

Advies Omgevingskamer

Leidijk 12 te Staphorst

The logo for EPOS, consisting of the word "EPOS" in white capital letters on a blue background.

OMGEVINGSKAMER

Zaaknummer

: Z/STH25/053816

Classificatie van het plan

Professional Categorie (CPOS)

: 2 (Huls Architecten, dhrn. Polinder en Huls)

Toetsen

: Nee

Soort procedure (indien van toepassing)

: Wijzigen Omgevingsplan
(= eis vanuit Stoppersregeling LBV+)

Beschrijving situatie

: Deelname aan landelijke stoppersregeling. Beëindiging pluimveebedrijf. Sloop van circa 7000 m2 agrarische bedrijfsbebouwing en realisatie woningbouw (3 varianten, voorkeur voor 2 x 2 onder-1-kap langs de Leidijk).

Aandachtspunten

: Initiatiefnemer geeft voorkeur aan sloop bedrijfsgebouwen en woningbouwontwikkeling boven vestiging nieuw agrarisch bedrijf of andere functie.
: Reguliere rood-voor-rood regeling niet van toepassing vanwege deelname aan stoppersregeling (zie verslag omgevingstafel 15 juli 2024). Maatwerk mogelijk.
: Functie intensieve veehouderij moet gewijzigd worden.

Plan eerder behandeld

: Ja, Omgevingstafel d.d. 15 juli 2024 en 20 januari 2025.

Behandeling door Omgevingskamer

Datum behandeling

: 16 juni 2025

Aanwezige leden

☒ Vaste leden

: Vaste voorzitter afwezig. Senior RO schuift door als (Plv.)Voorzitter, plv. senior Ruimtelijke Ontwikkeling, Beleidsmedewerker Oversticht

☒ Gemeente

: Zaakbehandelaar

☐ Provincie

: Schriftelijke reactie na behandeling. Niet akkoord. Woningbouw in strijd provinciale omgevingsvisie.

☐ Waterschap

: Schriftelijke reactie. Geen op-of aanmerking bij plan. T.z.t. overleg over definitieve hemelwaterafvoer.

☐ Veiligheidsregio

:

☐ Omgevingsdienst

: I.v.m. vakantie nog geen advies. Advies volgt.
Advies 30 juni 2025 verwijst naar advies van juli 2024.
Aandachtspunten verwerkt in dit advies.

Kernvraag

: Past een woningbouwplan in deze omgeving en zo ja, welke ontwikkelvariant levert de meeste ruimtelijke kwaliteit ?

Advies Omgevingskamer

: **Niet akkoord**

Argumenten

In de eerdere verslagen van de Omgevingskamer is aangegeven dat de Omgevingskamer vanwege de ligging de voorkeur geeft aan een andere ontwikkeling dan Wonen. Er is niet overtuigend aangetoond dat een andere functie dan Wonen niet mogelijk of minder wenselijk is. Aan de Leidijk is geen sprake van historische lintbebouwing waarop aangesloten wordt. Het betreffende gebied is in de Provinciale Omgevingsvisie opgenomen in het landbouwgebied met generieke opgaven. Dat betekent dat ingezet wordt op het beschermen van de ruimte voor de landbouw en dat terughoudend wordt omgegaan met andere ruimtevragers. Nieuwe functies mogen het agrarische gebruik niet belemmeren.

Het gebied is bovendien aangewezen als leefgebied voor weidevogels. In dat kader dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling het leefgebied van weidevogels niet verkleint en per saldo sprake is van een versterking van het leefgebied voor weidevogels, met voldoende openheid en rust.

Daarnaast is het gebied in de Provinciale Omgevingsverordening aangewezen als voorkeursgebied voor windenergie. De aangewezen gebieden worden kansrijk geacht voor grootschalige clustering van windturbines. Binnen deze gebieden mogen geen nieuwe omgevingsplannen worden ontwikkeld die een optimale clustering van windturbines in de weg staan (Art. 4.108a). De planlocatie valt bovendien binnen (op de grens van) de geluidcontour van de locaties op de meer nauwkeurige Energie Potentiekaart Wind Overijssel van juni 2024. Dat betekent dat woningen een belemmering kunnen vormen voor de opgave windenergie voor deze locatie. Afwijkingen kunnen alleen worden toegestaan voor ontwikkelingen die van groot openbaar en bovenlokaal belang zijn en mits aannemelijk is gemaakt dat er geen reële alternatieven zijn.

Dat de pluimveehouderij wordt beëindigd in het kader van de landelijke stoppersregeling is een positieve ontwikkeling i.v.m. de stikstofruimte die ontstaat. Sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen (circa 7000 m²) verbetert de ruimtelijke kwaliteit en heeft daarom de voorkeur boven hergebruik voor een andere functie. Op grond van de LBV-regeling moet de bestemming gewijzigd worden in die zin dat er geen veehouderij meer kan worden gevestigd. Indien het agrarisch bouwblok in stand wordt gelaten (circa 1,5 ha) en een akkerbouwbedrijf of andere economische activiteit op de locatie wordt toegestaan mag de stikstofemissie van de nieuwe functie maximaal 15% van de bestaande vergunning bedragen. Er moet daarom kritisch gekeken worden naar de ruimte die overblijft voor nieuwe agrarische en economische activiteiten. Op dit moment is onduidelijk welke aanvullende activiteiten bij de overblijvende bedrijfswoning uitgevoerd zullen worden.

Indien de bestemming in zijn geheel wordt omgezet naar een woonbestemming (Wonen-1) moet de oppervlakte van de bijgebouwen daaraan wordt aangepast. De loods die men in de huidige plannen in stand wil houden is mede gelet daarop te groot. Op grond van het tijdelijke Omgevingsplan mag de totale oppervlakte aan bijgebouwen na sanering niet meer zijn dan 250 m² en met afwijking maximaal 350m². (In het aangepaste voorstel dat na behandeling is ingediend is daarom uitgegaan van een kleinere oppervlakte van het bijgebouw).

Omdat de bedrijfsgebouwen in het kader van de LBV+-regeling al moeten worden gesloopt en daar een compensatie voor wordt ontvangen, kan dit geen grondslag meer zijn voor toepassing van de rood-voor-rood-regeling, het toevoegen van nieuwe woningen op basis van sloopmeters, of het anderszins toevoegen van woningen. De bedrijfsgebouwen worden al gesloopt. Het toevoegen van woningen levert geen extra kwaliteitswinst op. Het toevoegen van woningen kan wel betekenen dat andere mogelijk hinderlijke functies worden voorkomen.

Het toevoegen van woningen kan echter ook een belemmering betekenen voor andere wel gewenste ontwikkelingen.

1. De locatie ligt in een voorkeursgebied voor windenergie.

Zolang niet volledig aan de programmeringsafspraken voor windenergie is voldaan bestaat de kans dat het gebied op slot gaat voor andere ontwikkelingen dan energieopwekking. Er zal meer duidelijkheid ontstaan als Provinciale Staten een beslissing hebben genomen over de ingediende windenergie-initiatieven.

2. De locatie ligt op circa 750 tot 1000 m van de beoogde nieuwe op- en afritten van de snelweg A28 die nodig zijn i.v.m. de uitbreiding van het munitiedepot.

In verband daarmee is nog onduidelijk hoe het gebied zich zal gaan ontwikkelen en welke aanpassingen er aan het onderliggende wegennet nodig zijn. De nieuwe op- en afritten zullen waarschijnlijk ook gevolgen hebben voor de Dekkersweg en de Leidijk. Eventuele nieuwe functies en/of nieuwe woningen moeten geen belemmering vormen voor de gewenste infrastructurele aanpassingen.

3. Het gebied is in de Omgevingsvisie Staphorst “voor elkaar! opgenomen als zoekgebied voor de uitbreiding van bedrijvigheid.

Zeker als de nieuwe op- en afritten worden gerealiseerd is dit een aantrekkelijke locatie voor bedrijven met veel transportbewegingen. Voorkomen moet worden dat nieuwe woningen een belemmering gaan vormen voor de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein en/of de bereikbaarheid en landschappelijke inpassing daarvan. Er moet rekening mee gehouden worden dat het nieuwe bedrijventerrein een milieuzone, een geluidscirkel en een veiligheidscontour met zich meebrengen.

Als er al medewerking zou kunnen worden verleend aan het toevoegen van nieuwe woningen, omdat reële alternatieven ontbreken, dan zouden deze bij voorkeur, met het oog op de mogelijke andere ontwikkelingen in dit gebied, zo veel mogelijk aan de oostzijde moeten worden gesitueerd, zodat de bestaande bedrijfswoning de beoordelingsgrens voor de nieuwe ontwikkelingen vormt. Langs de Leidijk staan bovendien al meer bedrijfs- en burgerwoningen. De Omgevingskamer adviseert echter om geen medewerking te verlenen aan woningbouw op deze locatie omdat deze een belemmering zullen vormen voor het agrarisch gebruik van de omliggende gronden en een aantasting zullen betekenen van het open landschap.

Op grond van recente jurisprudentie moet bovendien rekening gehouden worden met spuitzones voor gewasbescherming rondom agrarische bestemmingen. Een nieuwe woonbestemming vormt daarom een belemmering voor de agrarische bedrijfsvoering.

Alles overziend adviseert de omgevingskamer om op dit moment geen medewerking te verlenen aan de bouw van nieuwe woningen in dit gebied, omdat het gebied is aangewezen als landbouwgebied en er nog te veel onzekerheden bestaan over de toekomstige ontwikkelingen (nieuwe op- en afritten i.v.m. uitbreiding munitiedepot; plaatsing windmolens; bufferzone kabel TenneT; zoekzone voor bedrijvigheid; aanpassing onderliggend wegennet).

De LBV+-regeling geeft bovendien al voldoende compensatie voor de beëindiging van de pluimveehouderij en de sloop van de bedrijfsgebouwen. Initiatiefnemer kan daarom geen aanspraak maken op aanvullende compensatie.

Kanttekeningen

Landelijk gezien wordt een combinatie van de LBV+-regeling en toepassing van een vorm van een rood-voor-rood-compensatie niet uitgesloten. Wel moet voorkomen worden dat een dubbele vergoeding voor de sloop van bedrijfsgebouwen wordt gegeven. Het risico bestaat dat dan een deel van de LBV-subsidie teruggegeven moet worden. De Provincie gaat hier zeer terughoudend mee om en geeft aan dat nu de LBV+ regeling van toepassing is, er in principe geen grondslag is om nieuwe woningen toe te voegen op basis van slooppeters, maar dat het wel belangrijk is dat een stoppende ondernemer een toekomstperspectief heeft. De provincie geeft daarom aan dat er wellicht wel medewerking kan worden verleend aan aanvullende compensatie op een andere locatie, dicht bij de bebouwde kom. Bijvoorbeeld in de vorm van een kleinschalig (betaalbaar) woningbouwconcept, met een goede ruimtelijke kwaliteitsimpuls, waarbij de huidige locatie ruimte blijft voor landbouw en weidevogels. Er is dus maatwerkruimte denkbaar.

Vanuit Wonen gaat de voorkeur er naar uit dat, als medewerking wordt verleend aan de bouw van nieuwe woningen, er betaalbare woningen worden gerealiseerd (en geen 4 twee-onder-een-kapwoningen).

Vanuit Stedenbouw gaat daarbij de voorkeur uit naar geclusterde bebouwing op het eigen erf, zodat het landschap niet wordt aangetast en zo open mogelijk wordt gehouden.

Vanuit het oogpunt van de milieuwetgeving wordt erop gewezen dat er een rundveebedrijf is gevestigd aan de Leidijk 9 waarvan voldoende afstand in acht moet worden genomen (25 meter van het bouwblok) en waar in de onderbouwing aandacht aan moet worden besteed. De locatie ligt bovendien akoestisch binnen het aandachtsgebied van de Rijksweg A28 en binnen de geluidszones van de Dekkersweg en Leidijk. Er dient daarom, indien de ontwikkeling met woningbouw doorgaat, een akoestisch onderzoek verkeerslawaaï te worden aangeleverd.

Aanvulling d.d. 14-10-2025

Gedeputeerde Staten hebben op 9 oktober 2025 een selectie gemaakt van de ingediende initiatieven voor windmolens. Voor Staphorst betekent dit dat de locaties B1 en D1 en D2, die zijn gelegen in de nabijheid van de locatie voor de nieuwe op- en afritten van de A28 i.v.m. de uitbreiding van het munitiedepot, zijn afgevalen. Dit zijn precies de locaties die het dichtst bij de locatie Leidijk 12 zijn gelegen. In de komende periode zal onderzocht worden of dit besluit ruimte biedt voor andere ontwikkelingen in de omgeving van de Leidijk.

Conclusie

De Omgevingskamer adviseert het college om een **negatief** standpunt in te nemen over dit plan.

Datum advies

14 oktober 2025.

:

De plaatsvervangend voorzitter van de Omgevingskamer

[Redacted signature]

Advies is gebaseerd op:

- Quicksan Versie 2.0 Leidijk 12;
- Herontwikkeling Leidijk 12, Voorlopig ontwerp d.d. 23 april 2025;
- Aangepaste schets Herontwikkeling Leidijk 12 d.d. 21 augustus 2025
- en overige bijbehorende stukken.