


Afdeling: Fysieke Leefomgeving (FL)	Behandelend ambtenaar: 	Portefeuillehouder: Wethouder ing. L. Mulder	
Zaaknummer: Z/STH25/053816	Documentnummer: ADV200991545	Datum: 23 maart 2026	Aantal bijlagen: 8
Paraaf manager: Dickhof, Arjan	Paraaf jur. adviseur: N.v.t.	Paraaf fin. adviseur: N.v.t.	Paraaf comm. adviseur: Klik hier als u tekst wilt invoeren.
Onderwerp: Verzoek vooroverleg herontwikkeling Leidijk 12			
Te behandelen in college B&W: 07-04-26 Beslissing college B&W: 1. Een positief standpunt in te nemen over het verzoek om aan de Leidijk 12 te Staphorst 2 dubbele woningen te bouwen, ter aanvullende compensatie van de bedrijfsbeëindiging van de pluimveehouderij in het kader van de LBV+-regeling.			
Advies: <ul style="list-style-type: none">Een negatief standpunt in te nemen over het verzoek om aan de Leidijk 12 te Staphorst 2 dubbele woningen te bouwen, ter aanvullende compensatie van de bedrijfsbeëindiging van de pluimveehouderij in het kader van de LBV+-regeling;			
Bijlagen: 1. Advies Omgevingskamer d.d. 23 maart 2026; 2. Quicksan met bijlagen 3. Erfinrichtingsplan 4. Invulling met bedrijfsbebouwing			
Besluit openbaar		Ja	

Toelichting

Inleiding

Het intensieve veehouderijbedrijf aan de Leidijk 12 heeft deelgenomen aan de LBV+-regeling ten bate van het terugdringen van de stikstofuitstoot. In dat kader dient het omgevingsplan aangepast te worden, zodanig dat op de locatie geen veehouderij meer mag worden geëxploiteerd. De bestaande stallen voor de pluimveehouderij moeten worden gesloopt (circa 7.000 m²). De initiatiefnemer krijgt een vergoeding voor het waardeverlies van de productierechten en de sloopkosten. Bij herontwikkeling van de locatie, waarbij veehouderijen worden uitgesloten, dient er een stikstofreductie plaats te vinden van 85%.

De gemeente heeft per brief bevestigd mee te willen werken aan de wijziging van het Omgevingsplan, zodanig dat wordt voldaan aan de randvoorwaarden van de stoppersregeling.

Aangezien de betreffende LBV+-overeenkomst op 1 juli 2024 is ondertekend en binnen 28 maanden de bedrijfsgebouwen moeten zijn gesloopt en een ontvankelijke aanvraag voor aanpassing van het omgevingsplan moet zijn ingediend, moet dit uiterlijk 1 oktober 2026 formeel zijn geregeld.

In het omgevingsplan heeft de locatie Leidijk 12 op dit moment een agrarische "bestemming", met de functieaanduiding "intensieve veehouderij", met een bouwvlak van circa 15.000 m². Binnen het bouwvlak is een bedrijfswoning toegestaan en mogen bedrijfsgebouwen worden opgericht voor één agrarisch bedrijf, met een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 12 meter. De in eigendom zijnde agrarische gronden hebben een oppervlakte van circa 6 ha.

De initiatiefnemer wil na de bedrijfsbeëindiging in de bedrijfswoning blijven wonen. De overige gronden kunnen dan worden ingezet voor een nieuw/ander agrarisch bedrijf, waarvoor binnen het bouwvlak nieuwe bedrijfsgebouwen kunnen worden gebouwd. De voorkeur van de initiatiefnemer gaat er echter naar uit om het landschap open te houden en het bouwvlak voor het agrarisch bedrijf op te heffen, zodat de gronden wel agrarisch gebruikt mogen blijven worden, maar dat daarvoor geen nieuwe bedrijfsgebouwen mogen worden opgericht. Ter compensatie van het opheffen van het bouwvlak met de bouw mogelijkheden en de waarde die dat vertegenwoordigt, zou hij twee dubbele woningen willen bouwen langs de Leidijk, ten oosten van de bestaande bedrijfswoning. Het verzoek is uitgewerkt in de bijgevoegde Quicksan. Ook landschappelijk gaat daar zijn voorkeur naar uit. De woningen sluiten volgens de initiatiefnemer goed aan bij de bebouwing aan de Leidijk, waar al meer voormalige agrarische bedrijfswoningen in gebruik zijn genomen als dubbele burgerwoning.

Het voornemen is al verschillende keren, met verschillende varianten, besproken in de Omgevingstafel en de Omgevingskamer. Dit heeft niet geleid tot overeenstemming. Na de vorige behandeling en opnieuw een negatief conceptadvies daarover van de Omgevingskamer, is het advies aan het college teruggedragen in afwachting van een besluit van de Provincie over de zoekzones voor windenergie. Inmiddels is daarin een principekeuze gemaakt en vormt de zoekzone voor windenergie geen belemmering meer voor de herontwikkeling van de locatie aan de Leidijk.

Van de Provincie is een negatieve ambtelijke reactie ontvangen over de bouw van woningen op deze locatie omdat het gebied is aangewezen als landbouwgebied met een generieke opgave waar ingezet wordt op het beschermen van de landbouw, omdat het gebied de aanduiding "weidevogelgebied" heeft, en omdat de Provincie in principe geen medewerking verleent aan de koppeling van de LBV+-regeling en een aanvullende rood-voor-rood-compensatie. De provincie is van mening dat de initiatiefnemer met de LBV+-regeling in principe voldoende wordt gecompenseerd voor het beëindigen van de pluimveehouderij en het slopen van de bedrijfsgebouwen en als er al bijzondere omstandigheden zijn die een aanvullende compensatie zouden rechtvaardigen dat dan niet op deze locatie moet plaatsvinden.

Toelichting

De initiatiefnemer heeft het plan in verschillende stappen teruggebracht van 24, naar 12 of 9 woningen binnen het bouwvlak, naar 2 dubbele woningen langs de Leidijk in het laatste verzoek.

De Omgevingskamer heeft het aangepaste verzoek op 23 maart 2026 (opnieuw) behandeld en blijft bij het negatieve advies over de realisatie van woningen in dit gebied, omdat :

- de locatie is gelegen in een gebied met een agrarische bestemming, waar de gronden na beëindiging van de pluimveehouderij, nog heel goed ingezet kunnen worden voor agrarische doeleinden in de vorm van akkerbouw;
- het gebied in de Provinciale Omgevingsverordening is aangewezen als landbouwgebied met generieke opgave, waar ingezet wordt op het beschermen van de landbouw;
- een grondslag ontbreekt voor aanvullende compensatie in de vorm van woningbouw, bovenop de compensatie die al plaatsvindt via de LBV+-regeling), en er geen precedent moet worden geschapen voor andere bedrijfsbeëindigingen;
- er sowieso geen aanvullende compensatie kan plaatsvinden voor gebouwen die al moeten worden gesloopt en die dus alleen fictief aanwezig zijn op basis van een bouwvlak in het Omgevingsplan;
- er nog te veel onzekerheden zijn over de ontwikkelingen in dit gebied (nieuwe op- en afritten A28, uitbreiding munitiedepot Defensie, aanpassing wegennet, zoekzone windenergie, aanduiding weidevogelgebied, uitbreiding bedrijventerrein) om daar nu extra woningen toe te staan;

De initiatiefnemer heeft aangegeven dat deelname aan de LBV+-regeling, met de vergoeding die in dat kader wordt verkregen voor de bedrijfsbeëindiging en de sloop van de bedrijfsgebouwen, onvoldoende is om te kunnen rentenieren. De LBV+-regeling gaat er niet-voor-niets vanuit dat er nog 15% aan stikstof over mag blijven bij een nieuwe bedrijfsexploitatie. Bij de omschakeling naar een akkerbouwbedrijf (bijvoorbeeld de aardappelteelt, -opslag en -handel) zal gebruik gemaakt worden van de bestaande rechten om binnen het bouwvlak nieuwe grootschalige bedrijfsloodsen te realiseren.

De voorkeur van de initiatiefnemer gaat er echter naar uit het agrarisch bouwvlak op te heffen, de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning en als financiële tegemoetkoming voor de bedrijfsbeëindiging en opheffing van het bouwvlak twee dubbele woningen te realiseren. De overblijvende gronden kunnen dan agrarisch gebruikt blijven worden, maar zonder een bouwvlak. Bovendien kunnen ze dan natuurlijk beheerd worden, omdat er geen maximale opbrengst meer nodig is. De initiatiefnemer zal daar dan een beheersplan voor opstellen. Per saldo (zonder het volbouwen van het bouwvlak) worden dan meer gronden agrarisch gebruikt.

De initiatiefnemer is van mening dat het landschappelijk de voorkeur verdient medewerking te verlenen aan de realisatie van 2 dubbele woningen, boven de herontwikkeling van de locatie met grootschalige nieuwe bedrijfsgebouwen. Ook zijn persoonlijke voorkeur wat betreft woonomgeving gaat daarnaar uit.

De Omgevingskamer adviseert echter daar geen medewerking aan te verlenen.

Argumenten

1.1 De Omgevingskamer geeft een negatief advies

Voor meer informatie verwijst ik u naar het advies van de Omgevingskamer.

Kanttekeningen

1.1 Combinatie LBV+-regeling en rood-voor-rood.

De Provincie Overijssel geeft aan geen medewerking te verlenen aan een stapeling van compensaties (LBV+ en rood-voor-rood) zodat er geen grondslag is voor aanvullende compensatie in de vorm van woningbouw. Door de Rijksoverheid (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland) wordt echter aangegeven dat een combinatie

Toelichting

mogelijk is, omdat beide regelingen een ander doel hebben. Andere provincies, waaronder Gelderland, staan deze combinatie bijvoorbeeld wel toe. De LBV+-regeling ziet op het terugdringen van de hoeveelheid stikstof in natuurgebieden; een rood-voor-rood-regeling richt zich op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Wel moet ervoor worden gewaakt dat sloopkosten niet dubbel worden gecompenseerd. Het risico bestaat dat dit dan gekort wordt op de LBV-uitkering. Aanvullende compensatie is dus niet uitgesloten. (De provincie geeft wel aan dat als hier bij uitzondering gebruik van wordt gemaakt de (beperkte) compensatie elders, op een geschikte locatie, moet plaatsvinden, bijvoorbeeld bij een dorpsrand.)

1.2 Provinciaal belang.

De Provincie heeft een advies- en instemmingsbevoegdheid voor gemeentelijke omgevingsvergunningen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). De provincie kan hiermee voorkomen dat een gemeente een omgevingsvergunning afgeeft als die de provinciale belangen doorkruist. Deze bevoegdheid is geregeld in artikel 4.25, lid 1 en lid 3 van het Omgevingsbesluit. Op grond van artikel 16.15a, sub d van de Omgevingswet heeft de Provincie aangegeven dat er advies en instemming nodig is voor alle buitenplanse omgevingsplanactiviteiten waarover instructieregels zijn gesteld in hoofdstuk 4 van de Omgevingsverordening. De definitieve aanvraag zal op basis hiervan moeten worden voorgelegd aan de Provincie.

1.3 Akkerbouw

De Omgevingskamer geeft aan dat de gronden omgezet kunnen worden van grasland naar akkerbouw. Aan akkerbouw kleven ook nadelen, dat zien we al in andere gemeenten waar discussies zijn over bepaalde teelten en gewasbescherming.

Het besluit van het college wijkt af van het negatieve ambtelijke advies

Het college baseert zijn positieve standpunt op de volgende overwegingen:

- Het college acht woningbouw op deze locatie ruimtelijk aanvaardbaar, mede gelet op de reeds aanwezige lintbebouwing ter plaatse, onder de voorwaarde dat de beoogde ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor andere landbouwfuncties.
- Het college acht andere vormen van landbouw, met name akkerbouw, minder passend op deze locatie, aangezien dit kan leiden tot de oprichting van grootschalige agrarische bijgebouwen (zoals een aardappelbewaarschuur).
- Door het slopen van de agrarische opstallen en de realisatie van woningen wordt per saldo landbouwgrond (weidegrond) toegevoegd.

Risico's

Het standpunt van het college over dit verzoek om vooroverleg is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Er kan daarom geen bezwaar of beroep tegen worden ingesteld. Voor een voor bezwaar en beroep vatbare beslissing moet een aanvraag om een omgevingsvergunning worden ingediend, met de bijbehorende onderbouwing en onderzoeken. Op dit moment zijn er wat dat betreft geen risico's.

Financiën (subsidies, belastingen)

De kosten voor het beoordelen van het vooroverleg worden conform de legesverordening in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

Uitvoering

Omdat de gemeente op dit moment nog geen mogelijkheid heeft het omgevingsplan de herzien, kan op dit moment alleen medewerking worden verleend aan een herziening van het omgevingsplan met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Als het college besluit overeenkomstig het voorstel en geen medewerking verleent aan het omzetten van een deel

Toelichting

van de gronden naar "Wonen", dan zal de in initiatiefnemer een aanvraag moeten indienen voor het intrekken van de aanduiding "intensieve veehouderij" en het omzetten van de toegestane activiteiten naar een akkerbouwbedrijf, overeenkomstig de randvoorwaarden van de LBV+-regeling.

Communicatie

De initiatiefnemer wordt schriftelijk geïnformeerd over uw standpunt.

Raad

Aangepast op 7 mei 2026: Het advies wordt voor EPOS-raadsconsultatie voorgelegd. De gemeenteraad is in dit geval namelijk bevoegd om een bindend advies te geven voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.