

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.

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.

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.

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.

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..

Burgerparticipatie

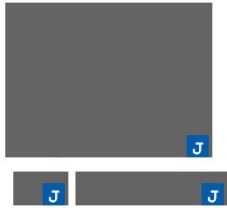
Initiatiefnemers kiezen ervoor om burgerparticipatie in een later stadium te doen. Het heeft de voorkeur van de Omgevingskamer om dat wel nu al te doen, zodat dit meegewogen kan worden in de beoordeling.

Conclusie

De 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 24 juli 2023. 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 : 22-6-2023

Voorzitter Omgevingskamer



Verslag is gebaseerd op:

- Quicksan 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