
- Mogelijkheid te vissen in de vijver
- Opslag in een bestaande schuur, deze staat op het erf van de broers

Ten behoeve van de gasten (camping en B&B) worden de volgende voorzieningen ontwikkeld

- Bar
- Eetgelegenheid
- Terras
- Zitgelegenheid
- Speelruimte

Bedrijfswoning:

Boerderijtype in een modern jasje, maar goed aansluitend bij de omgeving. In de woning komen bovenin 2 B&B units (en wellicht beneden ook voor mensen die minder valide zijn)

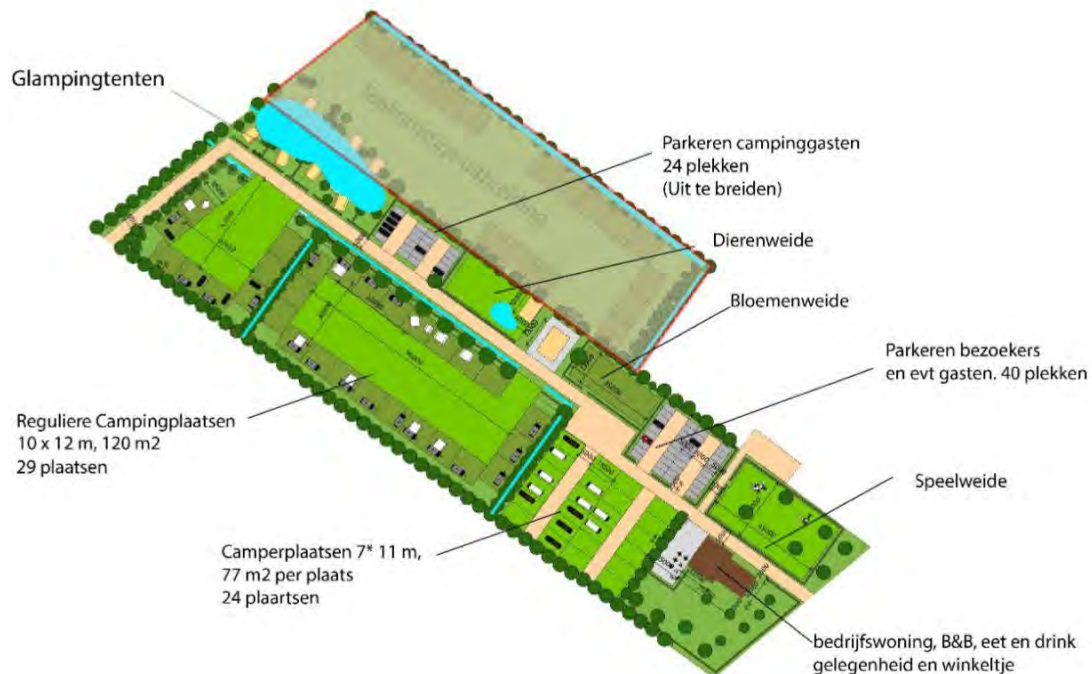
De camping wordt in eerste instantie zo'n 2,4 hectare groot. En bevindt zich op het perceel ingeklemd tussen de Achthoevenweg, Leidijk en het erf van Leidijk  De bedrijfswoning met B&B en voorzieningen ten behoeve van het accommoderen van de campinggasten bevindt zich vooraan het perceel en wordt omsloten door een ruime boerentuin met fruitbomen en omzoomd door een typerende heg van liguster of beuk.

Naast de ingang aan de Leidijk bevindt zich een speelweide, omzoomd door een heg en voorzien van speeltoestellen en wat bomen voor schaduw.

De toegangsweg vormt de spil van de camping en verdeelt het terrein min of meer in tweeën. Achter het terras bevinden zich de camperplaatsen. Daartegenover is parkeergelegenheid voor bezoekers en kampeerders. Daarachter bevindt zich een bloemenweide en daarachter het centraal gelegen gebouwtje met toiletvoorzieningen.

Hierachter volgt zich de dierenweide met kleinvee en allerlei voor kinderen geschikte dieren. Daar weer achter bevindt zich een parkeerhaven voor kampeerders en daarachter de vijver met daaromheen de luxe glampingtenten, enigszins afgeschermd door groen voor privacy.

Ten zuidwesten daarvan bevinden zich de kampeerweides, ruim opgezet en omzoomd door groen. Achter de tenten wordt een brede strook gras gereserveerd met wilde bloemen, extensief beheerd, als onderdeel van de KGO.



Figuur 12: inrichtingsplan met verschillende componenten

Aan de Noordoostkant is een deel gereserveerd voor toekomstige uitbreiding. In het kader van de KGO worden hier al wel vast boomsingels geplant en zal het grasland extensief worden beheerd.

De groenstructuur is zo opgezet dat deze goed aansluit bij de historische verkavelingsstructuur en op deze locatie weer wat van de vroegere bosschages terugbrengt.

Zie ook de bijlage voor de complete planomschrijving en groen-blauwe inpassing.

Verkeer / parkeren

Toelichting:

Er zal voornamelijk geparkeerd worden op de kampeerplaatsen zelf. De toegangsweg zal via de Leidijk zijn.

Aan de voorzijde, achter bedrijfswoning en speelweide is een parkeergelegenheid en verderop op het terrein. De voorste ruimte bestaat uit 40 parkeerplekken, de meest noordelijke uit 24

plekken. Dit kan nog uitgebreid worden in de toekomst naar gelang de vraag. Op dit moment is het aantal plaatsen op de volgende manier bepaald (zie fig. 13) :

Functie	Aantal	Parkeerplaatsen		Bijzonderheid
Camperplaats	24	2		Inclusief 2 voor Bezoekers
Reguliere kampeerplaats	29	35 (29*1,2)		Inclusief 3 voor bezoekers
Glampingplaatsen	4	6		Inclusief 1 voor bezoekers
B&B	2/3	3		
Woning		3		
Overige: • Bezoekers campinggasten • Eetgelegenheid campinggasten • Terras campinggasten • Verkoop lokale producten		11		
Totaal		60		

Figuur 13: Aantal geprojecteerde parkeerplaatsen (uitgaande van de 1e fase van de campingontwikkeling)

De meeste functies die zijn ondergebracht in het hoofdgebouw komen ten goede aan de campinggasten, behalve Zoals vermeld kan dit aantal worden aangepast naar gelang de groei van de camping. Het aantal kan vrij eenvoudig uitgebreid worden op het stuk grond gereserveerd voor de uitbreiding. We gaan er ook vanuit dat niet alle plaatsen van overdag vol staan, en dat er dan meer ruimte is voor evt. dagjesmensen.

Verkeersgeneratie per standplaats is volgens de CROW publicatie 318 "toekomstbestendig parkeren" 0,4 mvt. Per standplaats. De publicatie maakt geen verschil tussen camperstandplaatsen en reguliere standplaatsen (tent, caravan). De gemeente Staphorst hanteert dezelfde norm in haar eigen parkeernormering.

De verkeersaantrekkende werking is dan $57 * 0,4 = 23$ mvt per dag voor kampeerdere, wanneer camperplaatsen ook als campingstandplaats worden berekend. De woning en B&B kennen een hoger aantal verkeersbewegingen per dag. Deze aantallen zijn vooral van belang voor geluidsonderzoek en stikstofberekeningen en. Geluidsonderzoek.

Parkeergelegenheid is voornamelijk voor bezoekers van campinggasten en kortdurend bezoek voor bijvoorbeeld een klein evenement of voor toeleveranciers voor de restauratie, winkeltje etc, een bijeenkomst in het restaurant, e.d.

Hiervoor bestaat in het buitengebied geen norm. Een winkelfunctie kent ook in het buitengebied geen norm. Daarom is voor het aantal parkeerplaatsen gekozen voor maximaal 20.

De woning heeft 3 parkeerplaatsen nodig, en er zal voldoende ruimte zijn voor bezoekers.

Camping (kampeesterrein)									
Parkeercijfers (per standplaats)									
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		Aandeel laadpunten
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,1	1,3	2,5 - 3%
Sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,1	1,3	
Matig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,1	1,3	
Weinig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,1	1,3	
Niet stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,1	1,3	
Opmerking: Exclusief 10% voor gasten van bezoekers. Aandeel bezoekers: 90%									
Verkeersgeneratie (per standplaats)									
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0,4	0,4	
Sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0,4	0,4	
Matig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0,4	0,4	
Weinig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0,4	0,4	
Niet stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0,4	0,4	
Opmerking: Exclusief verkeersgeneratie van gasten van bezoekers. Aandeel bezoekers: 89%									

Figuur 14: Parkeercijfers CROW camping

3.5 Horeca en (verblijfs)recreatie

Functie	Parkeerkentgetal				Aandeel bezoekers
	bebouwde kom		buitengebied		
	Min.	Max.	Min.	Max.	
Camping (per standplaats)	n.v.t.	n.v.t.	1,1	1,3	90%
Bungalowpark (per bungalow)	1,5	1,7	2,0	2,2	91%
1* hotel (per 10 kamers)	2,2	2,4	4,4	4,6	77%
2* hotel (per 10 kamers)	3,6	4,1	6,0	6,5	80%
3* hotel (per 10 kamers)	4,2	5,2	6,3	7,3	77%
4* hotel (per 10 kamers)	6,3	7,3	8,5	9,5	73%
5* hotel (per 10 kamers)	9,3	10,9	11,8	13,4	65%
Café / bar / cafetaria	5,0	7,0	n.v.t.	n.v.t.	90%
Restaurant	12,0	14,0	n.v.t.	n.v.t.	80%
Discotheek	18,9	22,9	18,8	22,8	99%
Evenementenhal / Beursgebouw	6,0	11,0	n.v.t.	n.v.t.	99%

Figuur 15: Parkeercijfers Gemeente Staphorst verblijfsrecreatie

Functie	Parkeerkengetal				Aandeel bezoekers
	bebouwde kom		buitengebied		
	Min.	Max.	Min.	Max.	
Buurtsupermarkt	2,5	4,5	n.v.t.	n.v.t.	89%
Discountsupermarkt	5,5	7,5	n.v.t.	n.v.t.	96%
Fullservice superm. (laag prijsniveau)	4,4	6,4	n.v.t.	n.v.t.	93%
Fullservice superm. (hoog prijsniveau)	3,9	5,9	n.v.t.	n.v.t.	93%
Grote supermarkt	6,7	8,7	n.v.t.	n.v.t.	84%
Groothandel in levensmiddelen	5,4	7,4	n.v.t.	n.v.t.	80%
Buurt- en dorpscentrum	2,7	4,7	n.v.t.	n.v.t.	72%
Wijkcentrum (klein)	3,5	5,5	n.v.t.	n.v.t.	76%
Wijkcentrum (gemiddeld)	4,1	6,1	n.v.t.	n.v.t.	79%
Wijkcentrum (groot)	4,7	6,7	n.v.t.	n.v.t.	81%
Weekmarkt (per 1m2 kraam) ⁶	0,15	0,24	n.v.t.	n.v.t.	85%
Kringloopwinkel	2,0	2,5	2,0	2,5	89%
Bruin- en witgoedzaken	7,1	8,6	8,5	10,0	92%
Woonwarenhuis / woonwinkel	1,6	2,1	1,7	2,2	91%
Woonwarenhuis (zeer groot)	4,3	5,8	4,4	5,9	95%
Meubelboulevard / woonboulevard	2,1	2,6	n.v.t.	n.v.t.	93%
Winkelboulevard	3,9	4,4	n.v.t.	n.v.t.	94%
Outletcentrum	9,1	11,1	9,4	11,4	94%
Bouwmarkt	2,1	2,6	2,2	2,7	87%
Tuincentrum	2,3	2,8	2,6	3,1	89%
Groencentrum	2,3	2,8	2,6	3,1	89%

Figuur 16: parkeerkengetallen detailhandel gemeente Staphorst

Kinderfeestjes, vergaderingen en bruiloften behoren *niet* tot de activiteiten. De ruimtes worden alleen gebruikt voor de campinggasten. Extra parkeerruimte voor deze activiteiten is dan ook niet nodig. Het Rustpunt (Rustpunt is de naam van de faciliteit, maar dient ook als rustpunt voor voorbijgangers) is een verkooppunt voor een hapje en een drankje, in eerste plaats voor campinggasten, maar ook voor voorbijgangers (fietsers, wandelaars).

Parkeren Volkstuintjes:

Een onderdeel van de KGO zijn volkstuintjes: ook hiervoor gelden parkeernormen binnen de gemeente Staphorst:

Functie	Parkeerkengetal				Aandeel bezoekers
	bebouwde kom		buitengebied		
	Min.	Max.	Min.	Max.	
Volkstuin (per 10 tuinen)	1,2	1,5	1,3	1,6	100%

Er komen 33 volkstuintjes, wat resulteert in $3,3 \times 1,6 = 5,28$ parkeerplekken. Er is echter meer dan voldoende ruimte voor een groter aantal voertuigen. Al heeft duurzaam/fietsverkeer de voorkeur.

Water

Toelichting:

Voor het onderdeel water zal een watertoets worden ingevuld op www.dewatertoets.nl . De precieze oppervlakte toegevoegde verharding is nog niet bekend, maar is nu ongeveer in de order van grootte van:

- Toegangsweg en distributieroute: ca 3000 m²
- Terras: ca 300 m²
- Gebouwen:
 - Servicegebouw: 100 m²
 - Dierenverblijf/schuilplaats: 60 m²
 - Woning + horeca e.d. : 300-400 m²

Parkeerplaatsen worden met waterdoorlatende graskeien of andere waterdoorlatende verharding bestraat.

Het totaal komt hiermee op rond de 5000 m² verharding, wanneer de parkeerplekken ook meegerekend worden . Dit is vrij ruim genomen. Het waterschap ziet graag dat deze oppervlakte wordt gecompenseerd in de vorm van waterberging met een capaciteit van 80mm per m². Dwz water tijdelijk vasthouden in geval van een zeer zware bui die eens in de 100 jaar valt. Dit betekent 400 m³ met een max peilverhoging van 30 cm. Dat resulteert in een bergingsoppervlak van 1300m².

De vijver is 900 m² groot en kan al een boel water verwerken. Verder worden er ondiepe greppels gegraven die in tijden van zware neerslag ook water kunnen vasthouden. De oppervlakte hiervan zal zo'n 400 -500 m² zijn, met voldoende capaciteit.

Bedoeling is dat een deel van het regenwater ook hergebruikt wordt voor wassen, douchen en voor de beesten in de dierenweide.

De bodem bestaat verder uit zand en staat bekend snel water te verwerken. Ook kunnen de bestaande slotenrondom het terrein goed in de bergingsvraag helpen voorzien.



Figuur 17: waterberging

Water voor gebruik op de camping:

Op de boerderij wordt op dit moment regenwater opgevangen in waterreservoirs. Dit water wordt gebruikt om gewassen en de dieren te voorzien van water. Vergelijkbare methoden zullen ook worden gebruikt tbv de kinderboerderij maar ook als klimaatadaptieve functie,

Iedere standplaats/camperplaats krijgt een wateraansluiting. In de wasgelegenheid is een warm/koudwater aansluiting.

Milieu

(VNG-handreiking 'Bedrijven- en milieuzonering')

Toelichting:

Er zijn geen nabij gelegen bedrijfsbestemmingen die een belemmering kunnen vormen. Wel is er het naastgelegen boerenbedrijf op Leidijk  en de motorcrossbaan van de motorclub AMBC Staphorst. Voor het boerenbedrijf is geur het voornaamste aspect. Voor de motorcross geluid (en evt. bijv. stof)

Geur:

Het naastgelegen boerenbedrijf op Leidijk  heeft een veestal met daaromheen een geurcirkel met een straal van 25 meter. Op de geurkaart van de gemeente Staphorst staat dit ook aangegeven. Voor nieuwe ontwikkelingen moet echter niet alleen worden uitgegaan van het geurobject, maar, moet om de planologische rechten van het boerenbedrijf te waarborgen een

buffer rondom het hele bestemmingsvlak (in dit geval bouwvlak met agrarische bestemming) worden getrokken. Dit geldt ook voor de locatie van Kuilvoeropslag.

Omdat het plan voorziet in een nieuw gesitueerd bouwvlak en opslaglocatie van kuilvoer, geldt ook een nieuwe milieugrens. Voor het gemak zijn alle evt. gevoelige functies hier buiten gepland. Waar de nieuwe bestemming de cirkel doorsnijdt bevinden zich alleen groenvoorzieningen of bijv. parkeerplaatsen of plaatsen waar tijdelijk mensen kunnen zijn, zoals een speelplaats. Zie ook hieronder:



Figuur 18: nieuwe milieucirkel rondom naburig boerenbedrijf

In het Activiteitenbesluit staan in paragraaf 3.4.5 de voorschriften voor geur bij het opslaan van agrarische bedrijfsstoffen.

Minimumafstanden

Een opslag van agrarische bedrijfsstoffen moet (volgens artikel 3.46 lid 1 Activiteitenbesluit) liggen op minstens:

100 meter van een geurgevoelig object dat binnen de bebouwde kom ligt

50 meter van een geurgevoelig object dat buiten de bebouwde kom ligt

Voor kuilvoer bestaat echter een uitzondering :

Voor kuilvoer volstaat 25 meter genoeg geurgevoelige objecten (artikel 3.46 lid 5 Activiteitenbesluit). Het maakt niet uit of het geurgevoelige object binnen of buiten de bebouwde kom ligt. Is de afstand korter dan 50 meter, dan moet de agrariër het kuilvoer afdekken (behalve natuurlijk

tijdens aan- en afvoer). Voor knolgewassen, wortelgewassen of fruit is afdekken niet nodig (artikel 3.46 lid 6 Activiteitenbesluit).

(Overige milieuaspecten)

Toelichting:

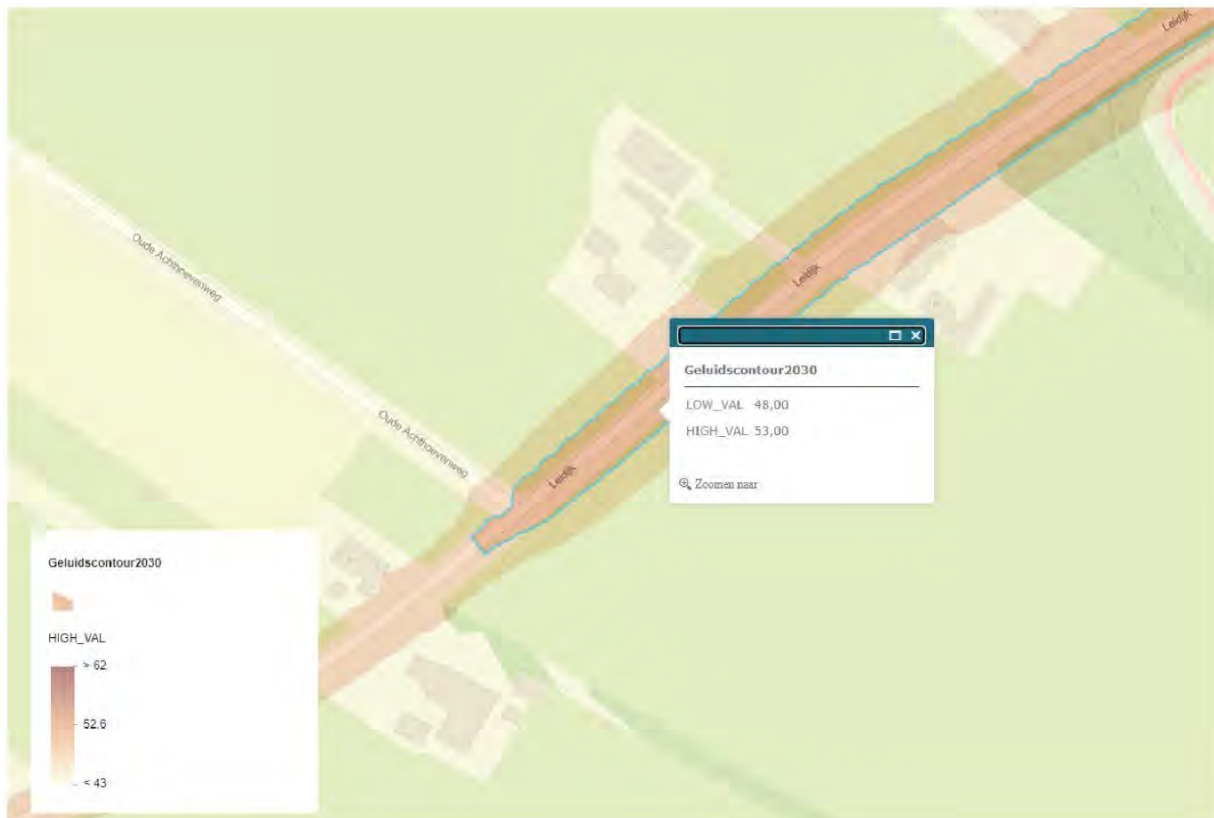
Geluid:

Verkeerslawaaï

De ontwikkeling zal een toename aan weg- en verkeerslawaaï veroorzaken door bestemmingsverkeer en verkeersaantrekkende werking door bezoekers, met campers of met caravans.

Om een goed woon-en leefklimaat te garanderen dient voor de ontwikkeling van de woning een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd, waarbij voldaan moet worden aan de waarden zoals bepaald in het beleidsdocument “geluidsbeleid in het kader van de wet geluidshinder”. Ook moet worden onderzocht of de campingfuncties geen overlast veroorzaken voor omwonenden.

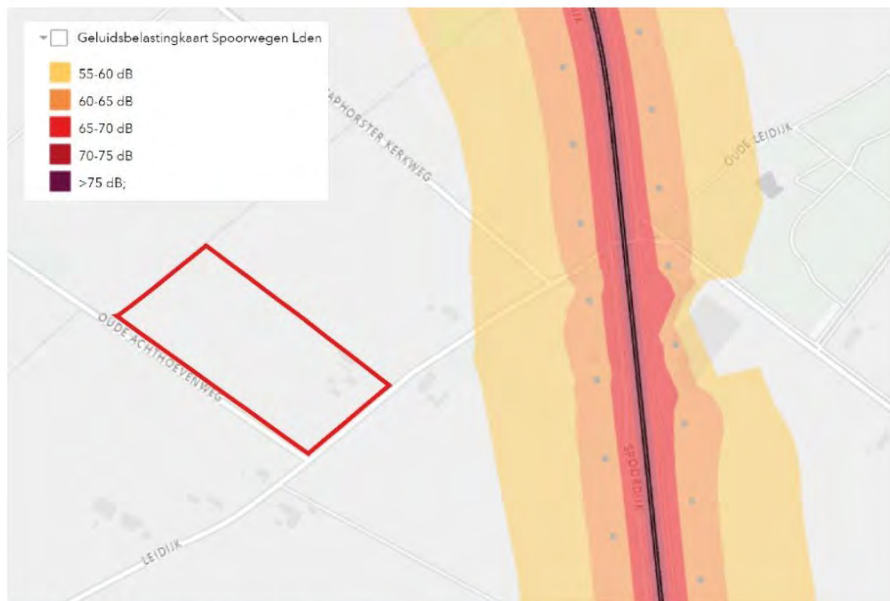
Op onderstaande afbeelding is te zien dat de geluidsniveaus die zijn geprojecteerd in 2030 relatief laag zijn en voor wat betreft de ontwikkeling van gevoelige functies (wonen, langdurig verblijf) geen belemmeringen te verwachten zijn. Op de camping zelf zullen ook verkeersbewegingen plaatsvinden, wat dit voor effect heeft zal nog moeten worden onderzocht tijdens de ruimtelijke vervolprocedure. Verwacht wordt ook hier dat er geen significante belemmeringen zullen ontstaan.



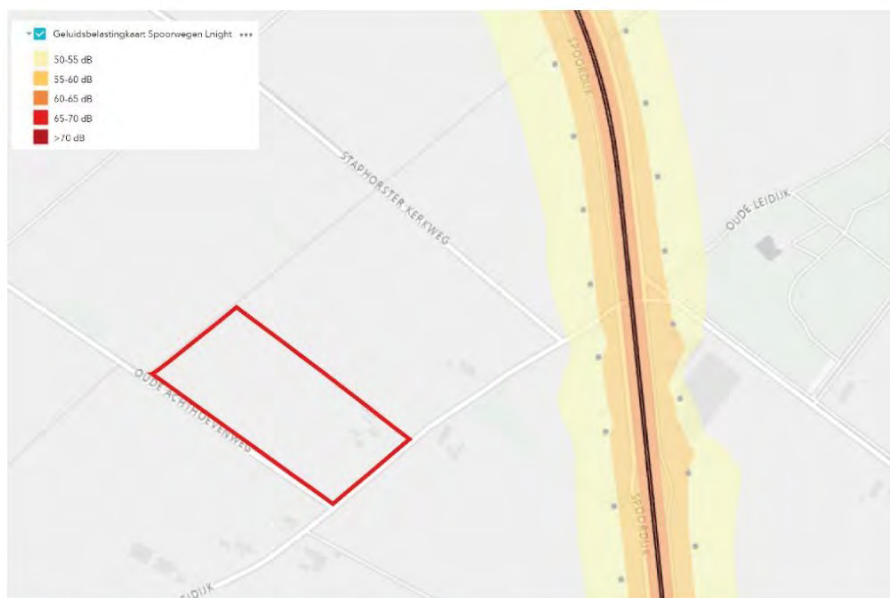
Figuur 19: wegverkeerslawaaiprognose

Spoorweglawaaiprognose:

Op ca. 400 meter afstand van het plangebied ligt het treinspoor Groningen-Zwolle. Op de website van ProRail zijn de geprojecteerde geluidsniveaus te vinden die overdag en 's nachts worden gerealiseerd door het treinverkeer. Op deze kaart is onduidelijk wat het geluidsniveau op de gevel van de nieuwe bedrijfswoning en het campingterrein exact zal zijn. Akoestisch onderzoek zal dit moeten uitwijzen. Volgens de kaart van ProRail zou het geluidsniveau als gevolg van treinverkeer in ieder geval onder de 55 db/A moeten liggen.



Figuur 20: Spoorweglawaai: overdag (Bron: Prorail)



Figuur 21: Spoorweglawaai nacht: (bron: Prorail)

Geluid naburige Crossbaan:



Figuur 22: Crossbaan Ambc Staphorst

Op zo'n 160 meter van de grens van het nieuw geprojecteerde bestemmingsvlak met de bestemming verblijfsrecreatie bevindt zich de nieuwe crossbaan van Motorclub AMBC. In 2017 is door de gemeente Staphorst een vergunning verleend voor een nieuwe indeling van het motorcrossterrein en een aanpassing van de baan.

Een belangrijk onderdeel van die vergunning is geluid; de motorcross mag geen onaanvaardbare hinder veroorzaken voor gevoelige functies die zich in de nabijheid bevinden, waaronder bijvoorbeeld ook de woning op Leidijk nr. .

Er wordt op de volgende dagen getraind/gecrosst:

Woensdagen: 14:30- 18:59

Zaterdagen: 13:00 – 16:30

Clubcross: 8x per jaar 10:00 – 17:59

Met betrekking tot de ontwikkeling van de camping betekent dat het overgrote deel van de tijd er *niet* wordt gecrost. Daarnaast wordt doormiddel van BBT (Best Beschikbare Technieken) en organisatorische maatregelen wordt de geluidshinder zoveel mogelijk beperkt. Onder de BBT-maatregelen vallen o.m. het aanbrengen van een hoge geluidswal ter hoogte van Leidijk 1 en 2 en motoren die voldoen aan een bepaalde geluidsemissiegrens. Organisatorisch gelden bijvoorbeeld de genoemde tijdsindelingen, mag er maximaal 7:59 per week worden gecrost en zijn de activiteiten seizoensgebonden en vinden plaats van maart tot oktober.

Ten behoeve van de vergunning is destijds door Peutz een geverifieerd akoestisch rekenmodel gehanteerd waaruit blijkt dat op de gevel van de woning op de locatie Leidijk  na hanteren van

de bovengenoemde maatregelen in de dagperiode (7:00- 19:00) een geluidsbelasting van 50 db(A) zal zijn en tijdens wedstrijden 55 db(A) .

t5.1 Rekenresultaten representatieve bedrijfssituatie (voorgenomen situatie)

Betreft (zie figuur 1)	Omschrijving	$L_{AR,LT}$ in de dagperiode in dB(A) (07.00-19.00 uur)
Positie 1	Leidijk 	50
Positie 2	Leidijk 	49
Positie 3	Spoordijk 	46
Positie 4	Mr. J.B. Kanlaa  (te Punthorst)	48

5.3.2 Incidentele bedrijfssituatie

Een separaat rekenmodel is opgesteld voor de incidentele bedrijfssituatie waarmee de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ($L_{AR,LT}$) zijn berekend (op de beoordelingsposities 1 tot en met 4) tijdens een wedstrijddag.

t5.2 Rekenresultaten incidentele bedrijfssituatie

Betreft (zie figuur 1)	Omschrijving	$L_{AR,LT}$ in de dagperiode in dB(A) (07.00-19.00 uur)
Positie 1	Leidijk 	55
Positie 2	Leidijk 	54
Positie 3	Spoordijk 	52
Positie 4	Mr. J.B. Kanlaa  (te Punthorst)	54

Figuur 23: Uitkomsten berekening geluidsniveaus vanuit het crossterrein (situatie met bronmaatregelen, zoals gleuidswal en organisatorisch) (bron: Peutz)

Dit betekent dat de geluidswaarden als gevolg van de activiteiten op de crossbaan voor de nieuw te ontwikkelen bedrijfswoning gelijk of lager zullen zijn dan bovengenoemde waarden. Dit geldt natuurlijk ook voor de camping, waarbij de verwachting is dat de geluidswaarden als gevolg van de AMBC zullen afnemen van zuid naar noord.

Uiteindelijk moet voor de bedrijfswoning als gevoelige functie het cumulatieve geluidsniveau worden berekend voor de belasting op de gevel en de daaruit evt. volgende geluidsmaatregelen om een goed binnenklimaat te realiseren volgens het bouwbesluit. Dit zijn de geluidsbelasting vanuit meerdere bronnen; wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en incidenteel het lawaai van de AMBC.

Een camping is geen geluidgevoelige functie, maar er dient wel een goed verblijfsklimaat te worden gerealiseerd. Campingbezoekers zullen vaak niet langer dan twee weken op één plek vertoeven en bezoekers met een camper zullen vaak nog korter aanwezig zijn. De frequentie van de activiteiten van de AMBC is ook zodanig dat niet iedere week wordt getraind. Op de tijdstippen wanneer wordt gecrost zullen ook veel campingbezoekers "op pad" zijn in de omgeving en vaak

s' ochtends en 's avonds meer aanwezig zijn op de camping. Daarnaast kan het juist zo zijn dat bezoekers van de motorcross van buitenaf gebruik straks zelf zullen maken van de camping, bijvoorbeeld kortdurend bezoek met een camper. Verwacht wordt dan ook dat de aanwezigheid van het crossterrein geen belemmering zal vormen voor bezoekers en misschien zelfs bezoekers kan aantrekken.

Wanneer dit plan in de ruimtelijke procedure terecht komt wordt een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de (cumulatieve) geluidsbelasting op het terrein in kaart te brengen. Conclusie is wel dat wanneer dit plan een stap verder mag, dat zo snel mogelijk een akoestisch onderzoek uitgevoerd moet worden om inzicht te krijgen in de werkelijke geluidsbelasting op het terrein.

Zoekgebied grootschalige opwek van duurzame energie

De geprojecteerde camping ligt binnen een zoekgebied voor de grootschalige opwek van hernieuwbare energie. Er is nog niet bekend of er nabij het plangebied van de camping windenergie wordt geprojecteerd en wanneer iets tot ontwikkeling gaat komen. Er zijn nog geen initiatieven vanuit de gemeenschap en coöperatieve plannen krijgen voorrang. Het lijkt erop dat dit pas in 2030 echt vorm zal krijgen. Ondertussen zou de camping dan al "up and running" moeten zijn. We gaan er dan ook vanuit er tegen die tijd voldoende rekening met de camping als functie wordt gehouden (mits vergund natuurlijk). Andersom is het moeilijk om nu rekening te gaan houden met iets wat nog ver weg ligt en de initiatiefnemers willen graag door met dit plan, wat ook goed past in een nieuwe visie op grondgebruik in een veranderende samenleving. Daarnaast ligt de camping ook tegen het lint van de Leidijk aan. Eén of meerdere molens nabij woongebieden lijkt geen logische optie.

Ruimtelijke inpassing (bijv. KGO)

KGO

Toelichting:

In de omgevingsvisie Staphorst voor elkaar geeft aan dat ontwikkelen in het buitengebied mogelijk is onder voorwaarden. Vanuit de provincie Overijssel is voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebieden met ruimtelijke impact de KGO bedacht, de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Een soort balans tussen de ruimtelijke impact vanwege het nieuwe plan en compenserende maatregelen in de vorm van een KGO.

Omdat het plan een extra woning in het buitengebied ontwikkelt en daarbij een camping, is er sprake van een duidelijke ruimtelijke impact. Initiatiefnemers zijn zich hiervan bewust en willen graag investeren in de groene omgeving ter compensatie. Er worden geen landschapsontsierende schuren gesloopt in het kader van rood-voor-rood dus is er een flinke KGO – investering nodig.

Maatschappelijke waarde

Wanneer een plan aantoonbaar voorziet in maatschappelijke behoeften in omgeving en de regio mag dit mee worden gewogen in de KGO:

Dit plan kent een zeer duidelijke maatschappelijke waarde voor de gemeente Staphorst. De ontwikkeling van een kwalitatief hoogstaande camping in dit deel van het buitengebied ook al een kwaliteitsimpuls op zich te noemen.

Er is behoefte aan recreatie die met zijn tijd meegaat maar ook refereert naar de toekomst en samengaat en samenwerkt met de lokale cultuur. Dat doet dit initiatief bij uitstek. Koppelkansen met de lokale markt, de omliggende natuur, het dorp en educatie gecombineerd met voorzieningen die met hun tijd meegaan maakt dat dit initiatief een waardevolle toevoeging is voor de gemeente Staphorst.

In de Bijlage wordt ruim ingegaan op de landschapsmaatregelen die bij het plan horen. De kwalitatieve maatregelen bestaan uit een basis-KGO binnen het plangebied aan de Leidijk zelf in de vorm van:

- Aanleg boomsingels en andere groenstructuren op het kampeerterrein
- Waterpartijen t.b.v. recreatie en waterberging
- Verplaatsen kuilvoer van de locatie vóór aan de Leidijk naar een locatie uit het zicht achter het bestaande boerenbedrijf
- Functies op het gebied van recreatie, beweging, natuurbeleving, ontspanning, etc. (maatschappelijke component)

Aan de Boschweg hebben de initiatiefnemers een aantal percelen: hier is ruimte voor een aanvullende KGO investering. Bedoeling is om naast in het landschap en biodiversiteit ook te investeren in maatschappelijke waarde. Landschappelijk zou kunnen worden aangesloten bij hoe het landschap er jaren geleden, vóór grootschalige landbouw uitzag; dus kleinschaliger, waarbij de nadruk weer meer op lange smalle kavels komt te liggen. Deze scheiding kan dmv water en/of bijvoorbeeld elzensingels worden gerealiseerd. Zie afbeelding 27

- Pluktuin met wilde bloemen voor bezoekers en recreanten
- Aanleg moestuintjes
- Percelen met extensief beheerd grasland
- Mestbassin wordt opgeruimd, schoongemaakt en vervangen door een waterbassin
- Fruitbomen rondom het bassin (er zijn meerdere bosjes in de buurt, dit past er qua structuur bij) → fruitbomen kunnen worden vermengd met bijv notenbomen

Weidevogels

Het gebied aan de Boschweg ligt in een gebied wat door de provincie is aangewezen als “open grasland; weidevogelbeheer niet-kritische soorten.



Figuur 24; gebied aangewezen door provincie voor weidevogelbeheer

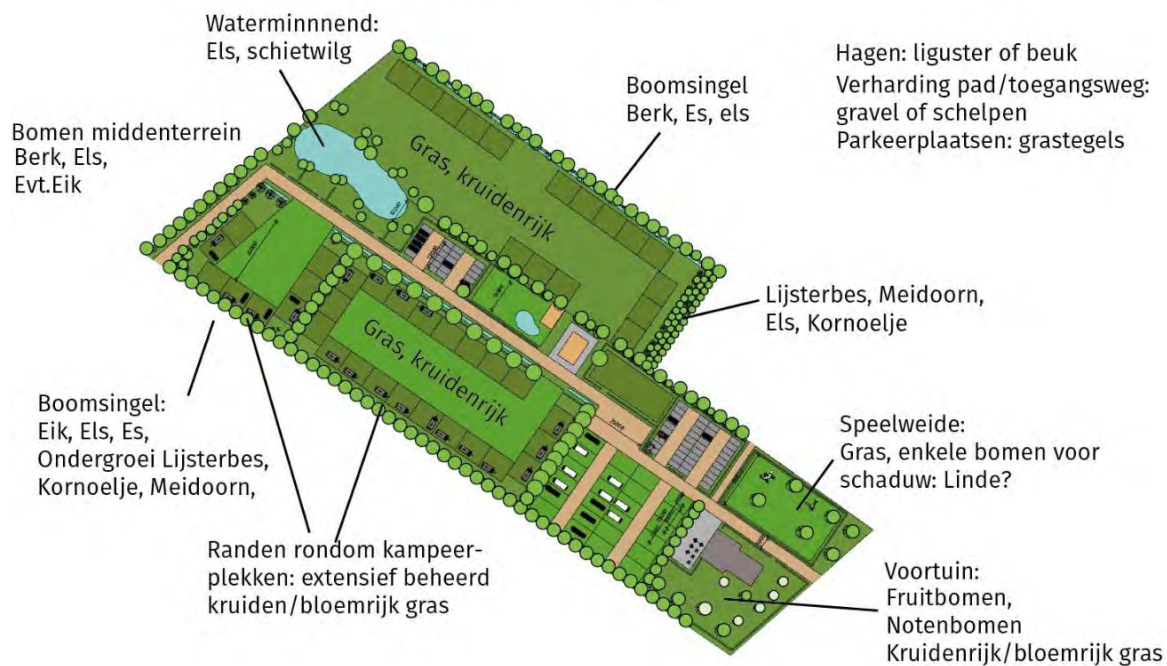
Bij het ontwikkelen van nieuwe initiatieven in deze leefgebieden wordt, naast de agrarische ontwikkelmogelijkheden, de functie van het leefgebied voor weidevogels meegewogen. Vanuit de provincie wordt het beheer van de leefgebieden wordt zoveel mogelijk afgestemd op het gebied van aangrenzende natuurgebieden. Dit vraagt om goede samenwerking tussen de agrarische collectieven en beheerders van de natuurterreinen en waterschappen.

Weidevogels hebben kruiden- en soortenrijk grasland nodig met kleine hoogteverschillen zodat jonge vogels kunnen schuilen. Dit betekent ook afgestemd maaibeheer, minder en andere bemesting (geen mestinjectering waar mogelijk) t.b.v. meer en beter bodemleven en de aanleg van meer waterlopen om het grasland wat vochtiger te houden. Zie ook afbeelding 28

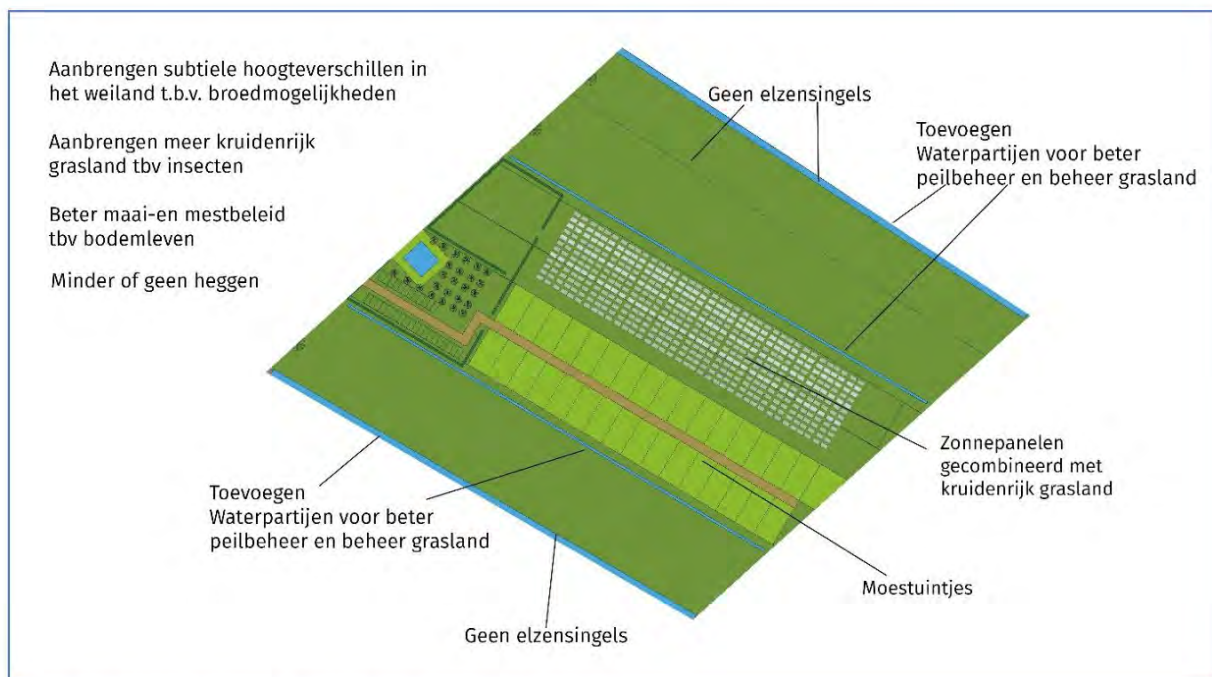


Figuur 25: locatie camping en locatie aanvullende KGO aan de Boschweg

Locatie Leidijk



Figuur 26: Voorstel Landschapsmaatregelen locatie Camping Leidijk



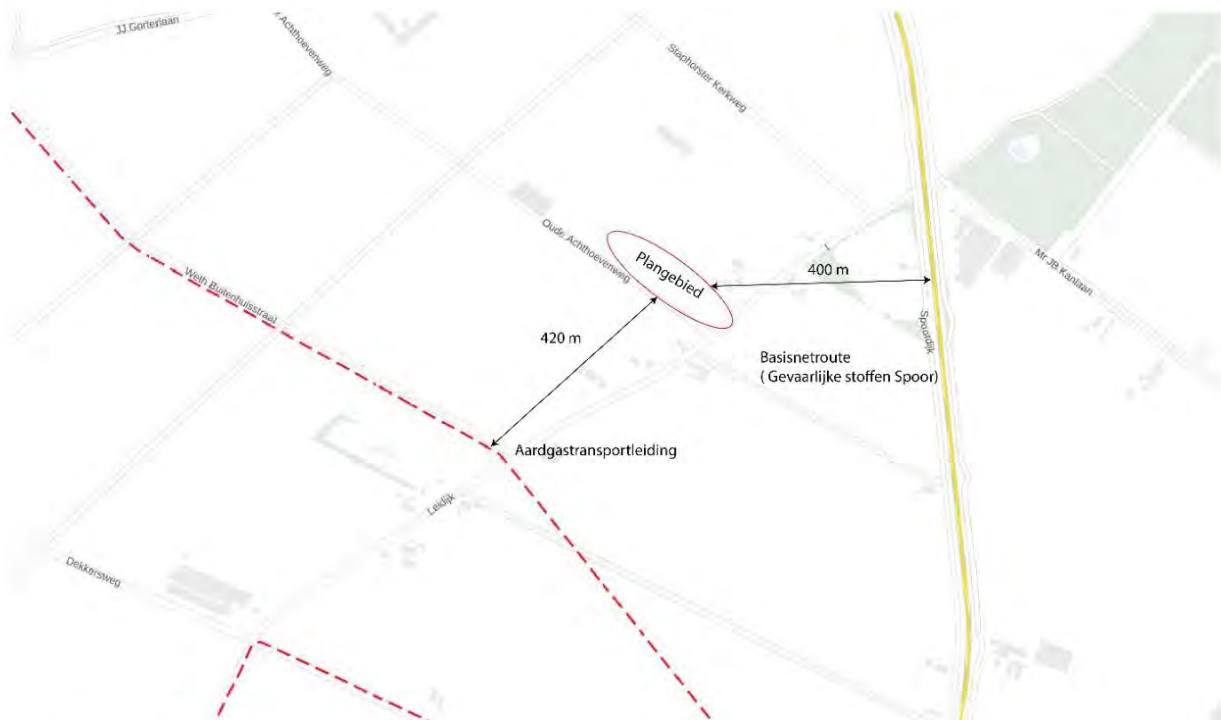
Figuur 27: KGO Boschweg geschikt voor Weidevogels

Volkstuintjes:

Bedoeling is om 33 volkstuintjes aan te bieden als onderdeel van de KGO aan de Boschweg. De Volkstuintjes zijn zo'n 190 m² groot, flinke volkstuinten dus. Dit maakt het wellicht aantrekkelijker om een iets grotere afstand af te leggen t.o.v. woongebied dan gangbaar voor Volkstuintjes. De afstand tot de kernen van Staphorst en Rouveen is resp. 2 km en 3km. Dit is een acceptabele fietsafstand. Ook is er sprake van voldoende ruimte voor het parkeren van auto's indien nodig.

Externe veiligheid

Toelichting:



Het plangebied ligt op zo'n 400 meter van een basisnetroute en 420 meter van een aardgastransportleiding. Dit is zodanig ver van de risicobronnen dat een evt. groepsrisicoverantwoording of berekening hier niet nodig is. Externe effecten vormen hier geen belemmering.

Economische / maatschappelijke uitvoerbaarheid/burgerparticipatie

Toelichting:

De initiatiefnemers zijn verantwoordelijk voor de haalbaarheid van het plan. Eén initiatiefnemer is assistent-accountant en de ander is jarenlang actief werkzaam in de horecaservice. Dit gecombineerd met een goede arbeidsethos betekent dat er goede inzicht is in de financiële mogelijkheden en bezoekers gegarandeerd zullen zijn van goede verzorging en bediening.

Initiatiefnemers hebben een bedrijfsplan opgesteld waarin de ontwikkeling gefaseerd is uitgewerkt. Ook met het oog op het jaarrond beschikbaar zijn van de camping en de haalbaarheid hiervan. Deze is mede verwerkt in het plandocument in de bijlage bij de Quicksan. Hier wordt o.a. ingegaan op de fasering van het plan en de noodzaak van een bedrijfswoning op de camping.

Burgerparticipatie

Met omwonenden en belanghebbenden wordt gesproken na formele medewerking van de gemeente. Initiatiefnemers willen eerst steun voor het initiatief van de gemeente voordat de burens worden betrokken. Dit blijft uiteraard altijd het risico van de initiatiefnemers. Mochten omwonenden en andere belanghebbenden dan bezwaar tonen is het aan de initiatiefnemers het gesprek aan te gaan met de omwonenden.

Toekomstig zonneveld aan de Boschweg ?

In het begin van de planvorming is ook een plan toegevoegd voor een kleinschalig, groen ingepast veld met zonnepanelen op de percelen aan de Boschweg. De energie die hier opgewekt zou worden zou beschikbaar moeten worden voor de camping, maar ook voor omwonenden en bedrijven die collectief willen investeren. Destijds is besloten om dit onderdeel niet mee te nemen in de planvorming , omdat het politieke sentiment destijds tegen zon op landbouwgrond was in Staphorst.

De laatste jaren is deze visie wel iets veranderd en nu is er ook de politieke wil vanuit de gemeente om ook zonne-energie op relatief kleine schaal naast wind toe te laten. De gemeente geeft aan dat als initiatieven passen binnen trede 1 en 2 van de provinciale handreiking zonnevelden, deze zijn toegestaan. Wat natuurlijk wel van belang is om vroegtijdig af te stemmen met netbeheer in verband met congestie.

2.c.1 *Wat als er zon-op-grond projecten zijn die passen binnen de handreiking zonnenvelden van de provincie Overijssel? (HOE)*

De handreiking zonnenvelden van de provincie Overijssel geeft in feite drie treden aan: de eerste trede gaat om projecten die het stimuleren waard zijn. Projecten die binnen deze trede passen zijn ook in Staphorst mogelijk.

- productie van zonne-energie op daken in bebouwd gebied: woningen, bedrijven, agrarische gebouwen, etc.
- or - Gebruik van te bebouwen gebieden of bruikbare restructuur: ongebruikte gronden, bedrijventerreinen, boven parkeerterreinen en geluidswallen.
- Kleine, goed ingepaste velden op agrarische erven (tot ca. 2 ha).
- Kleine, goed ingepaste zonnenvelden van lokale initiatieven in stads- en dorpsranden (tot ca. 2 ha).

Daarnaast zijn in Staphorst ook projecten uit de tweede trede van de handreiking zonnenvelden mogelijk. Het gaat dan om gebiedsopgaven in stads- en dorpsranden en in de groene omgeving zoals klimaatmaatregelen (waterberging en tegengaan bodemdaling), extensivering van landbouw, herstel landschap en biodiversiteit, etc. Door verschillende opgaven onder, tussen en rond de panelen te realiseren wordt de ruimte multifunctioneel gebruikt. Dit op basis van de 80-20 referentie: 80% ruimte voor het panelenveld en 20% ruimte voor groen en/of water.

In Staphorst zijn projecten van de derde trede (monofunctionele zon op landbouwgrond) uitgesloten.

De Overijsselse Zonneladder

De Overijsselse zonneladder en aanpak kent drie treden. Een multifunctionele invulling van een zonneveld in de groene ruimte is uitgangspunt (trede 1 'Stimuleren' en 2 'Combineren'). Pas als gemeente en initiatiefnemer hebben verkend en gemotiveerd dat trede 1 en 2 niet mogelijk zijn, dan komen monofunctionele zonnenvelden (trede 3) aan de orde. Goede landbouwgrond wordt daarbij ontzien.

Trede 1. Stimuleren van:

- Productie van zonne-energie op daken in bebouwd gebied: woningen, bedrijven, agrarische gebouwen, etc.
- Gebruik van te bebouwen gebieden of bruikbare restruimte: ongebruikte gronden, bedrijventerreinen, boven parkeerterreinen en geluidswallen.
- Kleine, goed ingepaste velden op agrarische erven (tot ca. 2 ha).
- Kleine, goed ingepaste zonnenvelden van lokale initiatieven in stads- en dorpsranden (tot ca. 2 ha).

Trede 2. Combineren met:

- Gebiedsopgaven in stads- en dorpsranden en in de groene omgeving zoals klimaatmaatregelen (waterberging en tegengaan bodemdaling), extensivering van landbouw, herstel landschap en biodiversiteit, etc. Door verschillende opgaven onder, tussen en rond de panelen te realiseren wordt de ruimte multifunctioneel gebruikt. Dit op basis van de 80-20 referentie: 80% ruimte voor het panelenveld en 20% ruimte voor groen en/of water.
- Gebiedsontwikkeling in de groene omgeving, waarbij zonnenvelden aansluiten op andere gebiedsontwikkelingen of een energielandschap vormen. Door opgaven met elkaar te verbinden wordt het mogelijk lokale maatschappelijke en sociale doelen te incorporeren in de gebiedsontwikkeling. Dit op basis van de 80-20 referentie: 80% ruimte voor het panelenveld en 20% ruimte voor groen en/of water.

Een zonneveld zoals geprojecteerd bij dit plan past zowel bij trede 1 als trede 2 van de zonneladder:

- Het kan worden omschreven als een relatief klein goed ingepast zonneveld van een lokaal initiatief in de dorpsrand. (De percelen liggen immers in de dorpsrand)
- Daarnaast wordt het zonneveld gecombineerd met bijv. extensief grondbeheer eromheen, en dient het als energievoorziening voor de camping en nabije omgeving. Naast de panelen komt ruimte voor natuurontwikkeling, moestuintjes en een pluktuin. Energie kan ook worden ingezet om moestuintjes te voorzien van water in droge tijd.
- Er zijn daarnaast nog mogelijkheden om meer water te bergen of bijvoorbeeld schapen rondom de panelen te laten grazen in het kader van natuurlijk beheer en dubbel grondgebruik.

Dit plan voor zon wordt geen integraal onderdeel van deze Quickscan, ook omdat de ruimtelijke impact van een zonneveld ook weer enigszins gecompenseerd dient te worden (hoewel veel van de bovengenoemde zaken mee zouden kunnen tellen in de compensatie). Het is wel een functionele toevoeging voor de camping en de omgeving. Waar wel extra rekening mee gehouden dient te worden is het feit dat juist zonnepanelen een belemmering kunnen vormen bepaalde soorten natuur, waaronder weidevogels, hoewel er ook positieve geluiden zijn over

effecten van zonnepanelen op land, mits goed gepositioneerd (met voldoende tussenruimte) en voorzien van biodiversiteitsmaatregelen. Geadviseerd is om het voornemen in ieder geval als notitie op te nemen. Vanwege de politieke wil die er nu zal in een later stadium wel een aanvraag worden ingediend (ook afhankelijk van partijen die willen mee-investeren en mogelijkheden op het stroomnet).

Facultatief

Toelichting:

Stikstof

Voor de ontwikkeling zal een stikstofberekening nodig zijn. Afhankelijk van evt. wetswijzigingen moet in het buitengebied tot nu toe altijd een berekening worden gemaakt.

Flora en Fauna

Onderzoek volgt.

Bodem

Ten tijde van de ruimtelijke procedure zal een bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen