Quickscan

Behorende bij een conceptaanvraag/aanvraag vooroverleg 'handelen in strijd regels RO'

Gegevens verzoek

Naam van het plan : Realisatie Camping + bedrijfswoning Leidijk 2a Staphorst
Locatie van het plan : (Naast) Leidijk 2a 7951 Staphorst
Datum indiening : 12 januari 2025
Datum aanvulling :

Contactgegevens aanvrager

Naam :
Adres :
Telefoonnummer :
Emailadres :

Contactgegevens professional

Naam :
Telefoonnummer :
Emailadres :
Website : www.bdh.nl

Beschrijving van het plan

Beschrijving:

[redacted] willen graag op de locatie nabij de Leidijk 2a in Staphorst een landelijke camping realiseren voor gezinnen met kinderen en senioren. Daarbij komt o.m. een (bedrijfs)woning, B&B, rustpunt en kleinschalige eetgelegenheid voor gasten en passanten. De camping dient ook als vertrekpunt voor allerlei activiteiten in de omgeving, zoals zwemmen, excursies, mountainbike, fietsen en wandelen. Ontwikkelen op deze plek aan de Leidijk betekent voor [redacted] de terugkeer naar haar geboortegrond. Het is de persoonlijke wens om op de grond die van ouder op kind is overgedragen iets moois te ontwikkelen. In haar eigen woorden:

"Het is voor ons, voor mij in het bijzonder, een wens om terug te gaan naar de Leidijk. De Leidijk betekend voor mij een terugkeer naar mijn geboortegrond.
Daar waar mijn wiegje heeft gestaan. De grond die mijn ouders aan de kinderen hebben overgedragen. Dus ook aan mij en hierop heb ik gezegd dat ik daar iets moois van wil maken. Voor mij was dit niet , zoals mijn broers in de landbouw, maar iets in de recreatie. Dit is de camping geworden met alles erop en eraan. Een wens die hopelijk werkelijkheid gaat worden. "

Doelgroepen zijn gezinnen met kinderen en senioren. Belangrijke aandachtspunten zijn hierbij het aansluiten bij de vraag naar hoogwaardige verblijfsrecreatie in het buitengebied van de gemeente Staphorst, landschappelijke inpassing en een Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) in het buitengebied.

Uit het beleid blijkt dat onder meer verblijfsrecreatie wel een kwalitatieve impuls kan gebruiken in de gemeente Staphorst. Ook sluit het aanbod niet meer goed aan bij de vraag en de recente ontwikkelingen (corona en daardoor vakantie in eigen land en de steeds grotere groep vermogende senioren die na hun pensioen (of ook al ervoor) het avontuur zoeken en er vaker met de camper op uit gaan).

De Initiatiefnemers willen graag aansluiten bij deze vraag en een moderne goed voorziene , duurzame en groene boerencamping oprichten aan de Leidijk. De Leidijk is een historisch belangrijke ontginningsas waarvoor de ambitie is deze as weer kwalitatief te versterken. Het omliggende landschap is een grootschalig jong ontginningslandschap, waarin veel historische landschapsstructuren zijn verdwenen.

De ambitie is om de camping zo groen en duurzaam mogelijk in het landschap in te passen en waar nodig landschapsstructuren weer terug te brengen. Daarnaast willen de initiatiefnemers een bedrijfswoning bij de camping ontwikkelen. Omdat het een nieuwe toevoeging in het buitengebied betreft zal er een extra inspanning moeten plaatsvinden in de groene omgeving, een KGO (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving). De initiatiefnemers bezitten een flink stuk agrarisch grondgebied, wat hier deels voor kan worden ingezet.

Het plan sluit aan bij de vraag naar nieuw, eigentijdse hoogwaardige verblijfsrecreatie met een cultuurhistorische band met de omgeving en daarnaast biedt het plan kansen om een flinke kwaliteitsimpuls te genereren in de nabije omgeving. Zo wordt aangesloten bij het uitgangspunt 'behoud door ontwikkeling'; landschapsstructuren worden behouden en versterkt en er wordt

daarnaast geïnvesteerd in een beleefbaar en levendig buitengebied aantrekkelijk voor toeristen en recreanten.

“Camping Leidijk” moet de eenvoudige maar herkenbare naam worden van de camping. De Leidijk is een van de bekendste en oudste ontginningsassen van Staphorst en zo ontstaat al gemakkelijk naamsbekendheid.



Figuur 1; impressie locatie ontwikkeling

Afwijking(en)

Omschrijving regelgeving uit geldende omgevingsplan

Geldend omgevingsplan: Omgevingsplan Gemeente Staphorst (2024)
Tijdelijk deel: Bestemmingsplan Buitengebied /Veegplan Buitengebied

Regels, activiteiten en functies van toepassing op de locatie:

AFDELING 22.2 ACTIVITEITEN MET BETREKKING TOT BOUWWERKEN, OPEN ERVEN EN TERREINEN
§ 22.2.3 Bouwen en in stand houden van bouwwerken
§ 22.3.4 Geluid
§ 22.3.4.2 Geluid door activiteiten, anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen
§ 22.3.6 Geur
§ 22.3.6.2 Geur houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf
§ 22.3.6.4 Geur door andere agrarische activiteiten
Artikel 22.116 Geur opslaan kuilvoer of vaste bijvoedermiddelen: afstand
§ 22.3.8 Afvalwaterbeheer
§ 22.3.8.2 Lozen van afvloeiend hemelwater dat niet afkomstig is van een bodembeschermende voorziening
Artikel 22.144 Lozen van afvloeiend hemelwater
22.3.8.3 Lozen van huishoudelijk afvalwater
§ 22.3.15 Niet-industriële voedselbereiding
§ 22.3.24 Opslaan van kuilvoer of vaste bijvoedermiddelen

Andere activiteiten en functies voor dit plan en niet genoemd in het omgevingsplan:

- Gebruik agrarische gronden voor verblijfsrecreatieve doeleinden (camping + b&b)
- Gebruik agrarische gronden voor natuurdoeleinden (weidevogelgebied en extensieve natuurlandbouw)

Dit zijn afwijkingen van de regels uit het tijdelijke deel van het Omgevingsplan.
functieveranderingen en andere afwijkingen worden hieronder verder beschreven:

Tijdelijk deel en nieuw deel omgevingsplan
Als de Omgevingswet in werking treedt, heeft iedere gemeente direct een omgevingsplan van rechtswege. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat uit:

- *(ruimtelijke) regels uit verschillende vervallen instrumenten*
- *vervallen Rijksregels over activiteiten*

Het nieuwe deel van het omgevingsplan is eerst nog leeg. De regels in het nieuwe deel komen deels tot stand door bestaande regels uit het tijdelijk deel om te zetten naar het nieuwe deel.

Daarnaast neemt de gemeente in het nieuwe deel nieuwe regels op voor ruimtelijke ontwikkelingen en beleid. Het wijzigen/vaststellen van een omgevingsplan kan ook thematisch gebeuren. Deze overgangsfase duurt tot eind 2031.

Het vigerende bestemmingsplan is onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Hieronder wordt getoetst aan het vigerende bestemmingsplan. Afwijkingen worden aangegeven in geel.

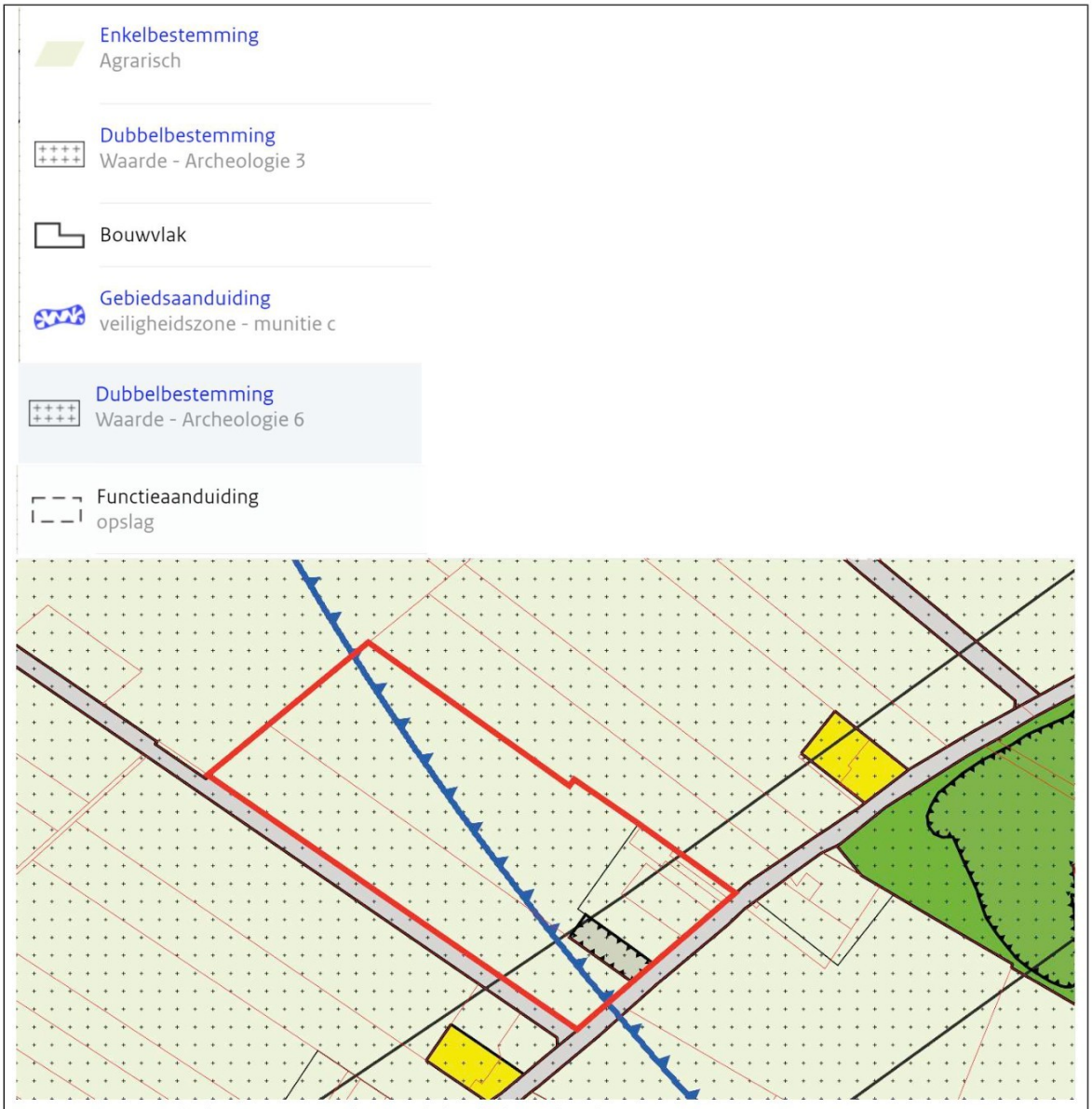
Vigerend bestemmingsplan:

In eerdere Quickscans zijn wij er van uit gegaan dat het vigerend bestemmingsplan het plan " Veegplan Buitengebied" uit 2019 zou moeten zijn, maar uit een uitspraak van de RvS blijkt nu dat voor deze locaties het "Bestemmingsplan Buitengebied Staphorst" uit 2013 moet worden aangehaald, omdat in de planregels wel wijzigingen zijn vastgesteld, maar niet op de plankaart. Zie ook onderstaande passage uit de EPOS nieuwsbrief van juni 2023

Status bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied'

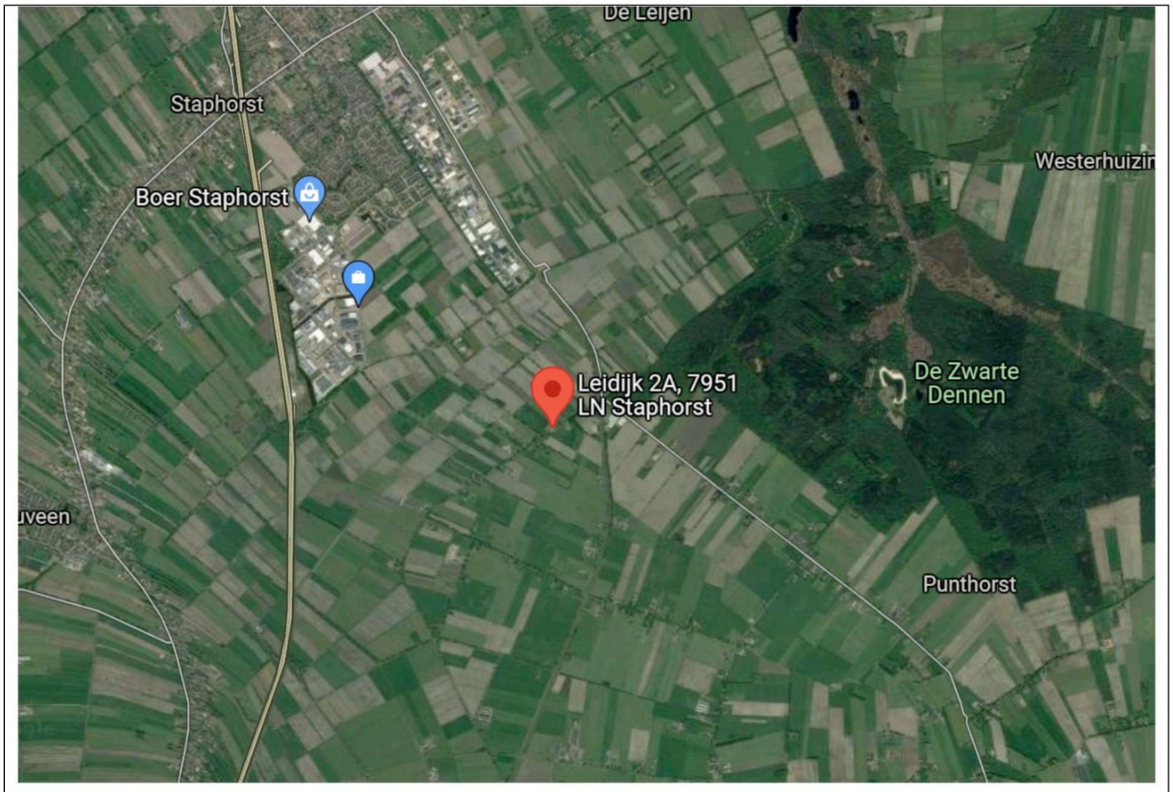
In de sessie is ook besproken dat kort geleden de Raad van State een uitspraak heeft gedaan in een kwestie die speelde in ons buitengebied. Daarbij kwam de vraag aan de orde welk bestemmingsplan van toepassing was. De Raad van State heeft daarbij het volgende uitgesproken:
"Het bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied' is alleen van toepassing op de percelen waarvoor op de verbeelding en in de planregels een wijziging ten opzichte van het bestemmingsplan 'Buitengebied' is vastgesteld."

Plan:	Bestemmingsplan Buitengebied
Status:	vastgesteld
Plantype:	bestemmingsplan
IMRO-idn:	NL.IMRO.0180.5102011001-VS01



Figuur 2: uitsnede bestemmingsplan en globaal plangebied

Omschrijving afwijking(en) van de regels / verbeelding



Figuur 3: locatie plangebied



Figuur 4: luchtfoto plangebied met plangrens

Artikel 46 Waarde - Archeologie 3

46.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'waarde - archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van hoge archeologische verwachtingswaarden.

46.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan **50 cm** beneden het maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van:

a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan **100 m²** wordt uitgebreid;
b. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan **100 m²** ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

46.3 Afwijken van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 46.2, mits:
    1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
    2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
    3. één of meer van de volgende voorwaarden in acht word(t)(en) genomen:
        - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
        - een verplichting tot het (laten) uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen; of
        - een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

b. Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

46.4 Omgevingsvergunning voor het bouwen van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

1. het ontgronden, afgraven of egaliseren van gronden over een oppervlakte groter dan **100 m²**;
2. het mengen, diepploegen of ontginnen van gronden over een oppervlakte groter dan **100 m²** en dieper dan **50 cm**;
3. het graven of dempen van watergangen;
4. het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan **50 cm**;
5. het graven van sleuven breder dan **50 cm** en dieper dan **50 cm** ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen, drainage en funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
6. het permanent verlagen van het waterpeil.

b. Een vergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien:
   1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
   2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
   3. één of meerdere van de volgende voorschriften in acht word(t)(en) genomen:
      - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
      - een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
      - een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

c. Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de vergunning niet verleend.

d. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
   1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
   2. het normale onderhoud betreffen. Onder normaal onderhoud van drainage wordt in elk geval verstaan het vervangen van drainage in inmiddels gedraineerde percelen;
   3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
   4. op archeologisch onderzoek zijn gericht.

46.5 Wijzigingsbevoegdheid

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 (gebied van archeologische verwachtingswaarde met hoge trefkans) te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische verwachtingswaarden (meer) aanwezig zijn.
b. Alvorens de sub a bedoelde wijziging wordt toegepast, wordt de regioarcheoloog om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de wijziging niet toegepast.

Afwijking:

Er wordt afgeweken van dit artikel in de zin dat er een woning gebouwd wordt, waarbij dieper wordt gegraven dan 50 cm. Er dient daarom een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarisch cultuurgrond;
b. een grondgebonden agrarisch bedrijf, al dan niet met een neventak intensieve veehouderij;
c. een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf in de vorm van een intensief veehouderijbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
d. een kwekerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij';
e. dagrecreatief medegebruik;

met daaraan ondergeschikt:

f. het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, al dan niet in combinatie met:

- een aan huis verbonden beroep;
- aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten;
- aan huis verbonden kantooractiviteiten;
- een bed and breakfast;

met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering niet is toegestaan;

g. windturbines, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'windturbine';
h. hout- en fruitteelt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'teeltgebied';
i. bestaande kampeerterreinen (kamperen bij de boer);

alsmede voor:

j. het behoud van de uitwendige hoofdvorm van gebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
k. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden;

met de daarbij behorende:

l. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen;
m. bedrijfswoningen;
n. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen;
o. mestsilo´s, mestbassins, kuilvoerplaten en sleufsilo´s;
p. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
q. landbouwwegen, (kavel)paden, en overige infrastructurele voorzieningen;
r. tuinen, erven en terreinen;
s. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
t. groenvoorzieningen;
u. nutsvoorzieningen;

met dien verstande dat:

v. het aantal agrarische bedrijven per bouwperceel niet meer bedraagt dan één dan wel het bestaande aantal.

Het opwekken van elektriciteit door middel van (co-)vergisting is uitsluitend toegestaan voor zover de opgewekte energie wordt geproduceerd door het ter plaatse aanwezige bedrijf en tevens wordt ingezet op dit bedrijf.

3.2 Bouwregels

c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen, geen windturbines en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

1. mestsilo´s, mestbassins, kuilvoerplaten en sleufsilo´s mogen alleen binnen het bouwvlak op minimaal **10 m** achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning worden gebouwd, dan wel overeenkomstig de bestaande situatie of ter plaatse van de aanduiding 'opslag';

3.5.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijvigheid, anders dan de in lid 3.1 en 3.5.1 toegelaten nevenactiviteiten;
b. het splitsen van een bedrijfswoning in meer dan één woning;

c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan agrarische detailhandel en de in 3.5.1, sub c, onder 5 toegelaten detailhandel;
d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan de in lid 3.1 en 3.5.1 toegelaten voorzieningen;
e. permanente bewoning van vrijstaande bijgebouwen of bedrijfsgebouwen;
f. het stallen van (sloop)auto's, (sloop)caravans, boten, sloopafval, bouwmaterialen en hiermee vergelijkbare zaken, anders dan in gebouwen, indien deze stalling geen direct verband houdt met de bedrijfsvoering ter plekke;
g. het opslaan van mest, bermmaaisel, producten die vrijkomen bij het schoonmaken van sloten, hooibalen en/of andere agrarische producten buiten het bouwvlak, anders dan tijdelijke opslag en anders dan bestaande opslag en opslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
h. het opslaan van mest, bermmaaisel, producten die vrijkomen bij het schoonmaken van sloten, hooibalen en/of andere agrarische producten binnen het bouwvlak voor zover het gronden betreft die zijn gelegen op minder dan **10 m** achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;
i. het gebruik van de gronden ten behoeve van bosbouw, sierteelt, houtteelt of andere hoogopgaande teeltvormen, anders dan ter plaatse van de aanduiding 'teeltgebied', dan wel de bestaande situatie;
j. het gebruik van gebouwen ten behoeve van gestapelde stallen;
k. de aanleg van en het gebruik van gronden voor paardrijbakken anders dan bedoeld in lid 3.5.1, sub e;
l. het gebruik van verlichting voor een paardrijbak anders dan bedoeld in lid 3.5.1, sub f;
m. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak als erf of tuin;
n. het aanleggen van een agrarische bedrijfsontsluiting buiten het bouwvlak, anders dan bestaand;
o. het gebruik van gronden als sport-, wedstrijd-, speel- parkeer- en/of kampeerterrein;
p. het gebruik van gronden voor het beproeven van motorvoertuigen of voor het beoefenen van gemotoriseerde snelheids- en/of behendigheidssporten en de (model-) vliegsport.

Afwijking van de Regels uit Artikel 3 Agrarisch

Naast bovenstaande afwijkingen (strijdig gebruik) laat een agrarische bestemming ook geen verblijfsrecreatie in de vorm van een camping toe plus het ontwikkelen van een bijbehorende bedrijfswoning. De bestemming dient te worden omgezet in een enkelbestemming -verblijfs recreatie" Hiervoor dient planologische procedure te worden opgestart.

Bedoeling is dat de bedrijfswoning naast de locatie wordt gesitueerd waar nu kuilvoer ligt opgeslagen. Voor de opslag van De afstand van de opslag van kuilvoer tot een geurgevoelige functie moet minimaal 25 meter zijn. Ook moet voor de overige verblijfsfuncties kunnen worden aangetoond dat er goed verblijfsklimaat aanwezig is. Daarom is gekozen om functies als wonen en kamperen buiten de 25 meter -contour van de naastgelegen agrarische bedrijfsfunctie te situeren. Daarnaast is er voor gekozen om de huidige opslaglocatie aan de Leidijk te verplaatsen naar achter de huidige agrarische bedrijfswoning en veeschuur. Dit resulteert in een nieuw bouwvlak en opslagbestemming voor de naastgelegen agrarische functie.

Artikel 57 Algemene aanduidingsregels

57.7 Veiligheidszone - munitie c

57.7.1 Bouwregels

Op en in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - munitie b' is het oprichten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten niet toegestaan. Voor zover activiteiten of functies kunnen worden toegestaan, wordt vooraf advies ingewonnen van de Inspectie VROM.

Het Veegplan Buitengebied kent aangepaste regels:

57.7 Veiligheidszone - munitie c

57.7.1 Bouwregels

Op en in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - munitie c' is geen nieuwe bebouwing of uitbreiding van bebouwing toegestaan voorzien van glasvlies- of gordijngevels en zijn geen gebouwen toegestaan met zeer grote glasoppervlakten, waarin zich als regel een groot aantal personen bevindt.Voor zover activiteiten of functies kunnen worden toegestaan, wordt vooraf advies ingewonnen bij het Ministerie van Defensie. .

De woning en de camping zijn volgens de systematiek uit het BKL te omschrijven als (beperkt) kwetsbare objecten.

Het BKL onder de omgevingswet zegt het volgende:

Artikel 5.33. (militaire explosieaandachtsgebieden: beperkingen)

Artikel 5.29, eerste lid, is van overeenkomstige toepassing op militaire explosieaandachtsgebieden A, B en C.

Artikel 5.29. (civiele explosieaandachtsgebieden: beperkingen)

- **1**Een omgevingsplan laat niet toe:
    - **a.**binnen een civiel explosieaandachtsgebied A:
        - **1°.**beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen;
        - **2°.**beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties;
        - **3°.**autowegen, autosnelwegen, spoorwegen, vaarwegen, of parkeerterreinen voor meer dan 10 motorvoertuigen; en
        - **4°.**agrarische activiteiten die een meer dan incidentele aanwezigheid van enkele personen vereisen;
    - **b.**binnen een civiel explosieaandachtsgebied B:
        - **1°.**beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen; en
        - **2°.**beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties; en

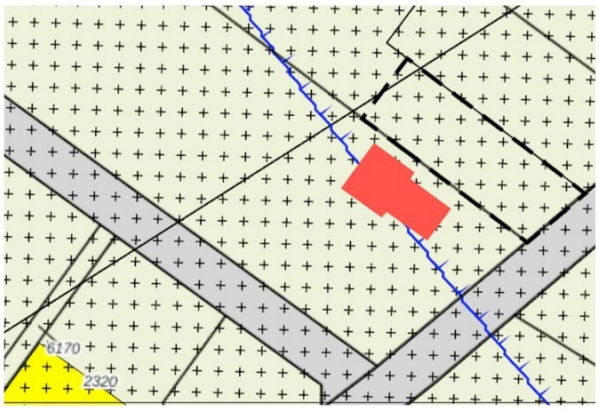
- **c.**binnen een civiel explosieaandachtsgebied C: gebouwen waarin doorgaans een groot aantal personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig is met:
  - **1°.**een vlies- of gordijngevel; en
  - **2°.**grote glasoppervlakten.

Dit is in lijn met wat er staat in het Veegplan Buitengebied. Zowel het Veegplan als het bestemmingsplan Buitengebied zijn onderdeel van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan.

De gemeente Staphorst hanteert de regel dat formeel getoetst moet worden aan het bestemmingsplan Buitengebied, maar dat bij afwijkingen ook gekeken wordt naar de Regels zoals die in het Veegplan Buitengebied zijn opgenomen. In beginsel zijn de Regels van het Veegplan maatgevend. Procedureel is dan wel een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) nodig om dat te formaliseren.

Omdat in dit geval gewerkt wordt met een BOPA wordt aansluiting gezocht bij de regels zoals die in het Veegplan buitengebied zijn opgenomen.

In het huidige plan is de bedrijfswoning gedeeltelijk binnen de veiligheidszone – munitie -c ingetekend. Het veegplan buitengebied geeft hier de mogelijkheid voor, mits er procedureel een BOPA aanvraag gedaan wordt.



Huidige geplande locatie bedrijfswoning en grens munitiezone -c



Huidige geplande locatie bedrijfswoning

We gaan er overigens vanuit dat een plaatsing op of binnen de grens van de munitiezone geen problemen oplevert bij een aanvraag aan het betreffende bevoegde gezag. Immers, er liggen diverse woningen binnen de munitiezone “c” . In het veegplan buitengebied is hier aangepaste regelgeving voor opgenomen opgenomen die de woning toelaat en is in lijn met wat het BKL aangeeft in artikel 5.29

Procedure

Welke planologische procedure wordt van de gemeente gevraagd om af te wijken van het geldende bestemmingsplan?

Procedure: x BOPA

Daarbij dient in het kader van de omgevingswet het volgende opgemerkt te worden; daar waar we in het oude regime spreken over bestemming en bestemmingregels, gaat het in het Omgevingsplan over functie en regels voor activiteiten. Waar in dit document dus gerefereerd wordt aan bestemming en bestemmingsregels, wordt hier tevens gedoeld op de nieuwe omschrijvingen functie en regels voor activiteiten.

Toelichting:
Bestemmingen zoals gebruikelijk onder de wabo bestaan niet meer. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moeten diverse functiewijzigingen worden doorgevoerd:

- Percelen met agrarische functie krijgen een recreatiefunctie.
- Er komt een bedrijfswoning met een woonfunctie en een B&B
- De camping wordt gefaseerd ontwikkeld, maar van belang is dat het planologisch wel toegestaan is agrarische gronden te gebruiken voor recreatie-activiteiten.
- Er is sprake van afwaardering van agrarische gronden en natuurontwikkeling tbv KGO;

Omdat de gemeente Staphorst op dit moment (begin 2026) nog niet de mogelijkheid heeft het Omgevingsplan te wijzigen, kan de camping op dit moment alleen worden ontwikkeld als daarvoor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) is verleend. Met de BOPA wordt een vergunning verstrekt om de gronden in afwijking van het geldende Omgevingsplan te mogen gebruiken en daarvoor (bouw)werkzaamheden uit te voeren.

Nadeel hiervan is dat de onderliggende functie (de oude agrarische bestemming) met een BOPA niet onmiddellijk wordt gewijzigd en er voor iedere verandering opnieuw een BOPA nodig is. Dit vraagt om een zorgvuldige niet beperkende aanvraag van de BOPA.

Artikel 4.17 van de Omgevingswet bepaalt dat BOPA's binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden moeten zijn verwerkt in het Omgevingsplan. Op grond van het overgangsrecht moeten alle BOPA's die voor of op 1 januari 2027 onherroepelijk zijn geworden op 1 januari 2032 in het Omgevingsplan zijn verwerkt. De gemeente kan hierop voorsorteren door in de BOPA op te nemen hoe het buitenplans te vergunnen initiatief (het exploiteren van de camping) in het Omgevingsplan zal worden vertaald.
Omdat op dit moment nog niet duidelijk is hoe het Omgevingsplan er exact uit zal komen te zien, is een definitieve omschrijving nog niet mogelijk. In plaats daarvan kan in de BOPA de strekking van de gewenste functie in het Omgevingsplan worden aangegeven.

Bovendien kunnen aan een BOPA voorschriften verbonden worden die bij de uitvoering in acht moeten worden genomen. Te denken valt aan het plan voor de landschappelijke inrichting van de camping (de maatregelen die voortvloeien uit de afgesproken Kwaliteis impuls Groene Omgeving (KGO)).

De ETFAL-motivering is een verplicht onderdeel van de aanvraag om een omgevingsvergunning Om een BOPA te kunnen verlenen dient aangetoond te worden dat de voorgenomen omgevingsplanactiviteit voldoet aan de eisen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).
voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (aanvraag BOPA).

In deze Quickscan wordt daarvoor een eerste aanzet gegeven. Op basis daarvan kan het college van burgemeester en wethouders van Staphorst gemotiveerd een principebesluit nemen.

In Staphorst wordt bovendien gewerkt met het systeem van EPOS-raadsconsultatie. In dat kader kan de gemeenteraad, indien het college een positief standpunt heeft ingenomen over een principeverzoek, een verzoek tot agenderen indienen omdat de aanvraag wordt gezien als een plan met grote maatschappelijke impact op de omgeving. De gemeenteraad wordt dan in de gelegenheid gesteld om advies te geven op de aanvraag.

Toelichting in Omgevingskamer

Aanvrager en/of professional wenst het plan toe te lichten in de Omgevingskamer: ja/~~nee~~

Ruimtelijke motivatie

Onder de Omgevingswet moet aangetoond worden dat sprake is van een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (ETFAL)

Woning + Boerencamping

De initiatiefnemers willen graag op of rond de locatie Leidijk 2a te Staphorst een familiecamping ontwikkelen en daarbij een bedrijfswoning naast het bestaande erf van de boerderij die op dit moment bewoond wordt door de broers van één van de initiatiefnemers.

De ontwikkeling van de camping sluit aan bij de vraag naar de ontwikkeling van lokaal toerisme en recreatie in de gemeente Staphorst. Recente ontwikkelingen hebben ervoor gezorgd dat meer Nederlanders vakantie in eigen land zijn gaan houden. Het ontwikkelen van een boerencamping past goed bij de groeiende vraag naar binnenlands toerisme en recreatie.
De locatie is erg gunstig; niet ver van de Dorpskern, Zwembad, Zwarte Dennen en de Staatsbossen en doorlopende fietsroutes in de omgeving maar ook aansluitend op routes naar Steenwijkerland en Drenthe.

Voorwaarde voor de ontwikkeling van de camping is wel dat de initiatiefnemers in de buurt van de camping wonen. Dit is vanwege praktisch nut (leveren van diensten aan de campinggasten; de camping zal zowel in als buiten het hoogseizoen geopend zijn) en de wil om weer terug te keren naar de oude geboortegrond.

Nieuwbouw in het buitengebied is vaak lastig te realiseren; uiteraard zijn er rood-voor-rood regelingen, maar dat is in dit geval niet aan de orde. Daarom is gezocht naar compenserende maatregelen die ook aansluiten bij de vraag van de gemeente en meteen kwaliteit toevoegen:

Kwaliteitsimpuls groene omgeving en toerisme en recreatie
De initiatiefnemer is bereid om met de voorgenomen ontwikkeling flink te investeren in de groene ruimte (igv een camping moet deze ook worden ingepast in de groene omgeving). De camping zal ingebed worden in een robuust groen raamwerk in lijn met het omliggende landschap.

Huidige situatie

Op dit moment bestaat de locatie uit grasland naast het kleinschalige boerenbedrijf aan de Leidijk 2a. Het landschap kenmerkt zich door het open karakter, met relatief langgerekte kavels, hier en daar een bosje en door bomen omzoomde lanen, kenmerkend voor het jonge ontginningslandschap.

Op onderstaande afbeeldingen is de huidige situatie te zien met enkele aanzichten vanaf de Leidijk richting het Noordwesten:



Figuur 5: luchtfoto met verwijzing naar situatiefotos



Figuur 6: situatiefoto's

Huidige planologische situatie:

Op dit moment is de planologische situatie als volgt: de complete bestemming van het gebied is agrarisch: hieronder is te zien wat voor het bedrijf op de locatie Leidijk 2a de begrenzing van het bouwvlak is en welk deel van de agrarische bestemming speciaal is bestemd voor opslag:



Figuur 7: huidige planologische situatie

Gewenste planologische situatie:

Wanneer de nieuwe camping wordt toegevoegd komt deze voor een deel over het huidige bouwvlak van de agrarische bestemming op nr 2a te liggen, alsmede over de opslaglocatie. Dit resulteert daarom in een aanpassing van het bouwvlak en de situering van de opslaglocatie. De opslaglocatie is 1000 m2, het deel van het bouwvlak wat het nieuwe recreatiegebied snijdt was is. 800 m2. De nieuwe locaties krijgen dezelfde grootte, om de huidige uitbaters niet te belemmeren in hun bedrijfsvoering, evenals mogelijke toekomstige uitbaters. Voordeel van het verplaatsen van de opslaglocatie naar de achterkant van de bestaande veeschuur is dat de ruimtelijke kwaliteit aan Leidijk wordt verbeterd.



Figuur 8: gewenste planologische situatie en fasering camping



Figuur 9: Nieuwe planologische situatie met aangepast bouwvlak en nieuwe situering kuilvoer

Dit alles resulteert in de onderstaande planologische verdeling van de gronden en het hieronder afgebeelde plangebied, waarbij de camping een enkelbestemming “verblijfsrecreatie” zal krijgen.

De nieuwe recreatieve bestemming heeft een oppervlakte van ca. 33000 m2 ofwel 3,3 ha. Het nieuwe bouwvlak en de opslaglocatie van het boerenbedrijf behouden de agrarische bestemming.



Figuur 10: Nieuwe bestemmingsverdeling

Het plan

Hieronder wordt het plan kort beschreven; landschappelijke analyse, aansluiting bij relevant beleid , behoefte, fasering van de plan, e.d. worden in het plan in de bijlage uitgebreid uiteengezet in woord en beeld.



Figuur 11: Huidige situatie



Figuur 2: Inrichtingsschets Gewenste situatie en nieuwe locatie voor opslag

Het plan bestaat uit de volgende componenten:

Gasten:

- 24 camperplaatsen
- 29 reguliere kampeerplekken, geschikt voor caravans en tenten
- 5 + Glampingtenten
- 40 parkeerplaatsen voor gasten
- 24 parkeerplekken voor bezoekers
- 2 Bed&Breakfast units

Voorzieningen:

- Douche/toiletruimte
- Aansluitpunten water en elektra
- Speelweide
- Dierenweide
- Bloementuin
- Vijver/kikkerpoel
- Evt. Opslag in een bestaande schuur, deze staat op het erf van de broers

Ten behoeve van de gasten (camping en B&B) worden de volgende voorzieningen ontwikkeld

- Barretje
- Eetgelegenheid
- Terras
- Zitgelegenheid
- Speelruimte

Bedrijfswoning:
Boerderijtype in een modern jasje, maar goed aansluitend bij de omgeving. In de woning komen bovenin 2 B&B units (en wellicht beneden ook voor mensen die minder valide zijn)

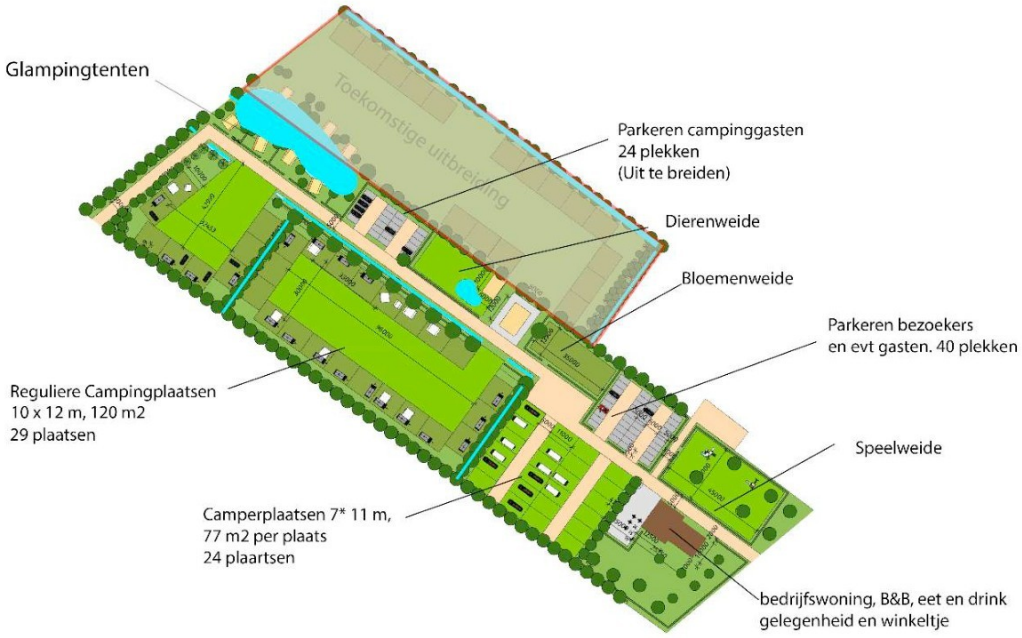
De camping wordt in eerste instantie zo'n 2,4 hectare groot. En bevindt zich op het perceel ingeklemd tussen de Achthoevenweg, Leidijk en het erf van Leidijk 2a. De bedrijfswoning met B&B en voorzieningen ten behoeve van het accomoderen van de campinggasten bevindt zich vooraan het perceel en wordt omsloten door een ruime boerentuin met fruitbomen en omzoomd door een typerende heg van liguster of beuk.

Naast de ingang aan de Leidijk bevindt zich een speelweide, omzoomd door een heg en voorzien van speeltoestellen en wat bomen voor schaduw.
De toegangsweg vormt de spil van de camping en verdeelt het terrein min of meer in tweeën. Achter het terras bevinden zich de camperplaatsen. Daartegenover is parkeergelegenheid voor

bezoekers en kampeerders. Daarachter bevindt zich een bloemenweide en daarachter het centraal gelegen gebouwtje met toiletvoorzieningen.

Hierachter volgt zich de dierenweide met kleinvee en allerlei voor kinderen geschikte dieren. Daar weer achter bevindt zich een parkeerhaven voor kampeerders en daarachter de vijver met daaromheen de luxe glampingtenten, enigszins afgeschermd door groen voor privacy.

Ten zuidwesten daarvan bevinden zich de kampeerweides, ruim opgezet en omzoomd door groen. Achter de tenten wordt een brede strook gras gereserveerd met wilde bloemen, extensief beheerd , als onderdeel van de KGO.



Figuur 33: inrichtingsplan met verschillende componenten

Aan de Noordoostkant is een deel gereserveerd voor toekomstige uitbreiding. In het kader van de KGO worden hier al wel vast boomsingels geplant en zal het grasland extensief worden beheerd.

De groenstructuur is zo opgezet dat deze goed aansluit bij de historische verkavelingsstructuur en op deze locatie weer wat van de vroegere bosschages terugbrengt.

Zie ook de bijlage voor de complete planomschrijving en groen-blauwe inpassing.

Verkeer / parkeren

Toelichting:

Er zal voornamelijk geparkeerd worden op de kampeerplaatsen zelf. De toegangsweg zal via de Leidijk zijn.

Aan de voorzijde, achter bedrijfwoning en speelweide is een parkeergelegenheid en verderop op het terrein. De voorste ruimte bestaat uit 40 parkeerplekken, de meest noordelijke uit 24 plekken. Dit kan nog uitgebreid worden in de toekomst naar gelang de vraag. Op dit moment is het aantal plaatsen op de volgende manier bepaald (zie fig. 13) :

Functie	Aantal	Parkeerplaatsen		Bijzonderheid
Camperplaats	24	2		Inclusief 2 voor Bezoekers
Reguliere kampeerplaats	29	35 (29*1,2)		Inclusief 3 voor bezoekers
Glampingplaatsen	4	6		Inclusief 1 voor bezoekers
B&B	2/3	3		
Woning		3		
Overige: • Bezoekers campinggasten • Eetgelegenheid campinggasten • Terras campinggasten • Verkoop lokale producten		11		
Totaal		60		

Figuur 44: Aantal geprojecteerde parkeerplaatsen (uitgaande van de 1e fase van de campingontwikkeling)

De meeste functies die zijn ondergebracht in het hoofdgebouw komen ten goede aan de campinggasten, behalve Zoals vermeld kan dit aantal worden aangepast naar gelang de groei van de camping. Het aantal kan vrij eenvoudig uitgebreid worden op het stuk grond gereserveerd voor de uitbreiding. We gaan er ook vanuit dat niet alle plaatsen van overdag vol staan, en dat er dan meer ruimte is voor evt. dagjesmensen.

Verkeersgeneratie per standplaats is volgens de CROW publicatie 318 “toekomstbestendig parkeren” 0,4 mvt. Per standplaats. De publicatie maakt geen verschil tussen camperstandplaatsen en reguliere standplaatsen (tent, caravan). De gemeente Staphorst hanteert dezelfde norm in haar eigen parkeernormering.

De verkeersaantrekkende werking is dan 57* 0,4 = 23 mvt per dag voor kampeerders, wanneer camperplaatsen ook als campingstandplaats worden berekend. De woning en B&B kennen een hoger aantal verkeersbewegingen per dag. Deze aantallen zijn vooral van belang voor geluidsonderzoek en stikstofberekeningen en. Geluidsonderzoek.

Parkeergelegenheid is voornamelijk voor bezoekers van campinggasten en kortdurend bezoek bij Het Rustpunt. Hiervoor bestaat in het buitengebied geen norm. Een winkelfunctie kent ook in het buitengebied geen norm. Daarom is voor het aantal parkeerplaatsen gekozen voor maximaal 20.

De woning heeft 3 parkeerplaatsen nodig, en er zal voldoende ruimte zijn voor bezoekers.

Camping (kampeerterrein)

Parkeerkencijfers (per standplaats)

	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		Aandeel laadpunten
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,1	1,3	2,5 - 3%
Sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,1	1,3	
Matig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,1	1,3	
Weinig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,1	1,3	
Niet stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,1	1,3	

Opmerking: Exclusief 10% voor gasten van bezoekers. Aandeel bezoekers: 90%

Verkeersgeneratie (per standplaats)

	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Zeer sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0,4	0,4
Sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0,4	0,4
Matig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0,4	0,4
Weinig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0,4	0,4
Niet stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0,4	0,4

Opmerking: Exclusief verkeersgeneratie van gasten van bezoekers. Aandeel bezoekers: 89%

Figuur 55: Parkeerkengetallen CROW camping

3.5 Horeca en (verblijfs)recreatie

Functie	Parkeerkengetal				Aandeel bezoekers
	bebouwde kom		buitengebied		
	Min.	Max.	Min.	Max.	
Camping (per standplaats)	n.v.t.	n.v.t.	1,1	1,3	90%
Bungalowpark (per bungalow)	1,5	1,7	2,0	2,2	91%
1* hotel (per 10 kamers)	2,2	2,4	4,4	4,6	77%
2* hotel (per 10 kamers)	3,6	4,1	6,0	6,5	80%
3* hotel (per 10 kamers)	4,2	5,2	6,3	7,3	77%
4* hotel (per 10 kamers)	6,3	7,3	8,5	9,5	73%
5* hotel (per 10 kamers)	9,3	10,9	11,8	13,4	65%
Café / bar / cafetaria	5,0	7,0	n.v.t.	n.v.t.	90%
Restaurant	12,0	14,0	n.v.t.	n.v.t.	80%
Discotheek	18,9	22,9	18,8	22,8	99%
Evenementenhal / Beursgebouw	6,0	11,0	n.v.t.	n.v.t.	99%

Figuur 66: Parkeerkengetallen Gemeente Staphorst verblijfsrecreatie

Functie	Parkeerkengetal				Aandeel bezoekers
	bebouwde kom		buitengebied		
	Min.	Max.	Min.	Max.	
Buurtsupermarkt	2,5	4,5	n.v.t.	n.v.t.	89%
Discountsupermarkt	5,5	7,5	n.v.t.	n.v.t.	96%
Fullservice superm. (laag prijsniveau)	4,4	6,4	n.v.t.	n.v.t.	93%
Fullservice superm. (hoog prijsniveau)	3,9	5,9	n.v.t.	n.v.t.	93%
Grote supermarkt	6,7	8,7	n.v.t.	n.v.t.	84%
Groothandel in levensmiddelen	5,4	7,4	n.v.t.	n.v.t.	80%
Buurt- en dorpscentrum	2,7	4,7	n.v.t.	n.v.t.	72%
Wijkcentrum (klein)	3,5	5,5	n.v.t.	n.v.t.	76%
Wijkcentrum (gemiddeld)	4,1	6,1	n.v.t.	n.v.t.	79%
Wijkcentrum (groot)	4,7	6,7	n.v.t.	n.v.t.	81%
Weekmarkt (per 1m2 kraam)[6]	0,15	0,24	n.v.t.	n.v.t.	85%
Kringloopwinkel	2,0	2,5	2,0	2,5	89%
Bruin- en witgoedzaken	7,1	8,6	8,5	10,0	92%
Woonwarenhuis / woonwinkel	1,6	2,1	1,7	2,2	91%
Woonwarenhuis (zeer groot)	4,3	5,8	4,4	5,9	95%
Meubelboulevard / woonboulevard	2,1	2,6	n.v.t.	n.v.t.	93%
Winkelboulevard	3,9	4,4	n.v.t.	n.v.t.	94%
Outletcentrum	9,1	11,1	9,4	11,4	94%
Bouwmarkt	2,1	2,6	2,2	2,7	87%
Tuincentrum	2,3	2,8	2,6	3,1	89%
Groencentrum	2,3	2,8	2,6	3,1	89%

Figuur 77: parkeerkengetallen detailhandel gemeente Staphorst

Kinderfeestjes, vergaderingen en bruiloften behoren *niet* tot de activiteiten, zoals in een eerder stadium foutief werd aangegeven. De ruimtes worden alleen gebruikt voor de campinggasten. Extra parkeerruimte voor deze activiteiten is dan ook niet nodig. Het Rustpunt (“Het Rustpunt” is de naam van de faciliteit, maar dient ook als rustpunt voor voorbijgangers) is een verkooppunt voor een hapje en een drankje, in eerste plaats voor campinggasten, maar ook voor voorbijgangers (fietsers, wandelaars).

Water

Toelichting:

Voor het onderdeel water is de digitale watertoets ingevuld op www.dewatertoets.nl. De watertoets is als bijlage bijgevoegd. Er op 4-4-24 overleg geweest via teams met het waterschap over te nemen maatregelen.

Het plan ligt in het deelstroomgebied Dedemsvaart. Voor het plan is het van belang of er rond het plangebied oppervlaktewaterlichamen[1], ook wel watergangen genoemd, en/of een bergingsgebied aanwezig zijn.

- Het plan ligt niet in een bergingsgebied van het waterschap.
- Het peilgebied bevat één peilvak en heeft een maximumpeil van NAP 0,5 m. Dit peil is de instelhoogte bij een peilscheidend kunstwerk. Lokaal kunnen er verschillen optreden in het peil, afhankelijk van de afstand tot de instelhoogte.
- De hoogte van het maaiveld ligt gemiddeld op ongeveer NAP 1,9 m.
- De bodem (deklaag) bestaat voornamelijk uit podzolgronden. Voor een analyse van diepere grondlagen kan gebruik worden gemaakt van Dinoloket.
- De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) ligt op gemiddeld 65 cm onder het maaiveld volgens het DINOloket. De watertoets vanuit het WDOD geeft aan 40 cm. Gezien de samenstelling van de bodem (dekzand, podzol) lijkt 65 cm een meer plausibele waarde.

Watergangen

- Het deel van het plangebied waar de camping wordt ontwikkeld wordt aan de noordzijde begrensd door een C-watergang. Dit is een watergang die niet beheerd wordt door het waterschap.
- De Percelen aan de Boschweg worden aan de zuidkant begrensd door een A-watergang. Deze is wel in beheer van het Waterschap.
- In 2019 heeft het Waterschap alle watergangen heringedeeld en daardoor zijn bepaalde watergangen van categorie veranderd. Zie ook fig. 17.

Peilgebieden:

- De plangebieden liggen allemaal binnen hetzelfde peilgebied. Echter met een ruimtelijke ontwikkeling moet wel rekening worden gehouden met de peilen van omliggende peilgebieden.
- Het maximale peil is hier + 0,5 m NAP en minimale peil is +0,2 m NAP

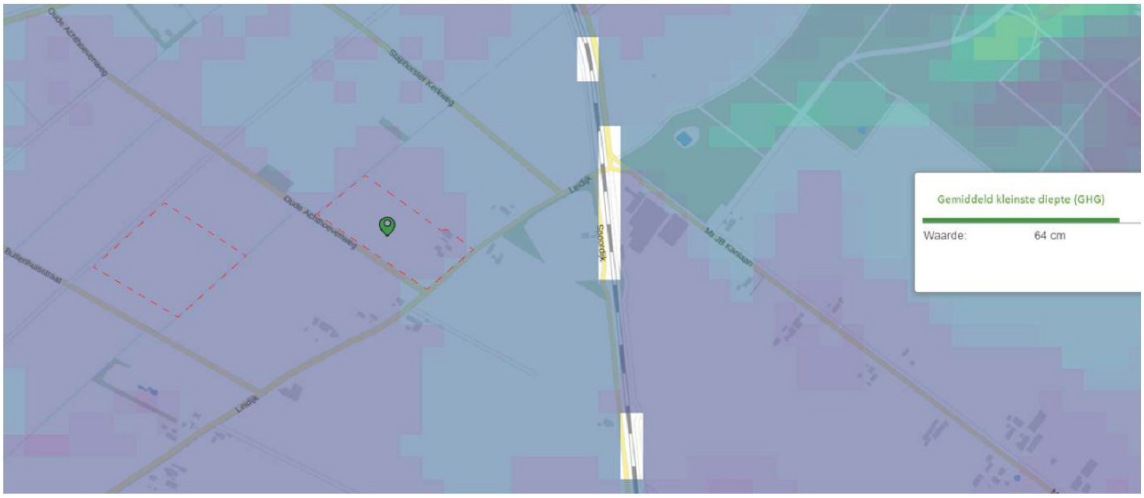
[1] Samenhangend geheel van vrij aan het aardoppervlak voorkomend water, met de daarin aanwezige stoffen, en de bijbehorende bodem en oevers, alsmede flora en fauna.



Figuur 18: Watergangen nabij het plangebied --bron: WDOD, https://wdodelta.maps.arcgis.com/apps/PublicInformation/index.html?appid=f4d70462441647d1ab9073fd9f333d1c



Figuur 19: Plangebied ligt binnen één peilgebied---bron: https://wdodelta.maps.arcgis.com/apps/instant/minimalist/index.html?appid=eeb3ab5d0bc24d0b8f4544aef1e7e109



Figuur 20: gemiddeld hoogste grondwaterstand plangebied --- bron: https://www.dinoloket.nl/ondergrondmodellen/kaart

Overleg Waterschap

Het Waterschap was over het algemeen positief over de reeds beschreven opties voor het onderdeel water. Op 4/4/2024 is een telefonisch overleg geweest met het waterschap om de mogelijke maatregelen verder door te nemen en evt. knelpunten in beeld te krijgen. Hieruit zijn de volgende punten naar voren gekomen.

Vijvers/poelen

- De kikkerpoel/vijver mag niet zodanig worden aangesloten op het bestaande watersysteem dat er water terugvloeit vanuit het bestaande systeem in de vijver.
- Er mag wel een overloop komen van de vijver(s) naar de omliggende afvoersloten, bijvoorbeeld door een kleine laagte te creëren (5 cm diep) in het maaiveld waardoor bij extreme neerslag overtollig water kan overlopen in het bestaande watersysteem.
- De vijver mag in contact komen met grondwater, mits dit geen gevaar vormt voor de waterkwaliteit. Je kunt ook een ondiepere vijver maken die niet in aanraking komt met grondwater en dmv een niet-doorlatende laag (leem, klei) een afgesloten systeem vormt. Een ondiepe poel met stilstaand water op een camping moet wel voorzien zijn van voldoende filtercapaciteit om overtollige algengroei e.d. te voorkomen,
- Waterkwaliteit stilstaand water kan worden geborgd door bijv. plaatsen van helofytenfilters met waterplanten.
- De poel/vijver zoals we die hebben ingetekend moet gedurende fase 1 van de ontwikkeling worden aangelegd om zo verzekerd te zijn van voldoende bergingscapaciteit/compensatie.
- Voor de advies op gebied van bijv. helofytenfilters kan advies worden ingewonnen bij een ecoloog van het Waterschap.

Wadi’s of zaksloten

- Op de camping kunnen wadi’s aangelegd worden of geïsoleerde zaksloten. Dit betekent dat overtollig water alleen in de grond kan zakken. Omwille van de veiligheid op de camping is al besloten dat zaksloten niet aan de orde zijn,

- Wadi's kunnen ook met overloop naar omliggend watersysteem worden aangelegd, maar dit is niet nodig omdat in de praktijk het water goed wegzakt in de bodem. Wanneer gekozen wordt voor overloop dan moet worden aangegeven hoe de wadi's in verbinding staan met het omliggende systeem.

Natuurontwikkeling Boschweg

- Weidevogels hebben kruiden- en soortenrijk grasland nodig met kleine hoogteverschillen zodat jonge vogels kunnen schuilen. Dit betekent ook afgestemd maaibeheer, minder en andere bemesting (geen mestinjectering waar mogelijk) t.b.v. meer en beter bodemleven
- Voor het de daarvoor bestemde percel(en) aan de Boschweg is het initiatief om het bestaande grasland te verruigen, door ondieptes en kleine hoogteverschillen aan te brengen waarin bijv. wat water langer kan blijven staan en vegetatieverschil ontstaat. Het land kan hierdoor nog steeds extensief worden beweid en weidevogels kunnen zich nestelen vanwege meer beschutting en vegetatieafwisseling. Voor de uitvoering en aanleg kan info worden ingewonnen bij een ecoloog van het Waterschap.

Maatregelen
De precieze oppervlakte toegevoegde verharding is nog niet exact bekend, maar is nu in de orde van grootte van:

- Toegangsweg en distributieroute: ca 3000 m2
- Terras: ca 300 m2
- Gebouwen:
    - Servicegebouw: 100 m2
    - Dierenverblijf/schuilplaats: 60 m2
    - Bedrijfswoning + eetgelegenheid, receptie e.d. : 300-400 m2

- Parkeerplaatsen worden zoveel waar mogelijk met waterdoorlatende graskeien of andere waterdoorlatende verharding bestraat.

Het totaal komt hiermee op rond de 5000 m2 verharding, wanneer de parkeerplekken ook meegerekend worden . Dit is vrij ruim genomen. Het waterschap ziet graag dat deze oppervlakte wordt gecompenseerd in de vorm van waterberging met een capaciteit van 80mm per m2. D.w.z. water tijdelijk vasthouden in geval van een zeer zware bui die eens in de 100 jaar valt. Dit betekent 400 m3 met een max peilverhoging van 30 cm. Dat resulteert in een bergingsoppervlak van 1300m2.

Vijver/Kikkerpoel
De vijver/poel wordt 900 m2 groot en kan al een flinke hoeveelheid water verwerken. Verder worden er ondiepe greppels /wadi's gegraven die in tijden van zware neerslag ook water kunnen vasthouden. De oppervlakte hiervan zal zo'n 400 -500 m2 zijn, met voldoende capaciteit.
Met het waterschap is besproken dat de vijver in de eerste fase van de ontwikkeling aangelegd moet worden om de verharding te compenseren. De waterpartij kan worden gegraven met een connectie met het grondwater, mits door middel van bijvoorbeeld helofytenfilters het water

schoon gehouden kan worden. Evt. overtollig water bij hevige neerslag kan worden afgevoerd door het maaiveld een klein stukje te verlagen nabij de overstort.

Wadi's en hergebruik regenwater

Op het campingterrein kunnen wadi's worden ingezet om overtollig hemelwater kortdurend vast te houden en af te voeren. Het regenwater kan worden opgevangen en worden hergebruikt wordt voor wassen, douchen en voor de beesten in de dierenweide. Op de boerderij wordt op dit moment regenwater opgevangen in waterreservoirs. Dit water wordt gebruikt om gewassen en de dieren te voorzien van water. Vergelijkbare methoden zullen ook worden gebruikt tbv de kinderboerderij maar ook als klimaatadaptieve functie, De wadi's kunnen worden aangesloten op de reservoirs zodat overtollig water kan worden hergebruikt.

Er wordt in een later planstadium in kaart gebracht hoe de opvang op de camping in verbinding staat met het omliggende systeem. Het kan zo zijn dat een groot deel van overtollig water uit de wadi's opgevangen worden in de reservoirs voor hergebruik en niet in het omliggende systeem terecht komt. Wadi's die sneller kunnen overstorten in omliggende greppels zullen hierop worden ingericht. Het terrein en omliggend watersysteem worden zo ingericht dat in ieder geval de toegangswegen, kampeerplaatsen en camperplaatsen, kinderspeelplaats en kinderboerderij ten allen tijde droog zullen zijn. Hoe dit exact wordt ingericht is nog niet bekend maar nadruk ligt op zoveel mogelijk hergebruik van water waar mogelijk en afvoer van water waar nodig. De bodem bestaat uit zand/podzol en staat bekend snel water te verwerken. Ook kunnen de bestaande greppels rondom het terrein goed in de bergingsvraag helpen voorzien.

Iedere standplaats/camperplaats krijgt een wateraansluiting. In de wasgelegenheid is een warm/koudwater aansluiting.



Figuur 21: waterberging

Water in relatie tot de KGO aan de Boschweg

Op een deel van de percelen aan de Boschweg die in eigendom zijn van de initiatiefnemers is het de bedoeling om enkele hectaren grasland geschikt te maken voor broedende weidevogels. Om meer weidevogels te trekken is verruiging van het grasland een methode in combinatie met extensief beheer. Verruiging kan mogelijk worden gemaakt door kleine hoogteverschillen aan te brengen in het land i.p.v, de groene "biljartlakens" die de weidegronden nu vaak zijn. Er kan dan wat water blijven staan en er ontstaan verschillen in vegetatie waar weidevogels tijdens het nestelen kunnen schuilen. Extensief beheer en evt. extra inzaaien met kruiden/bloemen zorgt voor meer diversiteit. Het is wel de wens dat de natuurontwikkeling niet ten koste gaat van het bestaande boerenbedrijf. Extensief beheer betekent minder maaien en minder begrazing, maar het gemaaide kruidenrijk natuurhooi/gras is meteen een stuk waardevoller en voedzamer en kan gebruikt worden als echt natuurproduct.

Milieu en gezondheid

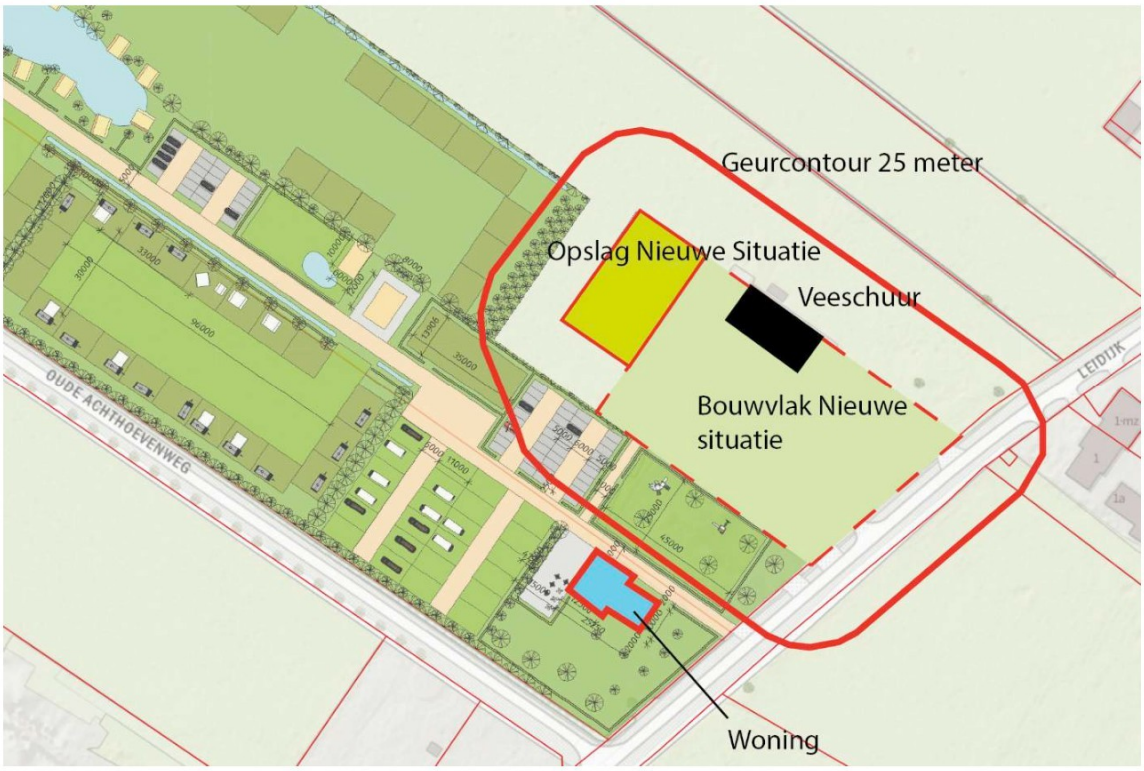
(VNG-handreiking 'Bedrijven- en milieuzonering')
Toelichting:

Er zijn geen nabij gelegen bedrijfsbestemmingen die een belemmering kunnen vormen. Wel is er het naastgelegen boerenbedrijf op Leidijk 2a en de motorcrossbaan van de motorclub AMBC Staphorst. Voor het boerenbedrijf is geur het voornaamste aspect. Voor de motorcross geluid (en evt. bijv. stof)

Geur:

Het naastgelegen boerenbedrijf op Leidijk 2a heeft een veestal met daaromheen een geurcirkel met een straal van 25 meter. Op de geurkaart van de gemeente Staphorst staat dit ook aangegeven. Voor nieuwe ontwikkelingen moet echter niet alleen worden uitgegaan van het geurobject, maar, moet om de planologische rechten van het boerenbedrijf te waarborgen een buffer rondom het hele bestemmingsvlak (in dit geval bouwvlak met agrarische bestemming) worden getrokken. Dit geldt ook voor de locatie van Kuilvoeropslag.

Omdat het plan voorziet in een nieuw gesitueerd bouwvlak en opslaglocatie van kuilvoer, geldt ook een nieuwe milieugrens. Voor het gemak zijn alle evt. gevoelige functies hier buiten gepland. Waar de nieuwe bestemming de cirkel doorsnijdt bevinden zich alleen groenvoorzieningen of bijv. parkeerplaatsen of plaatsen waar tijdelijk mensen kunnen zijn, zoals een speelplaats. Zie ook hieronder:



Figuur 22: nieuwe milieucirkel rondom naburig boerenbedrijf

Voor 2023 gold het Activiteitenbesluit. Na 2024 zijn bepaalde regels op rijksniveau verhuisd naar het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente, ook wel “bruidsschat” genoemd. In de Bruidsschat artikel 22.116 staan regels voor geurafstanden voor de opslag van kuilvoer en bijvoedermiddelen. De geurafstanden zijn gelijk aan die uit het oude activiteitenbesluit. Zie onderstaande tabel.

Opslaan van kuilvoer of vaste bijvoedermiddelen	Afstand
Niet afgedekt opslaan	50 m
Afgedekt opslaan	25 m

Tabel 2: De afstand tot een geurgevoelig object bij geur voor het opslaan van kuilvoer of vaste bijvoedermiddelen :

Geur door veehouderij (Landbouwhuisdieren zonder emissiefactor, in dit geval melkrundvee): afstand vanaf de gevel.
Artikel 22.103 uit het omgevingsplan Staphorst geeft dezelfde waarden aan als de waarden die vóór de invoering van de omgevingswet golden wat betreft geurafstanden en opgenomen waren voor de categorie : "geur door landbouwhuisdieren en paarden of pony's voor het berijden: afstand vanaf de gevel dierenverblijf" in de geurgebiedsvisie van de gemeente Staphorst :

Geurgevoelig object	Afstand
Gelegen binnen de bebouwde kom	50 m
Gelegen buiten de bebouwde kom	25 m

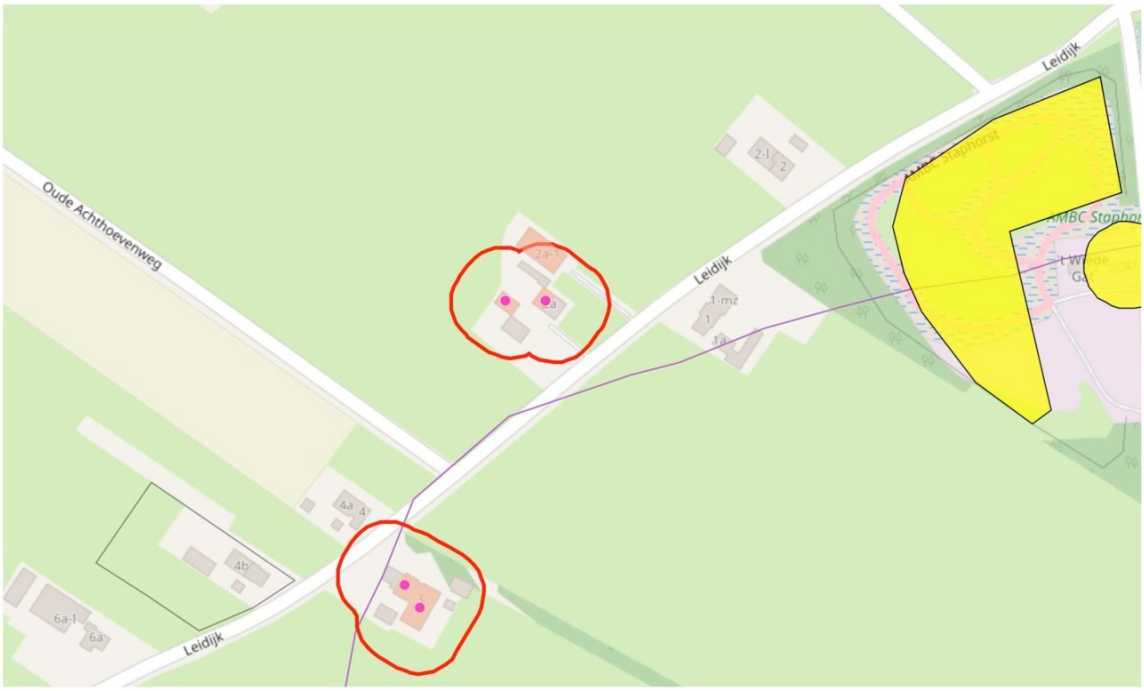
Tabel 3

De bestaande veeschuur staat op ruime afstand (ca. 90 m) van de nieuwe bedrijfswoning en de dichtstbijzijnde kampeerplaatsen liggen op meer dan 50 meter van de gevel van de veestal.

Geurkaart Staphorst
Volgens de geurkaart Staphorst is er geen sprake van belemmerende geurhinder als gevolg van andere agrarische bedrijven in de omgeving. Op de Geurkaart staan emissiepunten aangegeven die niet overeenkomen met de werkelijke situatie: in werkelijkheid is de emissiebron nu de Veeschuur naast de agrarische bedrijfswoning.



Figuur 83: woning met Veestal als geurbron



Figuur 94: uitsnede geurkaart Staphorst, de emissiebronnen van Leidijk 2a kloppen niet meer; deze zijn verplaatst naar de Veestal.

(Overige milieuaspecten)
Toelichting:

Geluid:
Verkeerslawaai

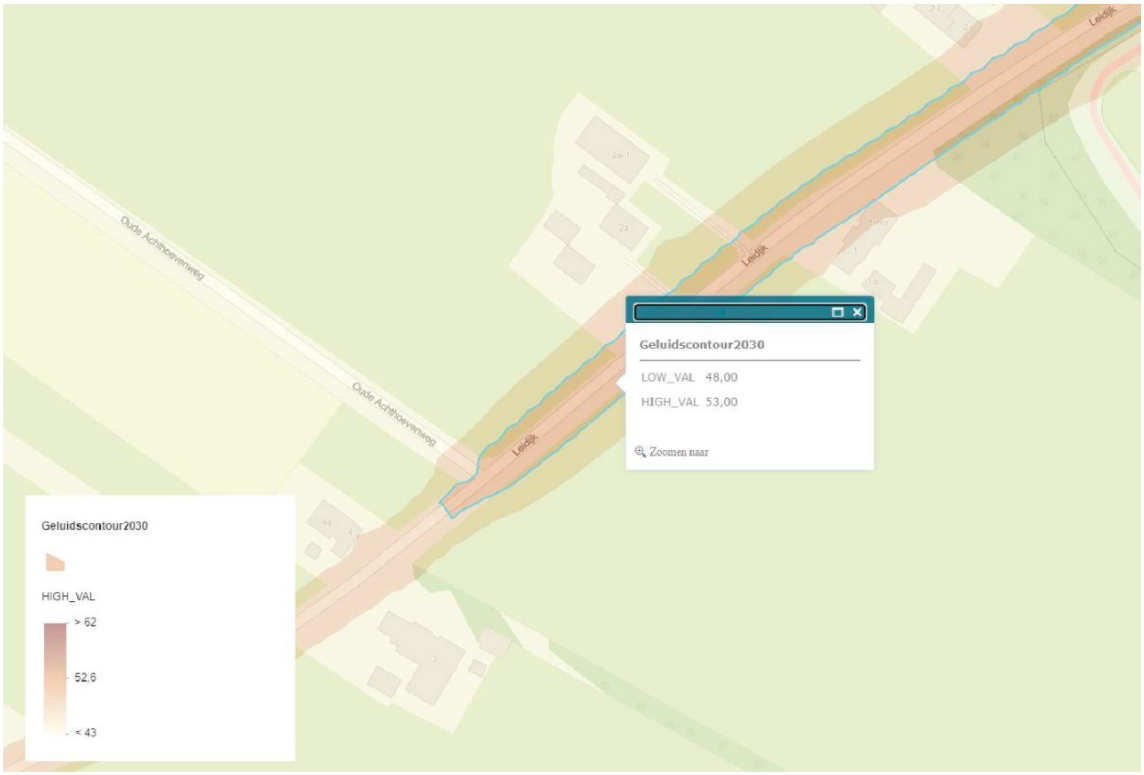
De ontwikkeling zal een toename aan weg- en verkeerslawaai veroorzaken door bestemmingsverkeer en verkeersaantrekkende werking door bezoekers, met campers of met caravans.
Om een goed woon-en leefklimaat te garanderen dient voor de ontwikkeling van de woning een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd, waarbij voldaan moet worden aan de waarden zoals bepaald in het Staphorster beleidsdocument " geluidsbeleid in het kader van de wet geluidshinder" . Ook moet worden onderzocht of de campingfuncties geen overlast veroorzaken voor omwonenden.

De waarden
Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronsoort op een geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid door alle geluidbronnen van een geluidbronsoort. De waarden die bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw voor de 7 geluidbronsoorten gelden, staan in de onderstaande tabel.

Geluidbronsoort	Standaardwaarde (tabel 5.78t Bkl)	Grenswaarde (tabel 5.78u Bkl)
Provinciale wegen Rijkswegen	50 L_{den}	60 L_{den}
Gemeentewegen Waterschapswegen	53 L_{den}	70 L_{den}
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	55 L_{den}	65 L_{den}
Industrieterreinen	50 L_{den}	55 L_{den}
Industrieterreinen	40 L_{night}	45 L_{night}

Tabel 4: Standaardwaarde en grenswaarde op de gevel van een geluidgevoelig gebouw bij toelaten gebouw

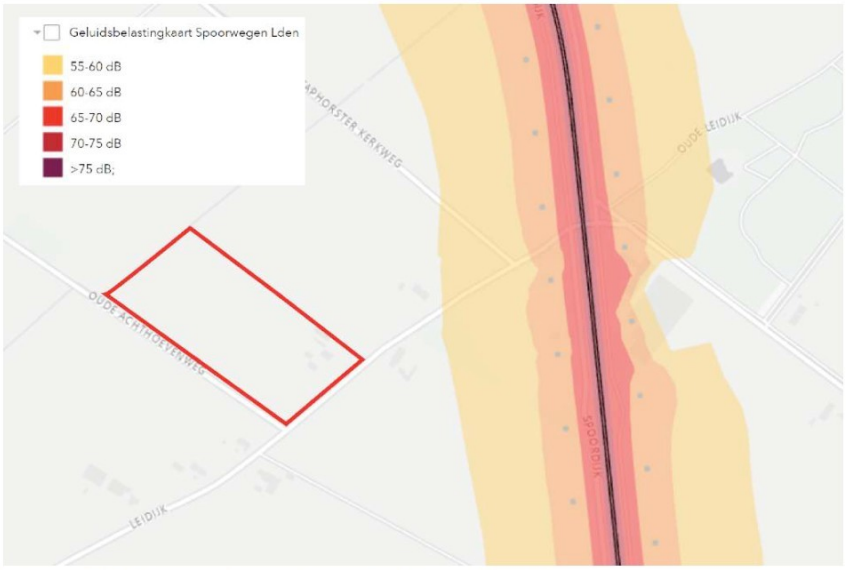
Op onderstaande afbeelding is te zien dat de geluidsniveaus die zijn geprojecteerd in 2030 relatief laag zijn en voor wat betreft de ontwikkeling van gevoelige functies (wonen, langdurig verblijf) geen belemmeringen te verwachten zijn. Op de camping zelf zullen ook verkeersbewegingen plaatsvinden, wat dit voor effect heeft zal nog moeten worden onderzocht tijdens de ruimtelijke vervolgprocedure. Verwacht wordt ook hier dat er geen significante belemmeringen zullen ontstaan. Geluidsonderzoek moet uitwijzen wat de werkelijke geluidsbelasting zal zijn.



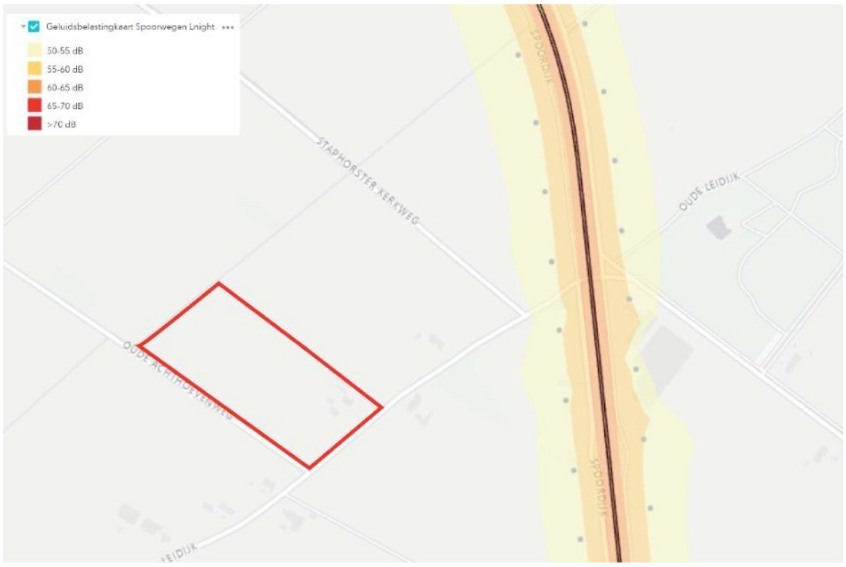
Figuur 25: wegverkeerslawaai prognose

Spoorweglawaai:

Op ca. 400 meter afstand van het plangebied ligt het treinspoor Groningen-Zwolle. Op de website van Prorail zijn de geprojecteerde geluidsniveaus te vinden die overdag en 's nachts worden gerealiseerd door het treinverkeer. Op deze kaart is onduidelijk wat het geluidsniveau op de gevel van de nieuwe bedrijfswoning en het campingterrein exact zal zijn. Akoestisch onderzoek zal dit moeten uitwijzen. Volgens de kaart van Prorail zou het geluidsniveau als gevolg van treinverkeer in ieder geval onder de 55 db/A moeten liggen.



Figuur 106: Spoorweglawaai: overdag (Bron: Prorail)



Figuur 117: Spoorweglawaai nacht: (bron: Prorail)

Geluid naburige Crossbaan:



Figuur 128: Crossbaan Ambc Staphorst

Op zo'n 160 meter van de grens van het nieuw geprojecteerde bestemmingsvlak met de bestemming verblijfsrecreatie bevindt zich de nieuwe crossbaan van Motorclub AMBC. In 2017 is door de gemeente Staphorst een vergunning verleend voor een nieuwe indeling van het motorcrossterrein en een aanpassing van de baan.

Een belangrijk onderdeel van die vergunning is geluid; de motorcross mag geen onaanvaardbare hinder veroorzaken voor gevoelige functies die zich in de nabijheid bevinden, waaronder bijvoorbeeld ook de woning op Leidijk nr. 2.

Er wordt op de volgende dagen getraind/gecrost:

Woensdagen: 14:30- 18:59
Zaterdagen: 13:00 – 16:30
Clubcross: 8x per jaar 10:00 – 17:59

Met betrekking tot de ontwikkeling van de camping betekent dat het overgrote deel van de tijd er *niet* wordt gecrost. Daarnaast wordt doormiddel van BBT (Best Beschikbare Technieken) en organisatorische maatregelen wordt de geluidshinder zoveel mogelijk beperkt. Onder de BBT-maatregelen vallen o.m. het aanbrengen van een hoge geluidswal ter hoogte van Leidijk 1 en 2 en motoren die voldoen aan een bepaalde geluidsemissiegrens. Organisatorisch gelden bijvoorbeeld de genoemde tijdsindelingen, mag er maximaal 7:59 per week worden gecrost en zijn de activiteiten seizoensgebonden en vinden plaats van maart tot oktober.

Ten behoeve van de vergunning is destijds door Peutz een geverifieerd akoestisch rekenmodel gehanteerd waaruit blijkt dat op de gevel van de woning op de locatie Leidijk 2a na hanteren van

de bovengenoemde maatregelen in de dagperiode (7:00- 19:00) een geluidsbelasting van 50 db(A) zal zijn en tijdens wedstrijden 55 db(A) .

t5.1 Rekenresultaten representatieve bedrijfssituatie (voorgenomen situatie)

Betreft (zie figuur 1)	Omschrijving	$L_{AR,LT}$ in de dagperiode in dB(A) (07.00-19.00 uur)
Positie 1	Leidijk 2	50
Positie 2	Leidijk 1	49
Positie 3	Spoordijk 6	46
Positie 4	Mr. J.B. Kanlaan 6 (te Punthorst)	48

5.3.2 Incidentele bedrijfssituatie

Een separaat rekenmodel is opgesteld voor de incidentele bedrijfssituatie waarmee de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ($L_{AR,LT}$) zijn berekend (op de beoordelingsposities 1 tot en met 4) tijdens een wedstrijddag.

t5.2 Rekenresultaten incidentele bedrijfssituatie

Betreft (zie figuur 1)	Omschrijving	$L_{AR,LT}$ in de dagperiode in dB(A) (07.00-19.00 uur)
Positie 1	Leidijk 2	55
Positie 2	Leidijk 1	54
Positie 3	Spoordijk 6	52
Positie 4	Mr. J.B. Kanlaan 6 (te Punthorst)	54

Figuur 13: Uitkomsten berekening geluidsniveaus vanuit het crossterrein (situatie met bronmaatregelen, zoals gleuidswal en organisatorisch) (bron: Peutz)

In artikel 22.63 van het omgevingsplan Staphorst staan de maximale waarden aangegeven voor geluidsbelasting op de gevel van een geluidgevoelig gebouw. Zie onderstaande tabel:

Tabel 5: Waarde voor geluid op een geluidgevoelig gebouw

	07.00 – 19.00 uur	**19.00 – 23.00 uur**	**23.00 – 07.00 uur**
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ als gevolg van activiteiten	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A
Maximaal geluidniveau L_{Amax} als gevolg van activiteiten	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)

De gemeten waarden uit het akoestisch onderzoek als gevolg van de activiteiten van de motorcross overstijgen niet de maximale geluidsdrempels zoals aangegeven in het Omgevingsplan.

Dit betekent dat de geluidswaarden als gevolg van de activiteiten op de crossbaan voor de nieuw te ontwikkelen bedrijfswoning gelijk of lager zullen zijn dan de in de tabel 5 genoemde waarden. Dit geldt natuurlijk ook voor de camping, waarbij de verwachting is dat de geluidswaarden als gevolg van de AMBC zullen afnemen van zuid naar noord.

Uiteindelijk moet voor de bedrijfswoning als gevoelige functie het cumulatieve geluidsniveau worden berekend voor de belasting op de gevel en de daaruit evt. volgende geluidsmaatregelen om een goed binnenklimaat te realiseren volgens het bouwbesluit. Dit zijn de geluidsbelasting vanuit meerdere bronnen; wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en incidenteel het lawaai van de AMBC.

Een camping is geen geluidgevoelige functie, maar er dient wel een goed verblijfsklimaat te worden gerealiseerd. Campingbezoekers zullen vaak niet langer dan twee weken op één plek vertoeven en bezoekers met een camper zullen vaak nog korter aanwezig zijn. De frequentie van de activiteiten van de AMBC is ook zodanig dat niet iedere week wordt getraind. Op de tijdstippen wanneer wordt gecrost zullen ook veel campingbezoekers “op pad “ zijn in de omgeving en vaak s’ ochtends en ’s avonds meer aanwezig zijn op de camping. Daarnaast kan het juist zo zijn dat bezoekers van de motorcross van buitenaf gebruik straks zelf zullen maken van de camping, bijvoorbeeld kortdurend bezoek met een camper. Verwacht wordt dan ook dat de aanwezigheid van het crossterrein geen belemmering zal vormen voor bezoekers en misschien zelfs bezoekers kan aantrekken.

Wanneer dit plan in de ruimtelijke procedure terecht komt wordt een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de (cumulatieve) geluidsbelasting op het terrein in kaart te brengen. Conclusie is wel dat wanneer dit plan een stap verder mag, dat zo snel mogelijk een akoestisch onderzoek uitgevoerd moet worden om inzicht te krijgen in de werkelijke geluidsbelasting op het terrein.

Zoekgebied grootschalige opwek van duurzame energie

De geprojecteerde camping ligt binnen een zoekgebied voor de grootschalige opwek van hernieuwbare energie. 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

Ruimtelijke inpassing (bijv. KGO)

KGO
Toelichting:
In de omgevingsvisie Staphorst voor elkaar geeft aan dat ontwikkelen in het buitengebied mogelijk is onder voorwaarden. Vanuit de provincie Overijssel is voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebieden met ruimtelijke impact de KGO bedacht, de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Een soort balans tussen de ruimtelijke impact vanwege het nieuwe plan en compenserende maatregelen in de vorm van een KGO.

Omdat het plan een extra woning in het buitengebied ontwikkelt en daarbij een camping, is er sprake van een duidelijke ruimtelijke impact. Initiatiefnemers zijn zich hiervan bewust en willen graag investeren in de groene omgeving ter compensatie. Er worden geen landschapsontsierende schuren gesloopt in het kader van rood-voor-rood dus is er een flinke KGO – investering nodig.

Onderstaande maatregelen zijn besproken met de gemeente en de provincie, hier is vanuit beide partijen akkoord gegeven over de uitvoering van de KGO

Maatschappelijke waarde
Wanneer een plan aantoonbaar voorziet in maatschappelijke behoeften in omgeving en de regio mag dit mee worden gewogen in de KGO:
Dit plan kent een zeer duidelijke maatschappelijke waarde voor de gemeente Staphorst. De ontwikkeling van een kwalitatief hoogstaande camping in dit deel van het buitengebied ook al een kwaliteitsimpuls op zich te noemen.
Er is behoefte aan recreatie die met zijn tijd meegaat maar ook refereert naar de toekomst en samengaat en samenwerkt met de lokale cultuur. Dat doet dit initiatief bij uitstek. Koppelkansen met de lokale markt, de omliggende natuur, het dorp en educatie gecombineerd met voorzieningen die met hun tijd meegaan maakt dat dit initiatief een waardevolle toevoeging is voor de gemeente Staphorst.

In de Bijlage wordt ruim ingegaan op de landschapsmaatregelen die bij het plan horen. De kwalitatieve maatregelen bestaan uit een basis-KGO binnen het plangebied aan de Leidijk zelf in de vorm van:

- Aanleg boomsingels en andere groenstructuren op het kampeerterrein
- Waterpartijen t.b.v. recreatie en waterberging
- Verplaatsen kuilvoer van de locatie vóór aan de Leidijk naar een locatie uit het zicht achter het bestaande boerenbedrijf
- Functies op het gebied van recreatie, beweging, natuurbeleving, ontspanning, etc. (maatschappelijke component)
- Pluktuin
- Fruitbomen in de voortuin

Aan de Boschweg hebben de initiatiefnemers een aantal percelen: hier is ruimte voor een aanvullende KGO investering. Bedoeling is om naast in het landschap en biodiversiteit ook te investeren in maatschappelijke waarde. Landschappelijk zou kunnen worden aangesloten bij hoe het landschap er jaren geleden, vóór grootschalige landbouw uitzag; dus kleinschaliger, waarbij de nadruk weer meer op lange smalle kavels komt te liggen. Deze scheiding kan dmv water en/of bijvoorbeeld elzensingels worden gerealiseerd. Zie afbeelding 27

- Percelen met extensief beheerd grasland
- Mestbassin wordt opgeruimd, schoongemaakt en vervangen door een waterbassin

Weidevogels
Het gebied aan de Boschweg ligt in een gebied wat door de provincie is aangewezen als “open grasland; weidevogelbeheer niet-kritische soorten.

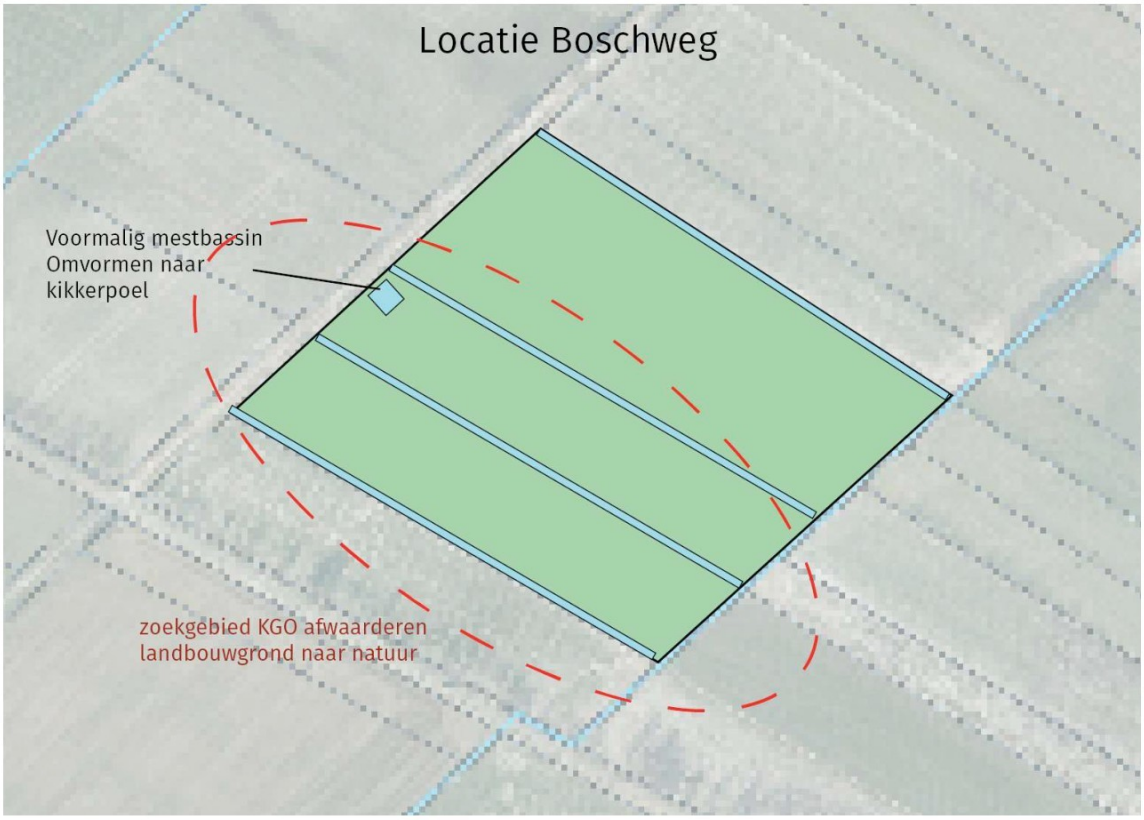


Figuur 3014; gebied aangewezen door provincie voor weidevogelbeheer

Bij het ontwikkelen van nieuwe initiatieven in deze leefgebieden wordt, naast de agrarische ontwikkelmogelijkheden, de functie van het leefgebied voor weidevogels meegewogen. Vanuit de provincie wordt het beheer van de leefgebieden wordt zoveel mogelijk afgestemd op het gebied van aangrenzende natuurgebieden. Dit vraagt om goede samenwerking tussen de agrarische collectieven en beheerders van de natuurterreinen en waterschappen.
Weidevogels hebben kruiden- en soortenrijk grasland nodig met kleine hoogteverschillen zodat jonge vogels kunnen schuilen. Dit betekent ook afgestemd maaibeheer, minder en andere bemesting (geen mestinjectering waar mogelijk) t.b.v. meer en beter bodemleven.



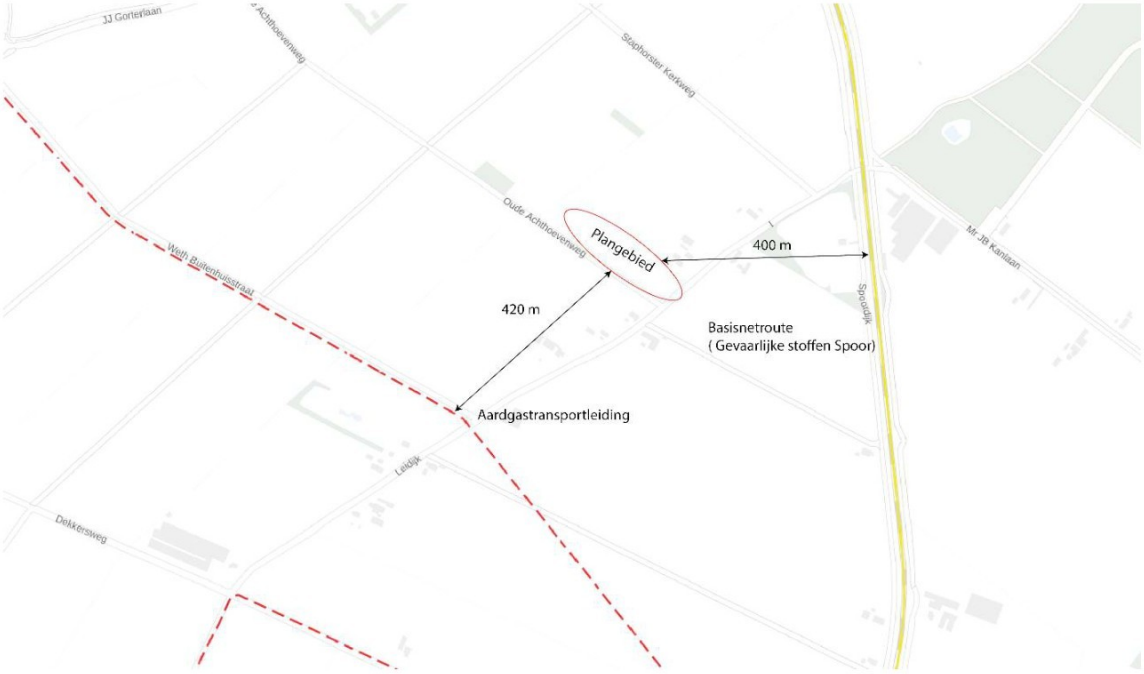
Figuur 31: Voorstel Landschapsmaatregelen locatie Camping Leidijk



Figuur 32: KGO Boschweg geschikt voor Weidevogels

Externe veiligheid

Toelichting:



Artikel 22.273 OGP Staphorst:

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet vervallen de volgende besluiten (algemene maatregelen van bestuur en ministeriële regelingen) met regels over externe veiligheid:

- Besluit en regeling externe veiligheid inrichtingen
- Besluit en regeling externe veiligheid buisleidingen
- Besluit externe veiligheid transportroutes (de Regeling basisnet blijft bestaan omdat die mede is gebaseerd op de Wet vervoer gevaarlijke stoffen)
- Besluit en regeling risico's zware ongevallen
- Registratiebesluit externe veiligheid

Het plangebied ligt op zo'n 400 meter van een basisnetroute en 420 meter van een aardgastransportleiding. Dit is zodanig ver van de risicobronnen dat een evt. groepsrisicoverantwoording of berekening hier niet nodig is. Externe effecten vormen hier geen belemmering.

Economische / maatschappelijke uitvoerbaarheid/burgerparticipatie

Toelichting:

De initiatiefnemers zijn verantwoordelijk voor de haalbaarheid van het plan. Eén initiatiefnemer is assistent-accountant en de ander is jarenlang actief werkzaam in de horecaservice. Dit gecombineerd met een goede arbeidsethos betekent dat er goede inzicht is in de financiële mogelijkheden en bezoekers gegarandeerd zullen zijn van goede verzorging en bediening.

Initiatiefnemers hebben een bedrijfsplan opgesteld waarin de ontwikkeling gefaseerd is uitgewerkt. Ook met het oog op het jaarrond beschikbaar zijn van de camping en de haalbaarheid hiervan. Deze is mede verwerkt in het plandocument in de bijlage bij de Quickscan. Hier wordt o.a. ingegaan op de fasering van het plan en de noodzaak van een bedrijfswoning op de camping.

Burgerparticipatie

Met omwonenden en belanghebbenden wordt gesproken na formele medewerking van de gemeente. Initiatiefnemers willen eerst steun voor het initiatief van de gemeente voordat de buren worden betrokken. Dit blijft uiteraard altijd het risico van de initiatiefnemers. Mochten omwonenden en andere belanghebbenden dan bezwaar tonen is het aan de initiatiefnemers het gesprek aan te gaan met de omwonenden.

Facultatief

Toelichting:

Stikstof

Voor de ontwikkeling zal een stikstofberekening nodig zijn. Afhankelijk van evt. wetswijzigingen moet in het buitengebied tot nu toe altijd een berekening worden gemaakt.

Flora en Fauna

Onderzoek volgt.

Bodem

Ten tijde van de ruimtelijke procedure zal een bodemonderzoek worden uitgevoerd.