

Zaaknummer : Z/STH24/018454

Classificatie van het plan

Professional Categorie (CPOS) : 2

Toetsen : nee

Soort procedure (indien van toepassing) : Wijziging Omgevingsplan

Beschrijving situatie : Het verzoek om vooroverleg betreft de realisatie van een camping, overige voorzieningen en een bedrijfswoning op een perceel naast Leidijk  in Staphorst

Kanttekeningen : In 2023 is dit verzoek om vooroverleg meerdere malen besproken. Dit heeft nog niet geleid tot een standpunt van het college.

Behandeling door Omgevingskamer

Datum behandeling : 15 april 2024

Aanwezige leden

☒ Vaste leden : Voorzitter, senior Ruimtelijke

Ontwikkeling,

☒ Gemeente

Beleidsmedewerker Oversticht
: Zaakbehandelaar, Beleidsmedewerker
Verkeer, beleidsmedewerker recreatie &
toerisme, beleidsmedewerker Klimaat &
Energie, beleidsmedewerker groen,
gebiedsregisseur

☒ Provincie : Beleidsmedewerker Ruimtelijk beleid

☐ Waterschap :

☐ Veiligheidsregio :

☒ Omgevingsdienst : Beleidsmedewerker Milieu

Kernvraag

Is de invulling van het KGO voldoende om de realisatie van een camping en een bijbehorende bedrijfswoning te kunnen realiseren.

Uitkomst Omgevingskamer : **De Quikscan is teruggenomen**

Inhoudelijke opmerkingen

De camping is te klein om een volwaardig bedrijf te zijn dat een bedrijfswoning rechtvaardigt. De plus moet komen vanuit het KGO. Het KGO omvat ondermeer het landschappelijk inpassen van de camping, aanplant van autochtone beplanting, aanleg van waterpartijen, het geschikt maken van 2 ha weidegrond voor weidevogels.

Het gebied wat de initiatiefnemers geschikt willen maken voor weidevogels, ten noordwesten van de Bosweg, is onderdeel van het zoekgebied voor windmolens van de provincie Overijssel. Het is een potentiële locatie voor de plaatsing van windmolens. Een aanpassing van de provinciale omgevingsverordening is in voorbereiding, wat een verscherping van het beleid gaat betekenen en een planologische reservering van de gebieden waar plaatsing van windmolens mogelijk is. Het toestaan van windmolen gevoelige functies is dan niet meer mogelijk. Als er KGO ingericht wordt ten behoeve van weidevogels kan dit mogelijk belemmerend werken voor de plaatsing van

windmolens. Vanuit het aspect grootschalige opwek wind is er een negatieve reactie vanuit de provincie.

De verwachting is dat Provinciale Staten de aangepaste verordening in juli 2024 gaat behandelen. Staphorst heeft een reactie ingediend op het ontwerp van de verordening. In deze reactie is een kleiner zoekgebied voor windmolens aangeduid dan dat de provincie voor ogen heeft. Als Provinciale Staten een besluit heeft genomen wordt duidelijk hoe groot het zoekgebied voor windmolens is.

Opmerking omgevingskamer: er moet duidelijkheid zijn over het zoekgebied voor windmolens omdat dit mogelijk het initiatief raakt. Hoe wil de initiatiefnemer hiermee omgaan als de ontwikkeling in het zoekgebied valt. Zijn er aanpassingen van het KGO mogelijk, bijvoorbeeld een andere ontwikkeling los van de inrichting voor de weidevogels.

In de gemeenteraad van Staphorst is er een tendens voor het behoud van landbouwareaal. Het plan hinkt op twee gedachten, enerzijds de afwaardering van landbouwgrond naar natuur. Om dit te borgen is er een functie (bestemming) natuur noodzakelijk. Anderzijds wil men de gebruikswaarde van landbouwgrond behouden, maar deze gronden wel op een meer extensieve manier gaan beheren. Als het KGO goed geborgd moet worden dan zal op de gronden een functie (bestemming) natuur gelegd moeten worden. Een dergelijke wijziging van functie kan mogelijk iets betekenen voor het (maatschappelijke) draagvlak van het plan. Dit kan een risico zijn.

De camping lijkt voor de langere termijn levensvatbaar te zijn. Voor de beginfase lijkt wel van optimistische cijfers te worden uitgegaan. Het is niet de bedoeling dat er recreatiehuisjes op het terrein worden neergezet.

De parkeeroplossing voor de camping moet op eigen terrein gebeuren, geen langsparkeren op gemeentelijke wegen. Ook bij een toekomstige uitbreiding van de camping zal de parkeeroplossing op het eigen terrein moeten gebeuren.

Voor de ontwikkeling is het KGO bepalend. Wat nu in het KGO is voorgesteld kan mogelijk op termijn belemmerend werken als blijkt dat het zoekgebied voor windmolens in de nabijheid van de camping komt te liggen. Het is wellicht beter om het KGO aan te passen.

Voor de locatie van de bedrijfswoning is er een voorkeur voor de 'rode variant'. De veiligheidsregio heeft advies uitgebracht (zie bijlage). Onder voorwaarden is het mogelijk om een woning in zone C te realiseren.

Voorstel: het uitbrengen van een advies aanhouden totdat er een besluit over het zoekgebied is genomen door de provincie. Eventueel kan hiervoor nog het KGO worden aangepast. Of met een alternatief KGO komen, met bijvoorbeeld meer waterberging, waardoor er geen mogelijke belemmering is i.r.t. toekomstige windmolens.

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 **DATUM**. 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 :

Verslag is gebaseerd op:

- Quicksan Leidijk  te Staphorst (5 mei 2023);

- Voorstel KGO Leidijk  te Staphorst (3 april 2024);
- en overige bijbehorende stukken.

CONCEPT

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