

Van: [redacted]
Verzonden: 31-01-2023 11:00
Aan: [redacted]@staphorst.nl>
Onderwerp: Concept verslag Omgevingstafel Leidijk

Hoi [redacted]

In de bijlage mijn concept verslag van de Omgevingstafel Leidijk [redacted] Ik heb de opmerkingen van de provincie erin verwerkt. Het is nog wel wat lang geworden, dus doe vooral suggesties als het ergens korter kan. Dat is toch altijd makkelijker als het niet je eigen stuk is 😊

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ontwikkeling

(0522) [redacted]

Zaaknummer : Z/STH22/016109

Classificatie van het plan

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

Beschrijving situatie : Het ontwikkelen van een camping met camper- en kampeerplekken met bijbehorende voorzieningen en een bedrijfswoning met daarin de receptie op het agrarische perceel gelegen naast Leidijk  Staphorst. Op naastgelegen perceel, Leidijk 2a, in leegstaand gebouw een servicegebouw en vervangende nieuwbouw van oude kapschuur.

Kanttekeningen : Het plan is eerder behandeld in een pilot van de Omgevingstafel, op 23 mei 2022.

Behandeling door Omgevingskamer (online)

Datum behandeling : 23-1-2023

Aanwezige leden

☒ Vaste leden : Voorzitter, senior Ruimtelijke

Ontwikkeling,

☒ Gemeente : Beleidsmedewerker Oversticht
: Zaakbehandelaar
Beleidsmedewerker Recreatie en Toerisme
Beleidsmedewerker Verkeer

☒ Provincie : Beleidsmedewerker Ruimtelijk beleid
(schriftelijke reactie)

☐ Waterschap :

☐ Veiligheidsregio :

☒ Omgevingsdienst : Beleidsmedewerker Milieu

Kernvraag

Is het ruimtelijk wenselijk om op het agrarische perceel naast de Leidijk  in Staphorst een kleinschalige camping met bijbehorende voorzieningen en een bedrijfswoning te realiseren?

Uitkomst Omgevingskamer : **De Quikscan is teruggenomen**

Inhoudelijke opmerkingen

De professional heeft toelichting gegeven op het plan om een kleinschalige camping met camper- en kampeerplekken te ontwikkelen op het agrarische perceel naast de Leidijk 2a

in Staphorst. In de omgeving van Staphorst is nog geen camping die ook ruimte biedt voor campers. Naast het plangebied is aan de Leidijk 2a het agrarisch bedrijf van de broer van één van de initiatiefnemers gevestigd. De initiatiefnemers hebben aangegeven dat de camping functioneel los zal staan van het naast gelegen agrarische bedrijf. Er is dus geen sprake van een boerencamping/kamperen bij de boer. Op het naastgelegen erf staat wel een schuur leeg, die ten behoeve van de camping gehuurd kan worden om dienst te doen als servicegebouw.

De Omgevingskamer staat over het algemeen positief tegenover de ontwikkeling van een kleinschalige camping op deze locatie in het buitengebied van Staphorst. Het initiatief van de camping kan iets toevoegen aan de recreatievoorzieningen binnen de gemeente Staphorst en in de regio. Gebruikelijk in de regio zijn kleinschalige kampeerterreinen bij de boer. Deze camping beoogt iets grootschaliger te zijn dan dat, met bijbehorende voorzieningen en ruimte voor campers. Een combinatie die er nog niet is binnen de gemeente Staphorst. De provincie vraagt zich af of dit de meest aantrekkelijke plek is voor verblijfsrecreatie. Echter, verscheidenen aspecten van het plan zijn onvoldoende uitgewerkt. Deze aspecten zullen hieronder worden uitgelegd.

Bedrijfswoning en economische uitvoerbaarheid

Het is onvoldoende aangetoond dat de kleinschalige camping economisch haalbaar is, ook op de lange termijn. Er is geen inzicht gegeven in hoeveel plekken minimaal nodig zijn om de camping te kunnen realiseren en draaiende te houden. De Omgevingskamer vraagt zich af of 35 kampeerplekken en 25 camperplaatsen met een campingwinkeltje en kleine horeca-functie (met name gericht op de campingbezoekers en fietsers) voldoende inkomsten genereren in de winter én zomer om de camping met bedrijfswoning te realiseren en jaarrond draaiende te houden. Het is onwenselijk als blijkt dat de camping niet economisch haalbaar was, deze moet sluiten en er alleen een extra bedrijfswoning overblijft.

Daarnaast is de onderbouwing dat het initiatief een extra bedrijfswoning rechtvaardigt onvoldoende. De Omgevingskamer begrijpt de redenen die de initiatiefnemers hebben aangedragen voor de bedrijfswoning (goede service, aanwezigheid in geval van calamiteiten en bemanning restauratiegelegenheid en kleine campingwinkel). De Omgevingskamer vindt echter niet dat deze redenen noodzakelijkerwijs een bedrijfswoning vereisen. De Omgevingstafel heeft gevraagd om een economische onderbouwing dat de omvang van de camping en bijbehorende horeca/winkelvoorzieningen zodanig groot is en deze in de winter ook voldoende gasten ontvangt om winstgevend te zijn. Deze onderbouwing ontbreekt nog. Voor het toevoegen van een bedrijfswoning moet het bedrijf aantoonbaar het gehele jaar een actief en volwaardig bedrijf zijn. Initiatiefnemers hebben aangegeven dat winterkamperen in opkomst is. De Omgevingskamer vraagt zich echter af of dit tot dezelfde bezetting leidt in de winter als in de zomer en of de bedrijfsactiviteiten in de winter dan ook zodanig zijn dat een bedrijfswoning aantoonbaar noodzakelijk wordt geacht hiervoor. Het is onwenselijk dat een bedrijfswoning in de praktijk een halve functie heeft: bedrijfsfunctie in het kampeerseizoen en grotendeels een burgerwoning daar buitenom. ? Indien niet een bedrijfswoning niet volledig noodzakelijk is vanwege geringe bedrijfsomvang, kan overwogen worden om (gedeeltelijk) rood voor rood toe te passen.

Inrichting camping & KGO

De Omgevingskamer heeft voorgesteld om de schuilgelegenheid en het servicegebouw om te wisselen, zodat deze dicht bij de kampeerplaatsen komt te liggen. Hiermee konden de initiatiefnemers mee instemmen. Wat betreft de bedrijfswoning hebben de

initiatiefnemers aangegeven te denken aan een schuurwoning. Aan de voorzijde lijkt het initiatief een nieuw erf met de woning vooraan op het erf. De Omgevingskamer vindt een boerderij-type woningen op deze locatie daarom geschikter dan een schuurwoning, omdat een schuurwoning wordt achter een boerderijwoning gebouwd wordt.

De inpassing van de camping in de omgeving met groen vindt de Omgevingskamer slechts een vereiste basisinspanning. Als een extra inspanning heeft de initiatiefnemer aangegeven een mestbassin op één van de agrarische percelen op te ruimen. De Omgevingskamer is niet overtuigd dat de KGO van het plan zo voldoende is om het initiatief te rechtvaardigen. Vooral omdat er redelijk wat bebouwing, waaronder een bedrijfswoning, en verharding bij komt. Een nieuwe grotere veldschuur kan niet tot de KGO gerekend worden. Het slopen van een landschapsontsierende veldschuur of andere bouwwerken wel. De Omgevingskamer ziet graag een balans: wat gaat er weg aan landschapsontsierende bouwwerken en wat komt er nu voor terug met de initiatief?

Het gebied is aangegeven als 'open grasland weidevogelbeheer niet-kritische soorten'. De eventuele waarde voor weidevogels vraagt wel om andere keuzes, bijvoorbeeld lage beplanting aan de kant van het open veld. Opgaande beplanting en bomen bieden een uitkijkpost voor roofvogels. Verstoringsafstanden voor bebouwing, wegen, opgaande begroeiing e.d. betreft de zone rond het verstoringsobject waar weinig weidevogels broeden. Verstoring neemt gradueel af met de afstand tot het verstoringsobject. Behoud van openheid is daarom belangrijk.

Parkeren

In de QS en op het inrichtingsplan is niet inzichtelijk gemaakt hoe groot de kampeer en camperplaatsen worden. De Omgevingskamer vraagt zich af of de kampeerplekken voldoende ruimte bieden om de auto op te parkeren. De Omgevingskamer vindt de situering van de parkeerplaats van de voorzijde wat minder geschikt, omdat het lijkt alsof het parkeerterrein onderdeel uitmaakt van de voortuin. Het is wenselijker als de parkeerplaats meer uit het zicht op het achtererf gerealiseerd wordt, zodat de voorzijde van het plan groener blijft.

Een parkeerberekening voor het initiatief ontbreekt nog in de Quickscan. In de Nota Parkeertellingen staat hoeveel parkeerplaatsen er per standplaats op de camping benodigd zijn. Dan is er een indicatie voor hoeveel ruimtebeslag er door parkeren is. Op de inrichtingstekening moet aangegeven worden waar hoeveel parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Daarnaast ontbreekt ook de kwantificatie van het benodigd aantal parkeerplaatsen voor de horecafunctie. Een inschatting van hoe groot deze functie wordt en of hier parkeerplaatsen voor nodig zijn moet worden toegevoegd.

Burgerparticipatie

Het onderdeel burgerparticipatie is nog niet uitgewerkt. Gezien de omvang van het initiatief wil de Omgevingskamer graag informatie van hoe de omgeving, waaronder de motorcross, naar het plan kijkt.

Milieu

Het beoogde plangebied is vlak bij een motorcrossterrein en spoorlijn gelegen. Het gaat om een spoorweg die is aangegeven op de geluidplafondkaart, waarbij een geluidszone hoort die afhankelijk is van de hoogte van het geluidproductieplafond op naastgelegen referentiepunten. Er is onvoldoende inzicht gegeven in wat precies de milieuhinderzone(s) van (objectieve hinder) zijn en wordt hieraan voldaan? Hoe aantrekkelijk qua geluidsoverlast maakt dit de camping voor toekomstige gasten

(subjectieve hinder)? Wat betreft geluid wil de Omgevingskamer dan ook meegeven dat er rekening gehouden moet worden met een geluidsonderzoek naar de nabijgelegen motorcrossbaan en de spoorlijn.

Het betreft een nieuwvestiging van een camping, het is geen nevenactiviteit van het agrarische bedrijf. Hoe zit het met geurhinder vanuit het bedrijf? En andersom, wordt het agrarisch bedrijf belemmerd in de toekomstige bedrijfsvoering? In de QS wordt de geurcirkel getekend rondom de veestal en de kuilvoerplaten, dit zou rondom het hele agrarische bouwperceel moeten zijn om de flexibiliteit voor het bedrijf te behouden. De Omgevingskamer geeft tot slot mee dat bij verdere uitwerking van het plan rekening gehouden moet worden met een uitgebreid geurrapport.

Conclusie

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

Datum verslag : 31 - 1 - 2023

Voorzitter Omgevingskamer

The image shows a redacted signature of the chairperson of the Environmental Chamber. The signature is written in blue ink on a white background. The redaction is a solid black box covering the signature. There is a small blue square with a white 'J' in the bottom right corner of the redacted area.

Verslag is gebaseerd op:

- Quickscan **ADRES** te **PLAATSNAAM (DATUM)**;
- erfinrichtingsplan **ADRES** te **PLAATSNAAM (DATUM)**;
- 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