

Zaaknummer : Z/STH22/016109

Classificatie van het plan
Professional Categorie (CPOS) : 2

Toetsen : nee

Soort procedure (indien van toepassing) : Bestemmingsplan

Beschrijving situatie : De initiatiefnemer heeft het voornemen om een camping met bijbehorende voorzieningen en een bedrijfswoning te realiseren op het agrarisch perceel aan de Leidijk  in Staphorst. Op de camping is plek voor 24 camperplaatsen, 29 kampeerplekken, 5 glampingtenten en 2 B&B's. Verder wordt de ontwikkeling van een zonneveld en moestuin beoogd op een nabijgelegen perceel aan de Boschweg in Staphorst.

Kanttekeningen : geen.

Plan eerder behandeld : ja, zie 'Verslag Omgevingskamer Leidijk  te Staphorst, 22-05-2023' en 'Verslag Omgevingskamer Leidijk  te Staphorst, 23-01-2023'

Behandeling door Omgevingskamer (video bellen)

Datum behandeling : 24 juli 2023

Aanwezige leden

☒ Vaste leden : Voorzitter, senior Ruimtelijke

Ontwikkeling,

☒ Gemeente

Beleidsmedewerker Oversticht

: Zaakbehandelaar

Beleidsmedewerker Recreatie en Toerisme

Beleidsmedewerker Verkeer

☒ Provincie

: Beleidsmedewerker Ruimtelijk beleid

☐ Waterschap

:

☐ Veiligheidsregio

:

☒ Omgevingsdienst

: Beleidsmedewerker Milieu

Kernvraag

Is de gemeente bereid medewerking te verlenen aan de realisatie van een camping en bedrijfswoning aan de Leidijk  in Staphorst? En staat de gemeente positief tegenover de ontwikkeling van een zonneveld en moestuin aan de Boschweg in Staphorst als KGO?

Advies Omgevingskamer : **Niet akkoord**

Argumenten

De Kamer constateert samen met de professional dat het plan voor een zonneveld en moestuin aan de Boschweg buiten beschouwing wordt gelaten. Het betreft namelijk een

voornemen om in de toekomst een zonneveld te ontwikkelen, maar nog geen concreet initiatief. Ook is de ontwikkeling van een zonneveld een losstaand initiatief waarvoor een eigen KGO ter compensatie is vereist. Voor de moestuin geldt ook dat hier een eigen KGO tegenover staat. Een moestuin is volgens de Kamer namelijk een randstedelijke functie. Ook kan de moestuin bedrijfsmatig worden geëxploiteerd en kan daarom niet gezien worden als KGO inspanning ter compensatie voor de camping. Tot slot twijfelt de Kamer of de gekozen locatie voor de moestuin de juiste is. Mocht de initiatiefnemer verder willen met de ontwikkeling van een zonneveld en / of moestuin, dan kunnen bovengenoemde aandachtspunten meegenomen worden.

De Kamer ziet kansen om op het perceel een camping te realiseren. De beoogde groen-blauwstructuur, bloemenweide en het verplaatsen van de kuilvoerplaten dragen bij aan een goede KGO. De Kamer ziet ook mogelijkheden omdat er vanuit het oogpunt van milieu geen belemmeringen lijken te zijn en er is voldoende ruimte om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte. De parkeerberekening vereist nog wel een nadere afstemming. De functies zijn namelijk nog niet allemaal aan alle juiste categorieën gekoppeld.

De Kamer komt tot een negatief advies over het totaalplan omdat de combinatie van de camping met bedrijfswoning in eerste instantie niet gewenst is en de landschappelijke inpassing onvoldoende past binnen het weidevogelgebied. Dit wordt onderstaand nader toegelicht.

Bedrijfswoning

De initiatiefnemer heeft het plan om een bedrijfswoning met twee B&B's bij de camping te realiseren. Om een nieuwe woning in het buitengebied te kunnen rechtvaardigen moet er sprake zijn van een volwaardig bedrijf, waarbij 24 uren aanwezigheid noodzakelijk is. Op basis van een beoordeling van het bedrijfsplan concludeert de Kamer dat hier geen sprake van is. Het plan is bedrijfseconomisch niet haalbaar. Het risico dat de camping geen toekomst heeft en er toch een woning is gerealiseerd in het buitengebied is daarmee volgens de Kamer te groot. Het advies van de Kamer is om in eerste instantie enkel een camping te beginnen en op termijn, als blijkt dat de camping levensvatbaar is en de noodzaak aangetoond kan worden, een bedrijfswoning te realiseren.

Landschappelijke inpassing

De Kamer is van mening dat het perceel aan de voorzijde intensiever bebouwd en gebruikt kan worden en verder naar achter toe juist extensiever. Door een meer open landschap te creëren aan de achterzijde, kan een bijdrage worden geleverd aan de kwaliteit van het weidevogelgebied. Het open karakter aan de achterzijde van het perceel komt nog onvoldoende terug in het plan. Dat komt mede door de positionering van de glampingtenten aan de nieuw te realiseren waterpartij. De openheid van dit deel van het perceel wordt daarmee juist beperkt, terwijl de waterpartij van grote kwaliteit kan zijn voor het weidevogelgebied.

Conclusie

De Omgevingskamer adviseert het college om een negatief standpunt in te nemen over dit plan.

Datum advies

: 3 augustus 2023

Voorzitter Omgevingskamer





Advies is gebaseerd op:

- Quicksan Leidijk  te Staphorst (26-6-2023);
- erfinrichtingsplan Leidijk  te Staphorst (18-11-2022);
- en overige bijbehorende stukken.

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