Advies Omgevingskamer

Realisatie camping Leidijk 2A te Staphorst

Zaaknummer : Z/STH24/018454

Classificatie van het plan

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

Beschrijving situatie : Het verzoek om vooroverleg betreft de realisatie van een camping, met bijbehorende voorzieningen en een bedrijfswoning op een perceel naast Leidijk 2a in Staphorst, inclusief de bijbehorende kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO-maatregelen) op de ontwikkellocatie zelf en aan de Boschweg.

Kanttekeningen : In 2023 en 2024 is dit verzoek om vooroverleg meerdere malen besproken. In 2024 is het verzoek terug genomen in afwachting van een besluit van de Provincie over de zoekzone's voor windenergie. Inmiddels is daar duidelijkheid over, zodat het verzoek verder behandeld kan worden.
Voorafgaande aan de behandeling in de Omgevingskamer is er vooroverleg geweest met de Provincie Overijsel. De resultaten daarvan zijn verwerkt in dit advies.

Behandeling door Omgevingskamer

Datum behandeling : 19 januari 2026
Aanwezige leden

☒ Vaste leden	: Voorzitter, senior Ruimtelijke Ontwikkeling, Beleidsmedewerker Oversticht
☒ Gemeente	: Zaakbehandelaar, beleidsmedewerker recreatie & toerisme, beleidsmedewerker groen
☒ Provincie	: Beleidsmedewerker Ruimtelijk beleid (gesprek en mail voorafgaand aan behandeling)
☐ Waterschap	:
☐ Veiligheidsregio	: Schriftelijk advies d.d. 1 mei 2024 (positief)
☐ Omgevingsdienst	: Schriftelijk advies d.d. 12 april 2024 (geen belemmeringen)

Kernvraag
Kan meegewerkt worden aan de realisatie van een kleinschalige camping en een bijbehorende bedrijfswoning, inclusief de voorgestelde KGO-maatregelen, op de locatie Leidijk 2a te Staphorst?

Uitkomst Omgevingskamer : Akkoord

Inhoudelijke overwegingen gemeentelijk beleid
De ontwikkeling betreft een kleinschalige camping aan de Leidijk (hoek Achthoevenweg), met een bedrijfswoning, 2 B&B-units, een rustpunt en ondersteunende kleinschalige horeca. Omdat het een omzetting van agrarisch gebied in het buitengebied betreft zal er een extra Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving moeten worden geleverd. Het streven is het geheel zo groen en duurzaam mogelijk in te passen in de omgeving. Dit betreft onder meer de aanplant van streekeigen beplanting en de aanleg van een waterpartij. Daarnaast wordt een stuk agrarische grond aan de Boschweg ingezet om geschikt te maken als weidevogelgebied. De Omgevingskamer is van mening dat de camping daarmee op een goede manier wordt ingepast in het landschap en dat de natuurwaarden voldoende worden versterkt.

De camping krijgt in eerste instantie 24 camperplaatsen, 29 reguliere kampeerplekken, 4 – 7 glampingtenten en 2 B&B-units. Te zijner tijd kan dit worden uitgebreid met een kampeerweide geschikt voor circa 20 reguliere kampeerplekken. Op de overgebleven ruimte kan een veldje voor trekkers worden ingericht. Daarnaast zijn er plannen voor ondersteunende horeca en een winkeltje. De B&B-units en de glampingtenten zullen het jaar rond worden verhuurd en ook de ondersteunende voorzieningen zullen het jaarrond open zijn. Berekend is dat deze omvang en openstelling voldoende toekomstperspectief bieden voor een rendabele exploitatie en daarmee om een bedrijfswoning toe te staan. Daarmee kan invulling worden gegeven aan het gewenste gastheerschap en het toezicht. De gepresenteerde plannen geven de Omgevingskamer voldoende vertrouwen dat sprake is van een serieus voornemen om invulling te geven aan de gewenste toeristisch recreatieve ontwikkeling en dat de plannen van voldoende omvang zijn om medewerking te kunnen verlenen aan de bouw van een bedrijfswoning.

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.

De naastgelegen agrarische bestemming, met een agrarisch bouwvlak, is het voormalige ouderlijk huis van één van de initiatiefnemers en is in gebruik is als hobbymatige agrarische bedrijf door haar broers. Dit agrarisch perceel blijft als zodanig in gebruik en de agrarische bestemming blijft in stand. De kuilvoeropslagplaats zal naar achter de boerderij worden verplaatst om ruimte te maken voor de gewenste bedrijfswoning voor het recreatiebedrijf en om voldoende afstand te creëren tussen de agrarische bedrijfsactiviteiten en de camping. Milieutechnisch is er voldoende afstand tussen de camping en het agrarisch bedrijf (25 meter contour). De recreatieve activiteiten worden op een goede manier ingepast in het agrarische gebied en leveren geen beperking op voor het agrarische bedrijf, zodat de aantasting van het agrarisch gebied minimaal is.

Provinciaal beleid
In de Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie is het gebied zowel aangewezen als Landbouwgebied met generieke opgaven en kansen, als leefgebied voor weidevogels, als zoekgebied voor wind. In landbouwgebieden met generieke opgaven wordt ingezet op het beschermen van de landbouw, eventueel gecombineerd met andere functies zoals recreatie, ter versterking van het bedrijfsmodel. De omzetting van een deel van de agrarische gronden van het agrarische bedrijf (ruim 14 ha) naar een kleinschalige recreatieve voorziening (3,3 ha) past in dat beleid. Het grootste deel van de agrarische functie blijft in stand en een recreatieve ontwikkeling past in het gebied. Bovendien zal een deel van de agrarische gronden worden ingericht als weidevogelgebied, maar wel in gebruik blijven voor agrarische doeleinden, met een natuurlijk beheer, wat in overeenstemming is met de Omgevingsvisie.

In de Provinciale Omgevingsverordening (Artikel 4.64/4.66) is aangegeven dat gebieden die zijn aangewezen als weidevogelgebied zich kenmerken door openheid, rust en voldoende hoog waterpeil. Ontwikkelingen binnen dat gebied voorzien in het behoud daarvan. Ontwikkelingen kunnen worden toegestaan indien de omvang van het leefgebied voor wedevogels niet wordt verkleind, per saldo sprake is van een versterking van de kwaliteit, er in redelijkheid geen alternatieven zijn en overblijvende negatieve effecten op het leefgebied in voldoende mate worden gecompenseerd. Omdat sprake is van een weidevogelgebied voor niet kritische soorten en omdat de betreffende artikelen pas in 2024 zijn toegevoegd aan de Omgevingsverordening, en de aanvraag dateert van voor die tijd, is er ruimte om medewerking te verlenen, mits de ontwikkeling goed wordt gemotiveerd. In de verordening staat geen harde oppervlakte eis voor weidevogelgebied en de camping is een zeer kleinschalige ontwikkeling. Door de aanwezige hoge bomen langs de Oude Achthoevenweg, die door roofvogels gebruikt kunnen worden als uitzichtpunten, is de strook langs de Oude Achthoevenweg waar de camping is voorzien op dit moment al niet zo geschikt als weidevogelgebied. In het gebied zijn bovendien al diverse verstoringen aanwezig en met de voorgenomen uitbreiding van de munitieopslagplaats met de bijkomende ontwikkelingen zal de verstoring nog verder toenemen. De extra verstoring ten gevolge van de realisatie van de camping is minimaal. Bovendien wordt er aan de Boschweg een stuk grond ingericht als weidevogelgebied en wordt de biodiversiteit ter plekke vergroot. Gelet op de beschikbaarheid van de gronden die in eigendom zijn van de familie is er ook geen redelijk alternatief. De Provincie is daarom in beginsel bereid medewerking te verlenen aan de realisatie van de camping op deze locatie. Voorwaarde is wel dat er een goed beheersplan, met een

beheersverplichting, moet komen. In het maaibeleid moet rekening gehouden worden met het broedseizoen en het afvoeren van maaisel. Aan de buitenranden van de camping moeten geen nieuwe hoog opgaande bomen worden geplant die als uitzichtpunten voor roofvogels zouden kunnen worden gebruikt.
De Provincie verzoekt de initiatiefnemer en de gemeente om het beheerplan met hen af te stemmen. Vanuit de gemeente wordt daaraan toegevoegd dat met het creëren van plasdras stroken en een ander maaibeheer aanvullend inzaaien wellicht niet nodig is. Voorgesteld wordt om de lokale weidevogelbescherming bij het opstellen van het beheerplan te betrekken.

Met betrekking tot de zoeklocatie voor windenergie zijn er inmiddels een aantal principebesluiten genomen. Van 1 april 2025 tot 30 juni 2025 konden aanvragen worden ingediend voor te bouwen windenergieparken in een aantal gemeenten in de Provincie Overijssel. Wij Duurzaam Staphorst (WDS) heeft vijf aanvragen ingediend, waarvan er drie zijn geselecteerd om uit te werken. Deze aanvragen zijn door de provincie Overijssel beoordeeld met behulp van het "Selectierapport aanvragen windenergie 3e tijdvak (oktober 2025)". De uitkomst voor Staphorst is dat voor Windpark Rouveen Oost locatie E is geselecteerd als locatie waarvoor met WDS een overeenkomst zal worden afgesloten. Dit omdat deze locatie het best scoort op ruimtelijke criteria. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat de overige locaties binnen de zoekzone voor windenergie, die potentieel een belemmering zouden kunnen vormen voor de ontwikkeling van een camping aan de Leidijk, niet meer aan de orde zijn. De Provincie heeft op grond daarvan in november 2025 aangegeven dat de Provincie zich niet zal verzetten tegen de ontwikkeling van de camping. In een gesprek tussen twee gedeputeerden van de Provincie Overijssel en twee wethouders van de gemeente Staphorst op maandag 8 december 2025 is bevestigd dat de zoekzones voor windenergie geen belemmering meer zijn voor de ontwikkeling van de camping.

Op grond van deze overwegingen komt de Omgevingskamer tot de conclusie dat het Provinciaal beleid geen onoverkomelijke belemmeringen meer oplevert, zodat ook wat dat betreft een positief advies afgegeven kan worden over de uitvoering van de plannen.

Overige overwegingen
Munitieopslagplaats. Op 19 december 2025 heeft het kabinet een besluit genomen over het Nationaal Programma Ruimte voor Defensie (NRPD). Staphorst is hierin definitief aangewezen als locatie voor grootschalige munitieopslag. In het NPRD staat dat het Staphorster bod het uitgangspunt is voor realisatie en inpassing van de grootschalige munitieopslag. De ontwikkellocatie van de camping ligt op de grens van de huidige veiligheidszone C van het bestaande munitiedepot. Op de gemeentelijke website staat uitgelegd welke effecten de mogelijke uitbreiding van het munitiedepot heeft op de veiligheidszones. Geconcludeerd kan worden dat de camping ruim buiten de aandachtsgebieden A en B is gelegen en op de buitenrand van aandachtszone C. Ter plekke gelden alleen beperkingen voor gebouwen met vlies- en gordijngevels met grote glasoppervlakken waar gedurende een groot deel van de dag veel mensen aanwezig zijn. Daarvan is geen sprake. Voor andere gebouwen en activiteiten gelden er geen beperkingen binnen zone C. De mogelijke uitbreiding van het munitiedepot levert derhalve geen belemmeringen op voor de realisatie van de camping.

Deze conclusie wordt bevestigd door het advies van de Veiligheidsregio over de realisatiemogelijkheden van de camping. De externe veiligheid van inrichtingen, buisleidingen en

transportroutes levert geen beperkingen op voor de uitvoering van de plannen voor de camping..

Als de uitbreiding van het Munitiedepot doorgaat zal er bovendien een nieuwe aansluiting op de snelweg A28 worden gerealiseerd, waardoor de camping nog beter bereikbaar wordt. Het Staphorster bod gaat er bovendien van uit dat rekening gehouden wordt met de natuur- en recreatiewaarden van boswachterij Staphorst en recreatiegebied Zwarte Dennen. Een duurzame en langdurige bijdrage voor beheer, onderhoud en ontwikkeling van natuur en recreatie maakt daar onderdeel van uit.

Parkeren. Alle parkeervoorzieningen zijn voorzien op eigen terrein. Er is naast de camperplaatsen rekening gehouden met 64 parkeerplaatsen voor de reguliere campinggasten en bezoekers. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm. Er is bovendien voldoende ruimte aanwezig om extra parkeerplaatsen aan te leggen voor de tweede fase of bij gebleken behoefte.

Milieuaspecten. De Omgevingsdienst IJsselland heeft over de ontwikkeling een positief advies uitgebracht. Er zijn op voorhand geen onoverkomenlijke belemmeringen gesignaleerd.

Drents Overijsselse Netwerkversterking West (DON-west). Het tracé van deze kabelversterking loopt langs de Boschweg en kruist de percelen waar de KGO-maatregelen ter versterking van het weidevogelgebied zullen plaatsvinden. Tennet heeft daarover al afspraken met de eigenaren gemaakt. Omdat de kabel ondergronds wordt aangelegd door middel van boringen op een diepte van circa 18 meter, vormt de DON-West geen belemmering voor de voorgenomen werkzaamheden. En zelfs als er toch graafwerkzaamheden ter plekke moeten worden uitgevoerd dan is dat geen belemmering om het gebied daarna weer geschikt te maken als weidevogelgebied.

Voor de verdere motivering van de plannen wordt verwezen naar de bijgevoegde QuickScan Realisatie Camping + bedrijfswoning Leidijk 2a Staphorst, d.d. 12 januari 2026, met de bijbehorende stukken.

Procedure. 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.

Conclusie
De Omgevingskamer geeft een positief advies over de ontwikkeling van een kleinschalige camping aan de Leidijk naast 2A, inclusief bedrijfswoning, overeenkomstig de aangeleverde QuickScan en met inachtneming van de presenteerde KGO-maatregelen.

Datum verslag **: 27 januari 2026**

Voorzitter Omgevingskamer



Dit advies is gebaseerd op:

- Quickscan Realisatie Camping + bedrijfswoning Leidijk 2A te Staphorst (12 januari 2026);
- Beeldenboek ontwikkeling Camping “Leidijk” te Staphorst (12 januari 2026)
- Voorstel KGO Leidijk 2A te Staphorst (3 april 2024);
- Brief Erfcoach De Omgevingsadviseurs KGO (15 januari 2024)
- en overige bijbehorende stukken.