Advies voor burgemeester en wethouders

gemeente Staphorst

Afdeling: **Fysieke Leefomgeving (FL)**	Behandelend ambtenaar: [redacted]	Portefeuillehouder: **Wethouder ing. L. Mulder**	
Zaaknummer: **Z/STH26/058502**	Documentnummer: **ADV200986352**	Datum: **29 januari 2026**	Aantal bijlagen: 4
Paraaf manager: [redacted]	Paraaf jur. adviseur: N.v.t.	Paraaf fin. adviseur: N.v.t.	Paraaf comm. adviseur: **Klik hier als u tekst wilt invoeren.**

Onderwerp:
Het realiseren van een camping met bedrijfswoning Leidijk 2A

Te behandelen in college B&W: 10-02-26
Beslissing college B&W:

1. Een positief standpunt in te nemen over het verzoek om een camping met bedrijfswoning te realiseren aan de Leidijk 2a te Staphorst.
2. De ontwikkeling mogelijk te maken met een BOPA en hieraan de voorwaarde te verbinden dat de uitvoering en het beheer van de voorgestelde KGO-maatregelen als voorwaardelijke verplichting aan de omgevingsvergunning worden verbonden.
3. Het besluit voor EPOS-raadsconsultatie voor te leggen aan de gemeenteraad.

Advies:

1. Een positief standpunt in te nemen over het verzoek om een camping met bedrijfswoning te realiseren aan de Leidijk 2a te Staphorst;
2. De ontwikkeling mogelijk te maken met een BOPA en hieraan de voorwaarde te verbinden dat de uitvoering en het beheer van de voorgestelde KGO-maatregelen als voorwaardelijke verplichting aan de omgevingsvergunning worden verbonden;
3. Het besluit voor EPOS-raadsconsultatie voorleggen aan de gemeenteraad.

Bijlage(n):

1. Advies Omgevingskamer 27 januari 2026;
2. QuickScan Realisatie Camping + bedrijfswoning Leidijk 2A te Staphorst (12 januari 2026);
3. Beeldenboek ontwikkeling camping “Leidijk”te Staphorst (12 januari 2026)
4. Voorstel KGO Leidijk 2A
5. Overige bijlagen.

Besluit openbaar	Ja

Toelichting

Inleiding
Op 12 januari 2026 is een aangepast verzoek om vooroverleg ontvangen voor de realisatie van een camping met bedrijfswoning op het perceel Leidijk 2A te Staphorst.

Eerdere verzoeken zijn aangehouden en ingetrokken omdat de camping is gelegen in het provinciale zoekgebied voor windmolens. Inmiddels heeft de Provincie Overijssel principebesluiten genomen over de locaties voor windmolens. De provincie heeft naar aanleiding daarvan aangegeven dat de zoekzones geen belemmering meer vormen voor de gewenste ontwikkeling van de camping. Bovendien zijn met de Provincie afspraken gemaakt over de te treffen KGO-maatregelen vanwege de realisatie van een bedrijfswoning en de ligging in een weidevogelgebied. In overleg zal daarvoor een Beheersplan worden opgesteld.

Omdat de gemeente Staphorst op dit moment geen wijzigingen in het (tijdelijke) Omgevingsplan kan doorvoeren is het verzoek zodanig aangepast dat gevraagd wordt de ontwikkeling mogelijk te maken met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA). Het plan is namelijk in strijd met het tijdelijke omgevingsplan.
Voor meer inhoudelijke aspecten en onderbouwing van het plan verwijs ik u graag naar de bijgevoegde QuickScan.

Argumenten
1.1 *De Omgevingskamer adviseert positief;*
Het verzoek is diverse malen behandeld in de Omgevingskamer. De initiatiefnemer heeft de verschillende suggesties van de Omgevingskamer meegenomen in de plannen en de aangepaste Quickscan. Bovendien is er afstemming geweest met de Provincie. De Omgevingskamer heeft het vooroverleg op 19 januari 2026 behandeld en heeft een positief advies gegeven. Voor de inhoudelijke overwegingen wordt verwezen naar het advies van de Omgevingskamer d.d. 27 januari 2026.

1.2 *De realisatie van een kleinschalige camping is een waardevolle aanvulling op het aanbod van verblijfsrecreatieve voorzieningen in de gemeente;*
De Omgevingskamer constateert dat een dergelijke relatief kleinschalige ontwikkeling past in het toeristisch recreatieve beleid van de gemeente. De locatie zorgt voor de gewenste spreiding van toeristisch recreatie voorzieningen over de gemeente. Er is geen sprake van een grootschalig park met vaste huisjes, maar van een kleinschalige camping in een natuurlijke setting, en voegt daarmee iets toe aan het verblijfsrecreatieve aanbod binnen de gemeente. De ligging in de buurt van De Zwarte Dennen biedt voldoende ontspanningsmogelijkheden (wandelen, fietsen, mountainbiken) in de directe omgeving. De winkels en het beschermde dorpsgezicht van Staphorst en Rouveen liggen binnen 5 km afstand. Het is mede daarom een aantrekkelijke locatie voor een kleinschalige camping.

1.3 De camping vormt geen belemmering voor de agrarische bedrijven in de omgeving;
De gronden waar de camping wordt gerealiseerd maakten voorheen deel uit van het agrarisch bedrijf Leidijk 2A. De opslagplaats voor kuilvoer van het bedrijf wordt verplaatst en er wordt voldoende afstand aangehouden tussen de bedrijfsactiviteiten en de recreatieve verblijven om aan de milieunormen te voldoen. Voor het agrarisch bedrijf blijven voldoende agrarische gronden over om het bedrijf voort te kunnen zetten.

1.4 De camping heeft voldoende omvang om een bedrijfswoning toe te kunnen staan;
Om een bedrijfswoning toe te kunnen staan moet aangetoond worden dat het recreatieve bedrijf voldoende omvang heeft waardoor een duurzame exploitatie mogelijk is en aannemelijk is dat de plannen ook daadwerkelijk worden uitgevoerd. De inhoud van de plannen is zodanig dat aannemelijk is sprake is van een duurzame ontwikkeling.

1.5 *De negatieve gevolgen op de omgeving worden voldoende gecompenseerd.*
Om een bedrijfswoning toe te kunnen staan moeten er op grond van het provinciale beleid een extra Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving worden gegeven. Tegen die achtergrond heeft de initiatiefnemer, naast de voorgenomen landschappelijke maatregelen om de camping in te passen in de omgeving, aanvullende gronden

Toelichting

ingebracht waar KGO-maatregelen kunnen worden uitgevoerd. Deze gronden zijn gelegen aan de Boschweg. In overleg met de provincie en de gemeente worden hier maatregelen uitgevoerd om die de gronden geschikter te maken als weidevogelgebied. In overleg zal een Beheersplan orden opgesteld. Zie ok de kanttekeningen.

2.1 *Met een voorwaardelijke verplichting is de uitvoering van de KGO-maatregelen voldoende geborgd.*
Omdat de gemeente Staphorst op dit moment nog geen wijzigingen in het (tijdelijke) Omgevingsplan kan doorvoeren, kan de gevraagde medewerking alleen worden verleend met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). De initiatiefnemer dient daarvoor een aanvraag in te dienen die is voorzien van een ETFAL-motivering. Aangetoond moet worden dat voldaan wordt aan het criterium van een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (ETFAL). Afspraken over de uitvoering en het beheer van de KGO-maatregelen zijn daar een onderdeel van. In de omgevingsvergunning zal de voorwaardelijke verplichting opgenomen worden dat de overeengekomen KGO-maatregelen moeten worden uitgevoerd en in stand moeten worden gehouden. De gemeente en de Provincie zullen bij het opstellen van Beheerplan worden betrokken.

3.1 Er is sprake van maatwerk.
De realisatie van een nieuwe camping en het toestaan van een nieuwe bedrijfswoning vallen niet onder de gebruikelijke wijzigingsbevoegdheid van het college. Hoewel het een collegebevoegdheid is om met een BOPA af te wijken van het bestemmingsplan en er geen sprake is van een plan met meer dan tien woningen, met een bindend adviesrecht van de raad, is in dit geval sprake van maatwerk dat beschouwd kan worden als brokstuk (een maatwerkverzoek binnen het afwijkingenbeleid). Het is daarom goed om het collegebesluit aan de gemeenteraad aan te bieden ter raadsconsultatie.

Kanttekeningen
De initiatiefnemer is bereid om een aantal percelen agrarische grond aan de Boschweg in het kader van de aangegeven KGO-maatregelen zodanig te beheren dat de percelen geschikter worden als weidevogelgebied. Dit omdat de Provincie Overijssel in de ontwerp-Omgevingsvisie en de ontwerp-Omgevingsverordening de gronden ten zuiden van de J.J. Gorterlaan als weidevogelgebied heeft aangewezen. De Gemeente heeft hiertegen echter een zienswijze ingediend (Z/STH25/054676, kenmerk D200969431 d.d. 2 juli 2025) , omdat dit gevolgen kan hebben voor de ontwikkelruimte voor andere opgaven in dit gebied, zoals bedrijvigheid, windenergie, circulaire economie en agrarisch ondernemerschap. In de zienswijze is aangegeven dat de gemeente het belangrijk vindt dat er gezamenlijk naar het gebied gekeken wordt en dat er een integrale afweging wordt gemaakt. De betrokken percelen van initiatiefnemer maken daar deel van uit. Dit kan van invloed zijn op de functieomschrijving en het toekomstige gebruik en beheer van de percelen. Omdat gewerkt wordt met een BOPA blijft de agrarische bestemming van de betrokken percelen vooralsnog bestaan. Bij de vaststelling van het Omgevingsplan zal beoordeeld worden welke functies en aanduidingen de camping, de bedrijfswoning en de gronden voor bijbehorende KGO-maatregelen zullen krijgen.

Risico's
Geen
Financiën (subsidies, belastingen)
De kosten voor het beoordelen van het vooroverleg worden conform de legesverordening in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

Uitvoering
Met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) kan medewerking worden verleend aan het plan. De initiatiefnemer kan deze procedure voorbereiden.
Communicatie
De initiatiefnemer wordt schriftelijk geïnformeerd over uw standpunt.

Raad
Het advies wordt voor EPOS-raadsconsultatie voorgelegd. Zie argument 3.1.