

QuickScan

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

Gegevens verzoek

Naam van het plan : Herontwikkeling Leidijk, Staphorst
Locatie van het plan : Leidijk 12, Staphorst en omliggende percelen
Datum indiening :
Datum aanvulling : 19-02-2026

Beschrijving van het plan

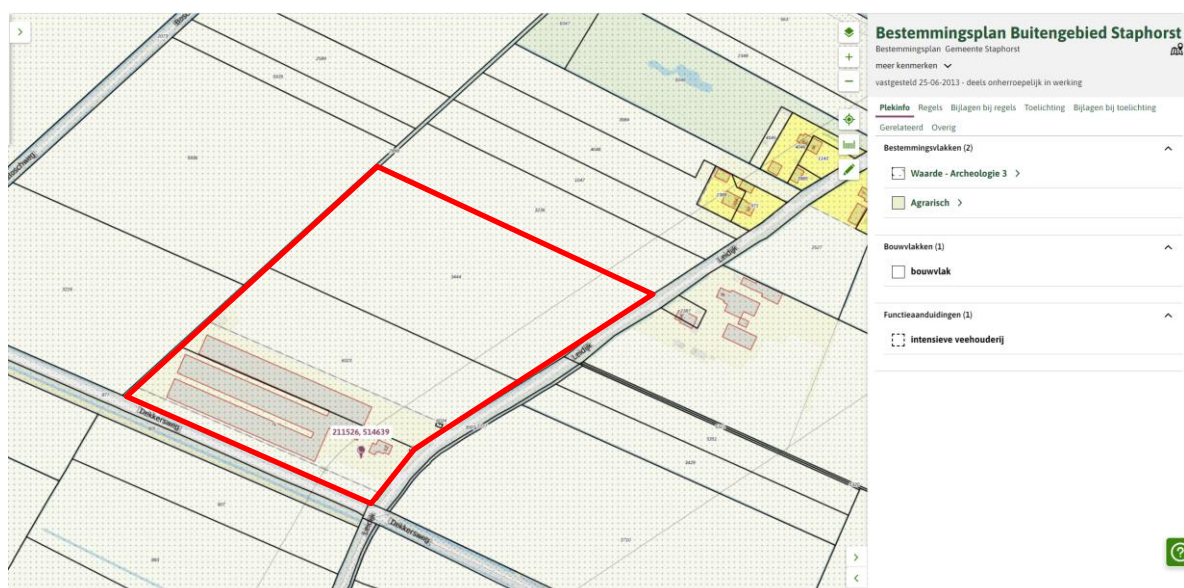
Beschrijving: Het intensieve veehouderijbedrijf op de locatie heeft deelgenomen aan de LVB-plus regeling ten bate van het terugdringen van de stikstofuitstoot. In dit kader dient het omgevingsplan aangepast te worden, waarbij op de locatie geen veehouderij meer mag plaatsvinden en er een stikstofreductie dient plaats te vinden van 85%. De gemeente heeft per brief bevestigd mee te willen werken aan de wijziging van het omgevingsplan, zodanig dat voldaan wordt aan de randvoorwaarden van de stoppersregeling.

Gewenst is een herontwikkeling van de percelen op en/of rondom Leidijk 12, Staphorst in het kader van een goede landschappelijke ontwikkeling.

Gevraagd wordt om de voorkeursvariant mogelijk te maken, met 2 x 2-onder-1-kapwoningen in een smalle strook langs de Leidijk en qua korrelgrootte aansluit op de bestaande woonbebouwing. De bestaande (bedrijfs-) woning zal blijven bestaan en het perceel zal omgezet worden naar een woonfunctie. De overige gronden worden ingezet als agrarische grond, wat een forse uitbreiding (toename 0,9ha) betekent van onbebouwde agrarisch gronden. Door de vermindering van de verstening van het gebied wordt het open karakter van het gebied benadrukt.

Afwijking(en)

Omschrijving regelgeving uit geldende omgevingsplan



Verbeelding: uitsnede bestemmingsplankaart

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 de daarbij behorende:

- l. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen;
- m. bedrijfswoningen;
- n. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen;
- o. mestsilos, mestbassins, kuilvoerplaten en sleufsilos;
- 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.

3.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
1. er mogen uitsluitend gebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van agrarische bedrijven met bijbehorende functies worden gebouwd, met dien verstande dat het bouwen van kassen uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij';
 2. gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd, dan wel overeenkomstig de bestaande situering en afmetingen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – tunnelkas' tunnelkassen zijn toegestaan waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van de bestaande tunnelkassen;
 3. de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg zal ten minste **20 m** bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
 4. per bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen worden gebouwd ten behoeve van het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf;
 5. bedrijfsgebouwen, vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning en overkappingen dienen minimaal **10 m** achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning te worden gebouwd, met uitzondering van bestaande situaties;

Ter plaatse van het bedrijf aan de Leidijk 12, Staphorst ligt op het bouwvlak de aanduiding "intensieve veehouderij". Het met bedrijfsgebouwen te bebouwen bouwvlak (10m achter het verlengde van de voorgevel) is plm. 1,2 ha groot. De bestemming staat grondgebonden agrarisch bedrijfsvoering toe, met daarnaast ook een functieaanduiding die een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf in de vorm van een intensief veehouderijbedrijf toestaat.

1.55 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

een agrarisch bedrijfsvoering waarbij het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf en de oppervlakte ten behoeve van een intensieve tak niet meer bedraagt dan 250 m²;

1.64 intensief veehouderijbedrijf:

een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf voor het houden van vee en pluimvee, zelfstandig of indien als neventak met een minimale omvang van 250 m² bedrijfsvloeroppervlak, waarbij dit houden van vee en pluimvee geheel of nagenoeg geheel plaatsvindt in gebouwen. Het biologisch houden van dieren conform een regeling krachtens artikel 2 van de Landbouwkwaliteitswet en het houden van melkrundvee, schapen of paarden wordt niet aangemerkt als intensieve veehouderij;

Omschrijving afwijking(en) van de regels / verbeelding en bkl, bal, bbl en bruidsschat

Initiatieven dienen hieraan te voldoen

Huidige situatie

Het huidige bedrijfsperceel omvat de 3 kadastrale nummers (sectie AR, nr 76, 6023 en 3444). Op het perceel met een oppervlakte van 5,6ha is het mogelijk om binnen het bouwvlak (oppervlakte 1,5ha) een agrarisch bedrijf op te richten. Op dit moment is er een intensieve veehouderij aanwezig, wat mogelijk is i.v.m. de functieaanduiding "intensieve veehouderij". Van het te bebouwen bouwvlak van 1,2 ha is nu plm 0,7 ha bebouwd met bedrijfsgebouwen, in de vorm van bedrijfsgebouwen met een lengte van plm. 155m, welke een opvallend element vormen in het landschap.

Deelname aan stoppersregeling

Het voornemen is om deel te nemen aan de stoppersregeling voor veehouderijen i.v.m. de gewenste vermindering van de stikstofuitstoot van deze piekbelaster. Voor het stoppen van de intensieve veehouderij ontvangt de eigenaar een vergoeding. Voor de huidige bedrijfsgebouwen die gesloopt zullen worden ontvangt de eigenaar een sloopvergoeding. Het is mogelijk om binnen het huidige bouwblok een nieuw bedrijf op te richten, mits de stikstofuitstoot maximaal 15% is van de huidige uitstoot en er bedrijfsmatig geen vee meer wordt gehouden. De veehouderij zal dus ophouden te bestaan, en de agrarisch bedrijfsgebouwen zullen veelal worden gesloopt. De bedrijfsgebouwen die nodig zijn voor de onderhoud van het perceel zullen behouden blijven, evenals de bedrijfswoning met de bijbehorende bijgebouwen.

Nieuwe situatie (van rechtswege)

Nadat de intensieve veehouderij gestopt is en de bedrijfsgebouwen veelal zijn gesloopt zal voor het bouwblok (en het gehele perceel van 5,5 ha) een passende bestemming gevonden moeten worden. Vanwege het stoppen van de intensieve veehouderij, is het aannemelijk dat de functieaanduiding "intensieve veehouderij" verwijderd zal worden van de plankaart. Wat bestemmingsplan technisch nog mogelijk blijft is een grondgebonden agrarisch bedrijf, waarbij voldaan zal moeten worden aan de vereiste vermindering van de stikstofuitstoot vanuit de stoppersregeling. Het is dus (met inachtneming van de 15% uitstoot van de huidige "piekbelasting") mogelijk om te schakelen naar een ander soort agrarisch bedrijf, bijvoorbeeld akkerbouw.

Met een wijzigingsbevoegdheid is het ook mogelijk om de bestemming te wijzigen naar "wonen-1" of "bedrijf". Ter vervanging van de sloop van de bestaande bedrijfsgebouwen mogen onder voorwaarden 500m² nieuwe bedrijfs- en/of bijgebouwen opgericht worden.

Nieuwe situatie (gewenst)

De huidige eigenaar wil graag op de locatie blijven wonen en het starten van een akkerbouwbedrijf heeft niet de 1^e voorkeur. Voor deze gewijzigde bedrijfsvoering is ook nog geen plan, dus het is niet tot in detail bekend wat hiervan de consequenties zullen zijn. Er zal nieuwbouw van bedrijfsgebouwen nodig zijn (beschikbaar oppervlakte van bouwvlak is plm. 1,2 ha), maar het is nog niet bekend in hoeverre dit nodig is.

In plaats van het voortzetten van een agrarisch (akkerbouw-) bedrijf of het wijzigen naar een bedrijfsbestemming, wordt het bouwblok met de woning en bijgebouwen, omgezet naar de bestemming "wonen-1".

De bouwrechten voor het omzetten naar, of het oprichten van een (agrarisch) bedrijf, kunnen vervallen als hiervoor in de plaats enkele bouwrechten voor woningen gecreëerd kunnen worden. De huidige bedrijfsgebouwen (plm. 7000m²), of een akkerbouwbedrijf (tot 12000m² bouwmogelijkheid binnen het bouwblok van 1,5 ha beschikbaar!) hebben door de "verstening en/of de functie" enorme impact op het landschap. Dit wordt ook mede veroorzaakt door de toegestane goot- en nokhoogten (6m en 12m) en de huidige setting waarbij een groene omranding ontbreekt. Een voorbeeld hiervan is Lankhorsterweg 4. Een oplossing met woningbouw is meer passend in het gebied.

In dit gebied staan meerdere woningen. Woningbouw is passend in dit gedeelte van het buitengebied, mede door de toegestane goot- en nokhoogte (3m en 10m).

Verzoek

Gelet op het voorgaande wordt gevraagd de bouwrechten voor agrarische bedrijfsgebouwen (bouwblok, oppervlakte 1,7ha) te laten vervallen. Hier tegenover wordt gevraagd om 5 woonfuncties (oppervlakte 0,6ha) toe te staan met 5 woningen (in 3 woongebouwen, 1 bestaande en 2 nieuwe) en bijgebouwen, e.e.a. volgens de voorkeursvariant in de bijlagen. Per saldo neemt de oppervlakte onbebouwde agrarische weidegrond toe van 4,1 naar 5,0 ha.

Procedure

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

Procedure: ☐ OPA

☒ BOPA of

☒ Wijziging Omgevingsplan

Toelichting: Het weg bestemmen van een agrarische bouwblok en het vormen van diverse woonfuncties kan gerealiseerd worden met het doorlopen van een BOPA-procedure (met anterieure overeenkomst waarbij het agrarisch bouwblok vervalt) of een herziening van het omgevingsplan.

Ruimtelijke motivatie (inclusief woningbouwprogramma)

Motivatie:

Wonen

In de woonvisie van 2020 is aangegeven dat er binnen de gemeente tot aan 2030 veel behoefte is aan woningen in de prijsklasse tussen de €350.000,-- en €450.000,--. In de afgelopen jaren zijn deze prijzen uiteraard wel geïndexeerd, maar het geeft wel aan dat er in de bovenkant van de markt geen grote vraag is. Volgens opgave van een plaatselijke makelaar is voor kavels (met zelfbouwmogelijkheid) voor vrijstaande en 2-onder-1-kapwoningen ook voldoende belangstelling, mits de prijsstelling goed is.

In de omgevingsvisie is wel aangegeven dat er vraag is naar woningen in het duurdere segment, waarbij dit gaat om grote kavels in een groen woonmilieu (paragraaf 2.2.3, paragraaf: *voor wie gaan we bouwen?* lid 4).

Ruimte

Vanuit de analyse van de locatie en het gebied is een plan gemaakt wat aansluit bij de omgeving. Langs de Leidijk is sprake van (voormalige) boerderijen. Hier wordt bij aangesloten door twee volumes toe te voegen welke dubbel bewoond worden. De dichtheid is hiermee vergelijkbaar met de rest van de Leidijk zodat een natuurlijke setting ontstaat. Langs de kavels wordt singelbeplanting opgenomen in de richting van het slagenlandschap.

Voor alle varianten geldt dat het gebouwwolume kleiner wordt dan nu het geval is, zodat de verstening en het te bebouwen oppervlakte afneemt. Achterop het perceel ontstaat een grote open ruimte (vanaf de Leidijk gezien). Conform het gestelde in artikel 4.66 van de provinciale omgevingsverordening wordt de omvang van het leefgebied voor de weidvogels niet verkleind, maar met plm. 0,9 ha vergroot. Het beheer van het grasland zal in de gewijzigde situatie gericht zijn op de aanduiding "weidevogelgebied". Hiervoor zal een beheerplan worden opgesteld.

De huidige bebouwing wordt fors gereduceerd en er wordt in beperkte mate erfbeplanting (rondom de nieuwe erven) aangeplant, zodat er meer open weidegrond ontstaat. Daarnaast wordt voorgesteld een perceel bloemrijk grasland aan te leggen nabij het kruispunt Dekkersweg/Leidijk. Op deze wijze krijgt de KGO invulling vorm. Dit geeft een kwaliteitssprong in de groene omgeving waar nu alleen stallen staan. Dit is een meerwaarde voor de buurt.

Het bedrijf op Leidijk 12 is een agrarisch bedrijf met de aanduiding “intensieve veehouderij”. Aan de Leidijk bevinden zich nog enkele (niet intensieve) veehouderijbedrijven. Met het vervallen van dit bedrijf wordt het woon- en leefklimaat van de woningen aan de Leidijk en Dekkersweg verbeterd.

Het toevoegen van woningen in dit gebied is vanuit goede ruimtelijke ordening goed mogelijk:

- De ontsluiting via de Leidijk en Dekkersweg richting Staphorst, Punthorst, Nieuwleusen Rouveen en de A28 is goed. De ontsluitingswegen zijn doorgaans voldoende breed voor een combinatie van agrarisch verkeer en verkeer ten bate van wonen.
- In de concept omgevingsvisie wordt het gebied ten noordwesten van de Leidijk aangeduid als “zoekgebied duurzaam bedrijvenlandschap”. In dit kader is het goed inpasbaar als de nieuwe woning langs de Leidijk gesitueerd worden en het agrarisch bouwblok verwijderd wordt. In dit kader is het ook mogelijk een overgangsgebied te creëren tussen de historisch Leidijk en het nieuwe zoekgebied.
- Langs de Leidijk en Dekkersweg bevinden zich diverse woonbestemmingen. Nieuwe woonbestemmingen zijn goed inpasbaar. Er zijn geen milieucontouren die een belemmering vormen.
- De Leidijk worden aangeduid als verder en/of nieuw te vormen agrarisch linten. Nieuwe ontwikkelingen zijn dus inpasbaar in het landschap. Met deze ontwikkeling wordt het oppervlakte agrarische weidegrond met 0,9 ha uitgebreid.

Een voorwaarde bij het omzetten van de bestemming “agrarisch” naar “wonen” (conform wijzigingsbevoegdheid) is omschreven in artikel 3.7.f.5, namelijk dat “de nieuwe functie moet leiden tot het behoud of verbetering van de agrarische uitstraling van het buitengebied”. Langs de Leidijk zijn 2 hoofdgebouwen toegevoegd in de vorm van boerderijen, waarbij de 2 hoofdgebouwen (met bijgebouwen) zijn toegevoegd conform de bestaande dichtheid van hoofdgebouwen langs de Leidijk.



Legenda

Natuur:

- Natuur Netwerk Nederland
- Natura 2000
- Landbouwgrond
- Grote wateren
- Subwateren
- Jachthaven

Infrastructuur:

- Snelwegen
- Wegen
- Spoor
- Hoogspanning
- Bebouwing
- Gemeente grens

Voorzieningen:

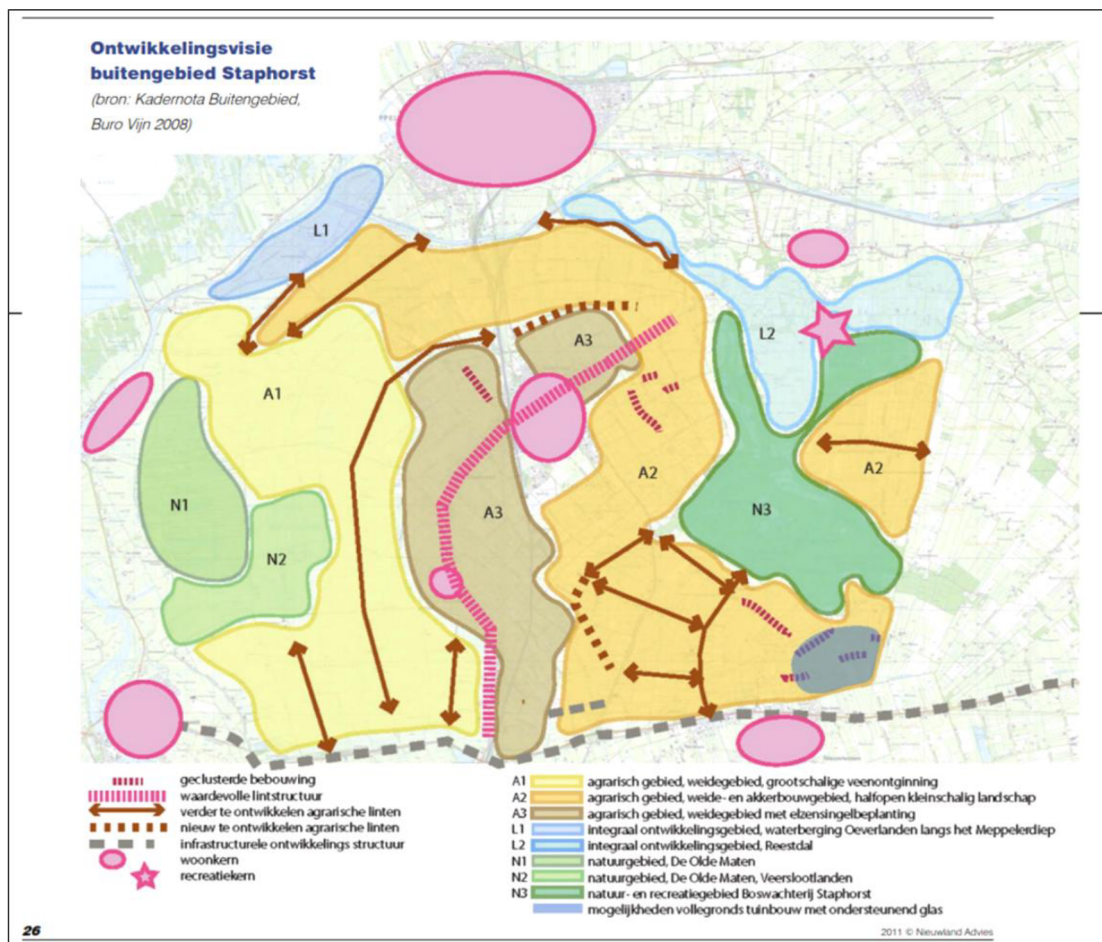
- Sport
- Bedrijventerrein
- Circulaire energie-landschap
- Sociaal cultureel
- Detail en horeca
- Windturbine
- Grootschalige munitie-opslag Defensie
- Uitbreiding defensie

Visie elementen:

- OV-station zoeklocatie
- Voorzieningen laten meegroeien
- Uitbreiden woningbouw
- Aanpakken infrastructuur
- Zoekgebied duurzaam bedrijvenlandschap
- Zoekgebied windenergie
- Beschermd dorpsgezicht
- Open landschappelijk gebied behouden
- Bewegvriendelijke leefomgeving
- Mobiliteitshub
- Nieuwe spoor onder doorgang
- Nieuwe afslag snelweg

- Verdichten lint
- Wonen en zorg
- Gezonde omgeving
- Recreatie zone
- Vergroenen leefomgeving
- Klimaatbestendig

Verbeelding: ontwikkelvisie in concept omgevingsvisie



Verbeelding: ontwikkelvisie buitengebied

Ruimtelijke inpassing (inclusief KGO)

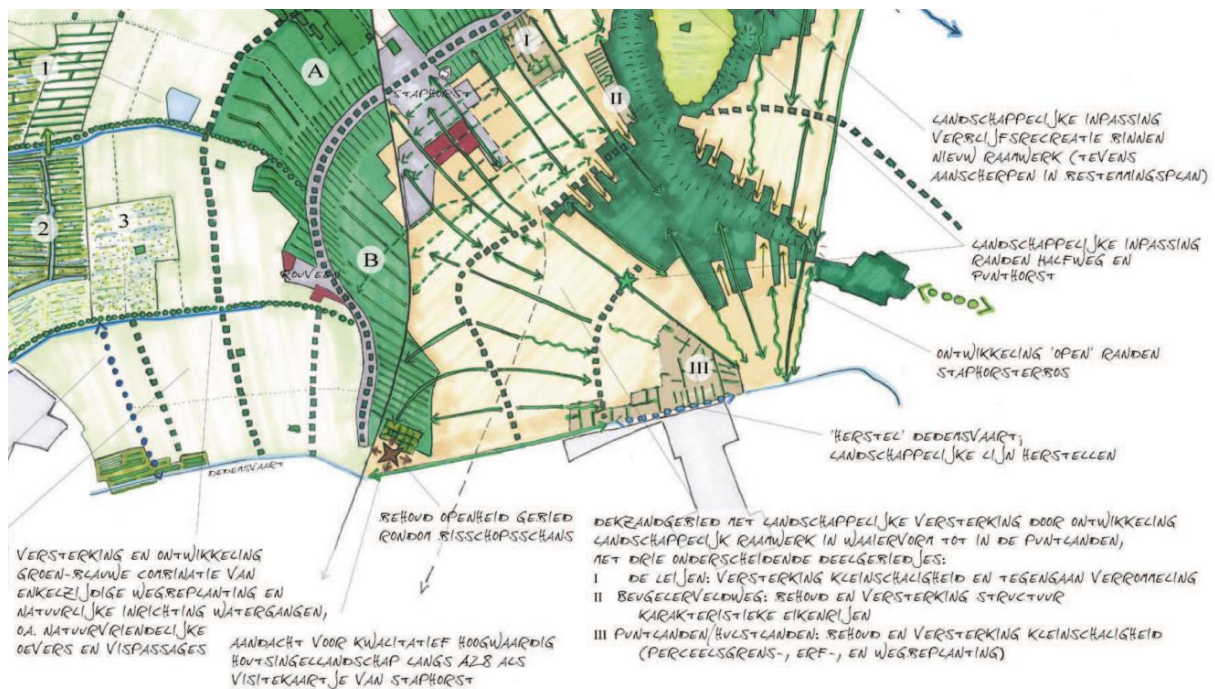
Motivatie: Het bestaande bedrijf is gelegen op de hoek van de Leidijk en de Dekkersweg. De percelen liggen binnen het Jonge Ontginningslandschap. De Leidijk wordt aangeduid als “historisch leidijk (achterkade)” en was als zodanig een belangrijke verbindingssas ten tijde van de ontginning van het gebied. In de bijlage zijn enkele landschappelijke / stedenbouwkundige schetsen weergegeven. De erven langs de Leidijk zullen ingericht worden conform de streefbeeld binnen het genoemde landschapstype. Het groene lint langs de Dekkersweg wordt versterkt, zoals in de vorige paragraaf omschreven. Ook worden er nieuwe groene linten aangebracht, zoals weergegeven in de verschillende erfinrichtingsplannen. Dit geeft een enorme groene kwaliteitsimpuls.

Jonge ontginningenlandschap



Sortiment/ Houtsingels: eik, ruwe berk, zwarte els, lijsterbes, meidoorn, veldesdoorn, boswilg, hondsroos/ Laan: eik, es, berk/ Boomgaard: hoogstamfruit, eikengaarde/ Solitair: eik, beuk, kastanje, linde, noot, grove den

Verbeelding: streefbeelden nieuwe erven



Verbeelding: Landschapsvisie

Milieu en gezondheid

Toelichting: De locatie ligt op voldoende afstand van bedrijven in de buurt.

Geur: Met het vervallen van de geurcirkel op het intensieve veehouderijbedrijf is het mogelijk om op het perceel woningbouw te realiseren en wordt het woon- en leefklimaat in de buurt verbeterd.

Verbeelding: geurkaart van de omgeving

Geluid: De geluidsbelasting op het bestaande perceel is max 50dB, het is een combinatie van wegverkeerslawaai van de Dekkersweg en A28 (minimale afstand 800m). De geluidsbelasting langs de Leidijk is lager. Er zal een akoestisch onderzoek plaatsvinden.



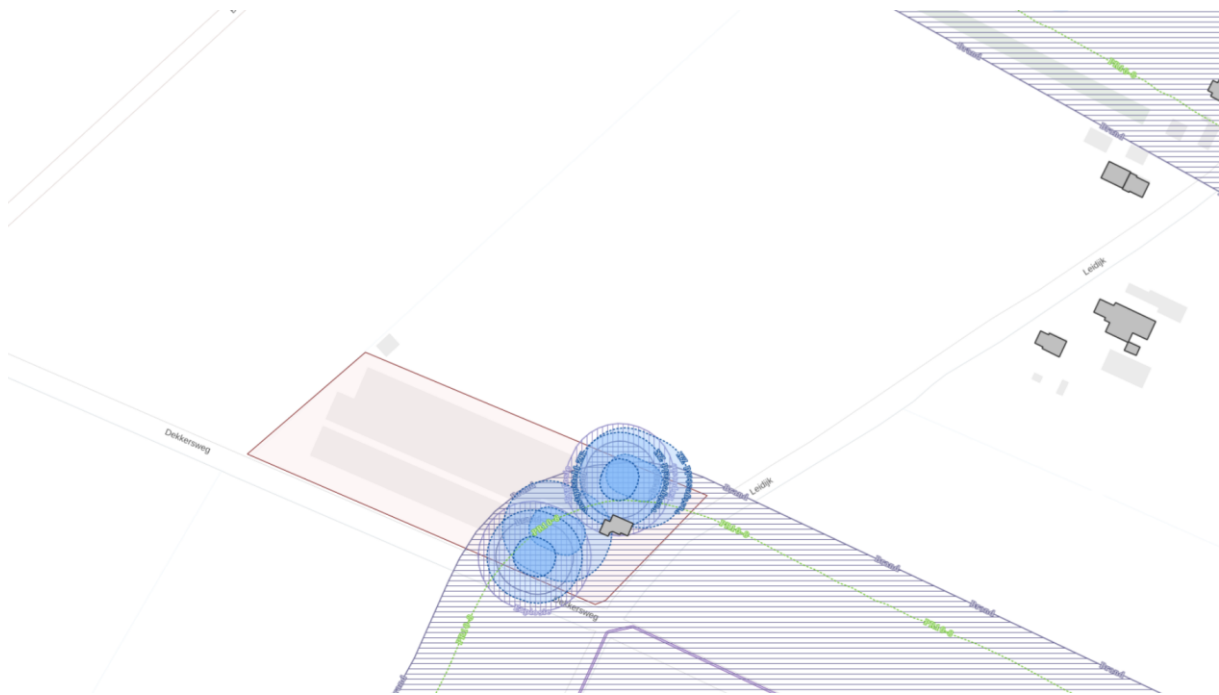
Verbeelding: kaart wegverkeerslawaaai

Verkeer / parkeren

Toelichting: Op de percelen is voldoende ruimte voor het inpassen van parkeerplaatsen. De ontsluiting naar de verschillende omliggende dorpen en de A28 is goed.

Externe veiligheid

Toelichting: In de nabijheid van het perceel liggen enkele aardgasbuisleidingen. De percelen liggen buiten het gebied met het plaatsgebonden risico, waarbij de nieuwe woningen aan de Leidijk verder van de buisleiding af liggen dan de woning op Leidijk 12. Het groepsrisico zal verantwoord worden. De bronnen m.b.t. externe veiligheid op het perceel zelf, zullen verwijderd worden. Daarnaast liggen de toekomstige woonbestemmingen op een zodanige peilhoogte (plm. 2m+ NAP) dat deze net buiten het gebied vallen met overstromingsgevaar.



Verbeelding: kaart externe veiligheid

Water

Toelichting: De watertoets is uitgevoerd. Het hemelwater van het verharde oppervlakte zal vertraagd worden afgevoerd middels een wadi of nieuwe watergang. De gevraagde maatregelen vanuit dit onderdeel zullen uitgevoerd worden.

Participatie

Toelichting: Er is geparticipeerd met de buurt, zie hiervoor het verslag in de bijlage. De burens aan de oostzijde van het plan hebben aangegeven dat ze bij keuze voor het plan met 4 woningen aan de Leidijk graag zien dat deze woningen richting de woning op Leidijk 12 verschoven worden. N.a.v. deze opmerking zijn deze woningen plm. 15m richting zuidwest verschoven.

Overige

Toelichting:

Bodem: Er zal een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd worden.

Flora- en Fauna: Voor de sloop van de opstallen zal een Quicksan Flora- en Fauna uitgevoerd worden. Tevens zal een Aeriusberekening opgesteld worden.

Beperkingengebied windmolens:

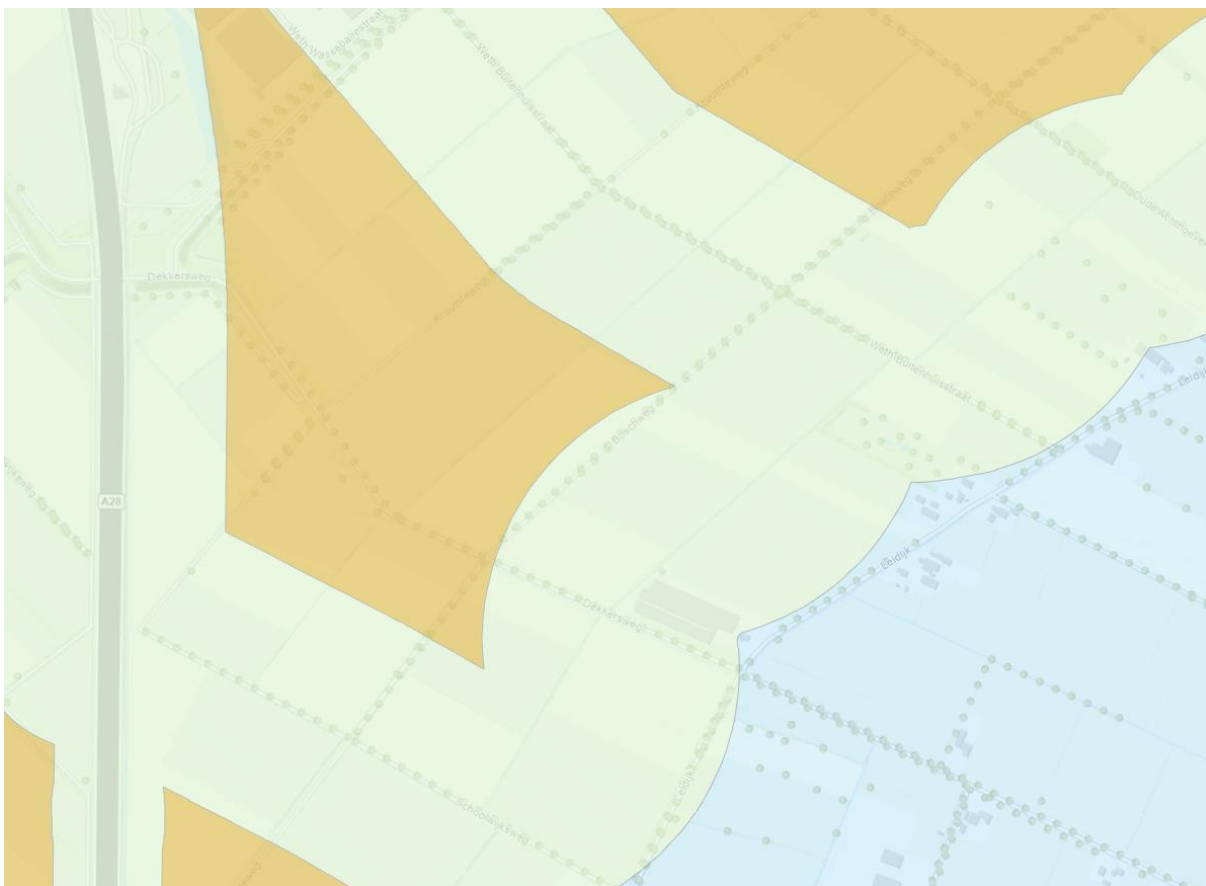
Voor het grondgebied van de provincie is een kaart opgesteld, waarbij voor 2 types windmolens is bepaald welke belemmeringen er liggen voor het plaatsen van deze molens.

Een belangrijke belemmering voor plaatsing van de molens is de aanwezigheid van bestaande woningen. Uitgangspunt is dat afstand van bestaande woningen tot aan de molens 2x de hoogte van de molen is. Dit heeft geresulteerd in het opstellen van 2 kaarten, 1 voor een tiphoogte van 200m en 1 voor tiphoogte van 280m.

In de kaart zijn 3 kleuren aangegeven: oranje: potentieel gebied voor windmolens; groen: gebied met belemmeringen o.a. voor gevoelige functies; blauw: geen belemmering door windmolens voor/door gevoelige functies.



Verbeelding: belemmeringen bij tiphoogte 280m



Verbeelding: belemmeringen bij tiphoogte 200m

Op basis van voorgaande kaarten wordt in de nabije toekomst bepaald op welke plek, welke type windmolen toegepast gaat worden. De gewenste plek voor de nieuwe woningen nabij Leidijk 12 kan een belemmering zijn voor de plaatsing van molens in het gebied ten noordwesten van de locatie. De belemmering is echter minimaal, zeker voor de inpassing van de woningen langs de Leidijk.

Daarnaast ligt zeer recent ten noordwesten van het perceel nog een ondergrondse hoogspanningskabel gepland, die een belemmering vormt voor de plaatsing van een windmolen. In hoeverre hier minimale afstandsmaten aan gekoppeld zijn is nog niet duidelijk, maar het ligt voor de hand dat de windmolens minimaal op een afstand gelijk aan de hoogtemaat (tiphoogte) vanaf de hoogspanningsleiding moeten staan.

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat bij realisatie van de ondergrondse hoogspanningsleiding het zoekgebied voor windmolens verkleind wordt. Hierdoor is het mogelijk om op de locatie Leidijk 12 op voldoende afstand van de potentiële windmolens, gevoelige functies te realiseren.



Verbeelding: voorkeurstracé hoogspanningsleiding



Verbeelding: Luchtfoto van het gebied/perceel