

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 2a 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 2a 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 (fietzers, 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

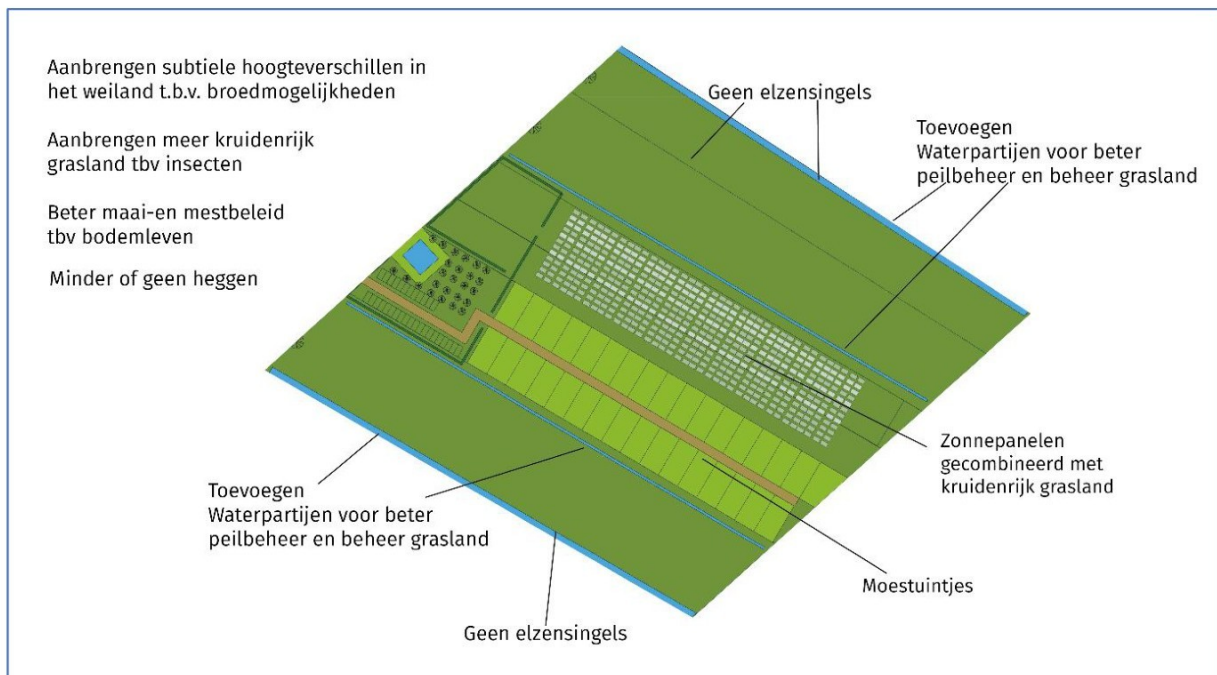
Er is nog steeds geen duidelijke onderbouwing dat het initiatief een extra bedrijfswoning rechtvaardigt. De argumenten voor een bedrijfswoning zijn gastheerschap, functionaliteit en veiligheid. Dit zijn geen doorslaggevende argumenten. Een bedrijfsplan toevoegen aan de argumentatie kan helpen om aan 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 [J] en [J]
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.
- of - 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:

- Quickscan Leidijk  te Staphorst (5-5-2023);
- 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