

Advies Omgevingskamer

Leidijk 12 te Staphorst

Zaaknummer

: Z/STH25/053816

Classificatie van het plan

Professional Categorie (CPOS)

: 2 (Huls Architecten)

Toetsen

: Nee

Soort procedure (indien van toepassing)

: BOPA / Wijziging Omgevingsplan



Beschrijving situatie

: Verzoek om medewerking aan de realisatie van 2 dubbele woningen aan de Leidijk na beëindiging Pluimveehouderij Leidijk 12 in het kader van de LBV+-regeling (verplichte sloop circa 7000 m2 pluimveestallen). In combinatie daarmee wordt het bouwblok van het agrarisch bedrijf opgeheven, waarmee wordt voorkomen dat er nieuwe (grote) agrarische bedrijfsgebouwen worden opgericht.

Kanttekeningen

: Hernieuwde behandeling na eerdere negatieve adviezen van de Omgevingskamer en een negatief advies van de provincie. Eerder negatief advies nog niet voorgelegd aan College omdat beslissing over zoekzone windenergie werd afgewacht en nader overleg met de Provincie gewenst was. Belemmering zoekzone windenergie is inmiddels opgeheven. College heeft eerder een zienswijze ingediend tegen de aanwijzing van het gebied als weidevogelgebied. Afspraak is dat de gemeente en de Provincie nader overleg hebben over het karakter en de status van het gebied.

Het bouwplan is na de vorige behandeling geconcretiseerd en op onderdelen aangepast (verschuiving woningen en kleinere oppervlakte bijgebouw bij oude bedrijfswoning).

Plan eerder behandeld

: Ja, Omgevingstafel d.d. 15 juli 2024 en 20 januari 2025. Omgevingskamer 16 juni 2025. Zie de desbetreffende verslagen voor de eerdere overwegingen.

Behandeling door Omgevingskamer

Datum behandeling

: 23 maart 2026.

Aanwezige leden

☒ Vaste leden : Voorzitter, senior Ruimtelijke Ontwikkeling,
Beleidsmedewerker Oversticht

☒ Gemeente : Zaakbehandelaar

☒ Provincie : Beleidsmedewerker landschap

☐ Waterschap : Eerder advies.

☐ Veiligheidsregio :

☐ Omgevingsdienst : Eerder schriftelijk advies.

Kernvraag

Is er aanleiding om het eerdere negatieve advies van de omgevingskamer om te zetten in een positief advies over het opheffen van het agrarisch bouwvlak en het in plaats daarvan bouwen van 2 dubbele woningen aan de Leidijk?

Advies Omgevingskamer : Niet Akkoord

Inhoudelijke opmerkingen

Na de vorige behandeling in de Omgevingskamer is het plan op onderdelen aangepast. Het plan richt zich nu uitsluitend op de bouw van twee dubbele woningen aan de Leidijk. Dit in ruil voor het laten vervallen van het bouwvlak van het agrarisch bedrijf, waarmee wordt voorkomen dat er nieuwe bedrijfsgebouwen worden opgericht. Initiatiefnemer is van mening dat dit de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt.

Inmiddels is een principebesluit genomen over de invulling van de zoekzone voor windenergie, waarmee de zoekzone geen belemmering meer vormt voor ontwikkelingen aan de Leidijk.

De gemeente heeft bovendien een zienswijze ingediend naar aanleiding van het aanduiden van het gebied als weidevogelgebied. De gemeente wil ruimte houden voor diverse ontwikkelingen (nieuwe op- en afritten A28, uitbreiding munitiedepot Defensie, aanpassing wegennet, zoekzone windenergie, uitbreiding bedrijventerrein).

Standpunt initiatiefnemer

In de QuickScan wordt aangevoerd dat de Leidijk een bestaande historische ontsluitingsweg is, waarlangs diverse woningen en agrarische bedrijven zijn gesitueerd, die volgens de omgevingsvisie moet worden versterkt. Een aantal woningen is in gebruik als dubbele (burger)woning. De bouw van 2 dubbele woningen aan de Leidijk sluit aan op deze structuur en past goed in het landschap, terwijl door de opheffing van het agrarische bouwvlak wordt voorkomen dat er nieuwe grootschalige landschap ontsierende bedrijfsgebouwen worden opgericht, en de openheid van het landschap wordt versterkt. Als het bouwvlak niet meer wordt bebouwd kunnen die gronden agrarisch worden gebruikt. Die oppervlakte is groter dan die van de woonkavels die worden toegevoegd, waardoor per saldo de oppervlakte van de agrarisch te gebruiken gronden toeneemt. De gronden kunnen op een natuurlijke wijze worden beheerd omdat er, na realisatie van de woningen, maximale opbrengst nodig is. Ingeschat wordt

bovendien dat de bouw van woningen aan de Leidijk gelet op de afstand tot de A28 en de Gorterweg geen belemmering vormt voor de aangegeven ontwikkelingen.

De initiatiefnemer geeft bovendien aan 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 initiatiefnemer geeft bovendien aan dat een combinatie van de LBV+regeling en een compensatie op grond van een rood-voor-rood regeling landelijk wel degelijk als mogelijkheid wordt aangegeven, omdat beide regelingen een ander doel hebben. 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 in de vorm van woningbouw wordt landelijk dus niet uitgesloten en wordt in andere provincies vaker toegepast.

Gelet daarop wordt aan de Omgevingskamer gevraagd om een heroverweging van het eerdere negatieve advies.

Standpunt Omgevingskamer

De Omgevingskamer overweegt, dat

- 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 Verordening is aangewezen als 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 (stedelijke) functies mogen het agrarische gebruik niet belemmeren.

- een grondslag ontbreekt voor een aanvullende compensatie in de vorm van woningbouw, bovenop de compensatie die al plaatsvindt via de LBV+-regeling, en dat er wat dat betreft geen precedent moet worden geschapen voor andere compensaties bij bedrijfsbeëindigingen, c.q. het saneren van (lege) agrarische bouwvlakken.
- er sowieso geen aanvullende compensatie kan plaatsvinden voor gebouwen die al zijn of moeten worden gesloopt en die dus alleen fictief aanwezig zijn op basis van een bouwvlak in het Omgevingsplan; er is weliswaar sprake van bestaande rechten, maar het is nog onzeker of daar maximaal gebruik van kan en zal worden gemaakt. Om daar duidelijkheid over te krijgen zou er eerst een bedrijfsplan moeten worden opgesteld.

Conclusie

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

Datum advies : 24-03-2026

Voorzitter Omgevingskamer



Advies is gebaseerd op:

- Quicksan ADRES te PLAATSNAAM (DATUM);
- erfinrichtingsplan ADRES te PLAATSNAAM (DATUM);
- Invulling met bedrijfsbebouwing
- en overige bijbehorende stukken.