

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 : 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 , in leegstaand gebouw wordt een servicegebouw en de vervangende nieuwbouw van oude kapschuur beoogd.

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,
Beleidsmedewerker Oversticht

☒ Gemeente : Zaakbehandelaar
Beleidsmedewerker Recreatie en Toerisme
Beleidsmedewerker Verkeer

☐ Provincie : Beleidsmedewerker Ruimtelijk beleid (wel schriftelijke reactie)

☐ Waterschap :

☐ Veiligheidsregio :

☒ Omgevingsdienst : Beleidsmedewerker Milieu

Kernvraag

Is het ruimtelijk wenselijk en mogelijk 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 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. De initiatiefnemers hebben aangegeven dat de camping functioneel los zal staan van het naast gelegen agrarische bedrijf. Deze camping beoogt ook iets grootschaliger te zijn en biedt ruimte voor campers. Een combinatie die er nog niet is binnen de gemeente Staphorst. De Omgevingskamer heeft geconstateerd dat verscheidene aspecten van het plan onvoldoende uitgewerkt zijn.

Daarnaast vraagt de provincie zich af of dit de meest aantrekkelijke plek is voor verblijfsrecreatie, gezien de nabijheid van het motorcrossterrein, een spoorlijn, het naastgelegen agrarische bedrijf en het feit dat het gelegen is op de grens van een hoogproductief landbouwgebied en binnen de grenzen van een het zoekgebied grootschalige energieopwekking. Het voorkeurszoekgebied is in september 2022 door de raad aangewezen voor grootschalige energie-opwek na 2030. Concreet ligt dit gebied tussen de A28, N377, J.C. Gorterlaan en het spoor. De plannen voor het zoekgebied van grootschalige opwek kunnen daarmee gevolgen hebben voor het plangebied en andersom. Hier moet in de QS op ingegaan worden, zodat deze een compleet beeld schetst. Zo kunnen er windmolens geplaatst worden nabij het plangebied, die het landschap veranderen. Andersom kan het initiatief de mogelijkheden binnen het zoekgebied veranderen.

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. Uit de Quicksan volgt geen eenduidige omschrijving van het aantal kampeer- en camperplekken. Onder parkeren / verkeer staat dat het gaat om 35 kampeerplekken en 25 camperplaatsen. De Omgevingskamer vraagt zich af of deze tezamen met een campingwinkeltje en kleine horeca-functie (met name gericht op de campingbezoekers en fietsers) het gehele jaar voldoende inkomsten genereren.

In aanvulling daarop is de onderbouwing dat het initiatief een extra bedrijfswoning rechtvaardigt onvoldoende, deze moet ook economisch onderbouwd worden. Hiervoor moet het initiatief jaarrond aantoonbaar een volwaardig bedrijf zijn, met bedrijfsactiviteiten die zodanig zijn dat deze een bedrijfswoning rechtvaardigt. 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. Initiatiefnemers hebben wel aangegeven dat winterkamperen in opkomst is, maar het is onduidelijk of dit voldoende bezetting oplevert dat de bedrijfsactiviteiten zodanig zijn dat een bedrijfswoning aantoonbaar noodzakelijk wordt geacht hiervoor. Wellicht kan de rood voor rood regeling wel een optie bieden voor het oprichten van een (bedrijfs)woning.

Inrichting camping & KGO

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 de beoogde schuurwoning. De Omgevingskamer heeft ook voorgesteld om de schuilgelegenheid en het servicegebouw om te wisselen, zodat deze dichterbij de kampeerplaatsen komt te liggen. De inpassing van de camping in de omgeving met groen vindt de Omgevingskamer slechts een vereiste basisinspanning. De Omgevingskamer is niet overtuigd dat de kgo voldoende is om het initiatief te rechtvaardigen met deze basisinspanning en het opruimen van een mestbassin. Vooral omdat er redelijk wat bebouwing, waaronder een bedrijfswoning, nieuwe veldschuur en verharding bij komt. De Omgevingskamer ziet daarom ook graag een balans: wat gaat er weg aan landschapsontsierende bouwwerken en wat komt er nu voor terug met de initiatief?

Bij de inrichting van de camping en de KGO moet rekening gehouden worden met dat het initiatief in een gebied ligt dat is aangegeven als 'open grasland weidevogelbeheer niet-kritische soorten'. De provincie geeft aan dat behoud van openheid daarom in dit gebied belangrijk is. Bijvoorbeeld door lage beplanting aan de kant van het open veld en geen/weinig opgaande beplanting en bomen. Daarnaast dient ook rekening gehouden te worden met verstoringafstanden voor bebouwing, wegen, opgaande begroeiing. Om deze verstoringsoBJECTEN ligt een zone waar weinig weidevogels broeden.

Parkeren

De Omgevingskamer vraagt zich af of de kampeerplekken voldoende ruimte bieden om de auto op te parkeren, omdat nog niet inzichtelijk is hoe groot de kampeer- en camperplaatsen worden. De Omgevingskamer vindt de situering van de parkeerplaats aan de voorzijde niet geschikt. 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 groen is. De Omgevingskamer mist een parkeerberekening voor het initiatief. Deze berekening geeft 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.

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 of hieraan wordt 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, geen nevenactiviteit van het agrarische bedrijf. Er moet daarom gemotiveerd worden of er sprake is van geurhinder vanuit het naastgelegen agrarische bedrijf. Ook moet onderbouwd worden of 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.

Burgerparticipatie

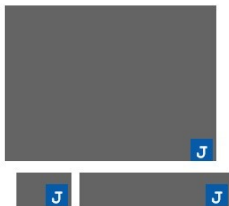
Het onderdeel burgerparticipatie is nog niet uitgewerkt. Gezien de omvang van het initiatief wil de Omgevingskamer graag informatie van hoe de omgeving, waaronder de motorcross, naar het plan kijkt.

Conclusie

De Quickscan is teruggenomen en wordt aangevuld. In dit geval wordt een termijn van ruim 4 weken gehanteerd voor het aanleveren van een aangepaste Quickscan. In dit geval uiterlijk 7 april 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 : 10 – 3 – 2023

Voorzitter Omgevingskamer



Verslag is gebaseerd op:

- Quickscan Leidijk  te Staphorst (10-11-2022);
- Verslag Pilot Omgevingstafel Leidijk  te Staphorst (23-5-2022)
- erfinrichtingsplan ontwikkeling duurzame familiecamping Leidijk te Staphorst (6-11-2022);
- 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