

|                     |                                         |                       |             |
|---------------------|-----------------------------------------|-----------------------|-------------|
| <b>Uw brief van</b> | 30 oktober 2025                         | <b>Ons kenmerk</b>    | 1895964     |
| <b>Uw kenmerk</b>   |                                         | <b>Bijlage</b>        | 1           |
| <b>Datum</b>        |                                         | <b>Behandeld door</b> | G. Hardeman |
| <b>Onderwerp</b>    | Principeverzoek - Slichtenhorsterweg 55 | <b>Team</b>           | Planvorming |

Geachte heer van Westreenen,

Namens de initiatiefnemer heeft u een principeverzoek ingediend voor het veranderen van het gebruik van het perceel aan de Slichtenhorsterweg 55 in Nijkerk van agrarisch naar wonen. U wilt in aanmerking komen voor subsidie uit de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (Lbv-plus). Daarom vraagt u namens initiatiefnemer of wij bereid zijn ons gemeentelijk Omgevingsplan aan te passen aan uw plan voor deze locatie.

Het is de bedoeling dat aan de Slichtenhorsterweg 55 in Nijkerk niet langer een veehouderij (een onderneming voor het houden van landbouwhuisdieren) kan worden gevestigd. Dit is een van de eisen uit de Lbv-plus.

Op 17 maart 2025 is een principeaanvraag ingediend voor behandeling van het plan aan de Slichtenhorsterweg 55. Eerder, op 9 april 2024, is een vooroverlegplan besproken. Het nieuwe plan wijkt af van het eerdere voorstel. U heeft in uw aanvraag aangegeven niet zeker te zijn of opnieuw een vooroverleg nodig is, of dat het traject als principeverzoek kan worden voortgezet.

Na overleg met de gemeente is vastgesteld dat het huidige plan als principeverzoek wordt beschouwd. Het plan past in hoofdlijnen binnen het functieveranderingsbeleid. Het plan wordt als wenselijk beoordeeld, waardoor een hernieuwd vooroverleg niet noodzakelijk is.

Op 29 juli 2025 is met de gemeente afgestemd dat het plan opnieuw zou worden aangepast naar de wensen van de initiatiefnemer. De aangepaste plannen zijn op 10 februari 2026 ingediend. Het principebesluit is genomen op het ingediende plan van 10 februari 2026

Het verzoek gaat uit van:

- beëindiging van het pluimveebedrijf;
- wijziging van de huidige gebruiksfunctie 'Agrarisch met een bouwvlak' met functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – niet grondgebonden veehouderij' naar 'Wonen';

- Het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning;
- Het bouwen van twee nieuwe woningen, elk met een maximale inhoud van 600m<sup>3</sup>;
- Het bouwen van twee schuren, elk met een maximale oppervlakte van 150m<sup>2</sup>.

Deze ontwikkelingen passen niet binnen het Omgevingsplan Nijkerk (onderdeel 'Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2') en moeten door middel van een procedure aanvraag omgevingsvergunning voor 'Buitenplanse omgevingsplanactiviteit' (BOPA) mogelijk worden gemaakt. Op termijn zal de omgevingsvergunning worden verwerkt in het Omgevingsplan Nijkerk.

### **Besluit**

Wij hebben besloten om in principe medewerking te verlenen aan de voorgenomen functieverandering, mits u voldoet aan de voorwaarden zoals in deze brief met bijlage is opgenomen.

### **Motivering**

De motivering van ons besluit staat verwoord in de bijlage bij deze brief. Daar hoort ook een aantal aandachtspunten voor het uitwerken van het plan in de volgende fase.

### **Geldigheid**

Ons besluit is één jaar geldig vanaf de datum van deze brief. Binnen dit jaar kunt u een omgevingsvergunning aanvragen. Als u dat niet doet, kan de gemeente van standpunt veranderen.

### **Vervolg**

Als een plan niet past binnen de regels van het omgevingsplan, zijn er twee manieren om het toch mogelijk te maken: de BOPA of het aanpassen van het omgevingsplan. We hebben met u afgesproken dat voor deze aanvraag het beste met een BOPA gewerkt kan worden. U kunt een omgevingsvergunning voor een BOPA aanvragen bij Omgevingsdienst de Vallei.

Hoewel wij de bevoegdheid hebben om omgevingsvergunningen te verlenen voor activiteiten die niet passen in het omgevingsplan, moeten wij uw plan bij de gemeenteraad aanbieden. De gemeenteraad kan een bindend advies geven. Wij moeten dit advies volgen en mogen er niet van afwijken. De gemeenteraad wordt door middel van een raadsinformatiebrief op twee momenten gevraagd of gebruik wordt gemaakt van het adviesrecht. Op korte termijn op basis van uw principeverzoek en ons besluit en na het indienen van uw formele aanvraag om een omgevingsvergunning.

### **Participatie**

Op 12 februari 2026 heeft de gemeenteraad de *Nota verplichte participatie voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten* vastgesteld. Met dit besluit onderstreept de gemeente het belang van het vroegtijdig betrekken van de omgeving bij het ontwikkelen van (ver)bouwplannen in de leefomgeving.

Voor uw verzoek geldt dat het om een activiteit gaat waarvoor participatie verplicht is. Dit betekent dat u bij de aanvraag van een omgevingsvergunning een participatieverslag moet indienen. In de genoemde nota staat beschreven hoe dit verslag moet worden opgesteld en welke informatie daarin moet worden opgenomen.

### **Te betalen leges**

Voor een ruimtelijke procedure rekent de gemeente kosten volgens de regels die gelden op het moment van uw aanvraag. Dit staat in de legesverordening gemeente Nijkerk. De geldende legesverordening staat op onze website.

### **Anterieure overeenkomst**

Voor de procedure sluit u een overeenkomst met ons af. In deze overeenkomst leggen wij vast dat u het bouwplan op uw perceel op eigen kosten en risico ontwikkelt. U moet ook bijdragen aan de kosten van de

planontwikkeling, zoals legeskosten en een bijdrage voor, zogeheten, bovenwijkse voorzieningen. In de overeenkomst staan ook afspraken over het vergoeden van eventuele kosten vanwege nadeelcompensatie. Als een nieuw plan definitief wordt, kunnen belanghebbenden een schadevergoeding aanvragen. In de overeenkomst staat dat deze kosten bij u in rekening worden gebracht.

#### **Aan te leveren documenten**

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een BOPA moet u een onderbouwing opstellen waarin u goed uitlegt welke gevolgen uw plan voor de omgeving heeft. Uit de onderbouwing moet blijken dat er sprake is van een, zogeheten, 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. De gemeente heeft een standaard van een onderbouwing beschikbaar. U dient deze standaard te gebruiken voor het opstellen van de onderbouwing. Voor deze onderbouwing moeten ook enkele onderzoeken worden uitgevoerd. In de bijlage staat om welke onderzoeken het gaat.

#### **Tot slot**

Wij wijzen u erop dat ons besluit geen officieel besluit is volgens artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht. Daarom kunt u geen bezwaar maken tegen ons besluit. Staatssteunjuristen en andere deskundigen van het betrokken ministerie en de Food Valley gemeenten, concluderen samen dat met het toepassen van functieverandering, inclusief de (regionale) uitwisseling van sloopmeters tussen locaties, geen sprake is van staatsteun. Er is nog geen uitspraak en/of oordeel van de Europese Commissie die dat onomstotelijk bevestigt.

Heeft u na het lezen van deze brief nog vragen? Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer G. Hardeman 06 - 28 52 74 66 of via mail [gemeente@nijkerk.eu](mailto:gemeente@nijkerk.eu).

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

De heer J.G. de Jager

mevrouw T.T.E. de Jonge-Ruitenbeek

## **Bijlage 1 - Overwegingen en adviezen**

### **A. Toets aan het Omgevingsplan**

#### **Huidige planologische situatie**

Het projectgebied is juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, Veegplan 2'. Per 1 januari 2024 maakt dit bestemmingsplan onderdeel uit van het Omgevingsplan Gemeente Nijkerk.

De gronden kennen de functies 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden'. Binnen deze functie zijn de gronden bestemd voor agrarische bedrijvigheid en instandhouding, dan wel herstel en ontwikkeling van natuur- en landschappelijke waarden. Het voorliggend plan is in strijd met het omgevingsplan. De nieuwe woonactiviteiten vallen niet aan te merken als een agrarisch bedrijf conform artikel 1.8 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, Veegplan 2'.

De ontwikkeling past niet in het omgevingsplan. We kunnen medewerking verlenen aan uw plan, mits het wenselijk en haalbaar is.

De wenselijkheid en haalbaarheid is integraal beoordeeld door verschillende vakspecialisten van de gemeente Nijkerk en Omgevingsdienst de Vallei. Dit is beoordeeld aan de hand van de informatie die op dit moment bij ons aanwezig is. De overwegingen om mee te werken aan uw initiatief vindt u verder in de brief.

#### **Bindend adviesrecht**

Wij hebben het principeverzoek getoetst aan de nota Adviesrecht gemeenteraad bij afwijkingen van het omgevingsplan, laatst gewijzigd op 12 februari 2026. In de nota staat vermeld dat bij een aanvraag om het toevoegen van twee of meer woningen in het buitengebied er sprake is van bindend adviesrecht. Daarnaast staat in de nota ook dat bij het toestaan van nieuwe gevoelige functies binnen de invloedssfeer van bestaande risicobronnen er sprake is van bindend adviesrecht. Er moet daarom advies worden gewonnen bij de gemeenteraad voordat de vergunning kan worden verleend.

### **B. Resultaten wenselijkheid**

#### **Omgevingsvisie**

Het plangebied is binnen de omgevingsvisie aangemerkt als transitielocatie voor kringloop/natuurinclusieve landbouw. De studie 'Verkenning naar ruimtegebruik landbouw 2050 voor Regio Foodvalley', laat zien dat er maar een beperkte beschikbaarheid van landbouwgrond is in de Regio Foodvalley.

Het plangebied is binnen de omgevingsvisie aangemerkt als transitielocatie ten dienste van duurzame en slimme functiecombinaties voor de landbouw. Op deze gronden zien we liever geen ruimteclaims voor woningbouw.

Tegelijkertijd zet de gemeente zich in voor vermindering van de stikstofdepositie, het verbeteren van de luchtkwaliteit en het versterken van een gezonde leefomgeving. Het inruilen van een 'agrarische functie' naar een 'woonfunctie' draagt bij aan deze doelstelling.

#### **Functieveranderingsbeleid**

In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over functieverandering. Het 'Afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024' is van rechtswege geldig vanaf 25 april 2025. Er is een overgangsrecht opgenomen, bedoeld om plannen die in vooroverleg zijn besproken onder het oude beleid alsnog in behandeling te kunnen nemen. Dit voorkomt dat de regels wijzigen tijdens de uitwerking van een LBV-plan voorafgaand aan de ruimtelijke procedure.

Dit principeverzoek is getoetst aan de Beleidsregel Functieveranderingsbeleid Regio Foodvalley 2016. Op basis van de beleidsregel is het mogelijk om maximaal twee nieuwe woningen te realiseren. Met het voorliggend plan worden twee nieuwe woonrechten gecreëerd.

#### **Beschikbare sloopmeters**

Door Omgevingsdienst de Vallei (OddV) is tijdens het locatiebezoek van 22 april 2025 vastgesteld dat er 4.366 m<sup>2</sup> aan agrarische gebouwen op het perceel staan. Volgens het omgevingsplan heeft een woning recht op 150 m<sup>2</sup> aan privégebouwen. Deze bebouwing is te allen tijde her te bouwen en wordt hierdoor van het aantal vierkante

meter aan legale bebouwing afgetrokken. Hierdoor rekenen we met 4.216m<sup>2</sup> aanwezig oppervlakte voor de sloopmeterberekening. Op basis van het vastgestelde afomingspercentage geldt de onderstaande sloopmeterberekening:

|                                       | Aantal sloopmeters in m <sup>2</sup> |
|---------------------------------------|--------------------------------------|
| Oppervlakte bebouwing aanwezig        | 4.216                                |
| Bebouwing > 2.000 (afoming van 50%)   | 1108                                 |
| Bebouwing 1.000 – 2.000 (afoming 25%) | 750                                  |
| Bebouwing < 1.000 (geen afoming)      | 1.000                                |
| Inzetbare sloopmeters                 | 2.858                                |

Benodigde sloopmeters

Om twee woningen te bouwen, moeten gebouwen worden gesloopt. Hierbij gelden de volgende eisen:

| Per woning                      | Benodigde inzetbare sloopmeters |
|---------------------------------|---------------------------------|
| Woningrecht                     | 300 m <sup>2</sup>              |
| Per m <sup>3</sup> woninginhoud | 1,5 m <sup>2</sup>              |

U bent voornemens om twee nieuwe wooneenheden toe te voegen in twee nieuw te bouwen woningen. Het aantal benodigde sloopmeters wordt als volgt berekend:

|                         |                                            | Aantal benodigde sloopmeters |
|-------------------------|--------------------------------------------|------------------------------|
| Toevoegen woningrechten | 2x 300 m <sup>2</sup>                      | 600 m <sup>2</sup>           |
| Bouwen woonschuren      | 2 x 600 m <sup>3</sup> x 1,5m <sup>2</sup> | 1.800 m <sup>2</sup>         |
| Totaal                  |                                            | 2.400 m <sup>2</sup>         |

In totaal zijn er voor het plan 2.400 m<sup>2</sup> sloopmeters nodig. Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn voldoende sloopmeters op het perceel beschikbaar. Wanneer de sloopmeters worden ingezet voor deze ontwikkeling kan u nog 458 m<sup>2</sup> sloopmeters registreren.

#### **Landschapsontwikkelingsplan (LOP) en Beeldkwaliteitsplan (BKP)**

In het landschappelijk inpassingsplan worden bij wijze van 'twee' erven gecreëerd. Aan de ene kant de bestaande woning met bijgebouw, aan de andere kant een nieuw erf met twee woningen met bijgebouwen. Dit principe kunnen wij stedenbouwkundig volgen. In de vorige plannen is het nieuwe erf te ver in het landschap gelegen en wordt deze niet omzoomd door de een robuuste erfrandbeplanting. In het nieuwe erfinrichtingsplan is het erf dichter naar de weg gesitueerd, zorgvuldig ingepast en voorzien van passende beplanting. Daarmee kunnen wij instemmen met het landschappelijk inpassingsplan.

## C. Resultaten haalbaarheid

### Geluid

Het plangebied is niet gelegen binnen een relevant aandachtsgebied voor geluid. Hierdoor is onderzoek naar wegeverkeerslawaaï niet noodzakelijk.

In de nieuwe situatie worden twee geluidsgevoelige objecten gebouwd in de nabijheid van milieubelastende activiteiten (agrarische functies). Er moet rekening gehouden worden met alle activiteiten die samen invloed hebben op de (nieuwe) geluidgevoelige woningen in de directe omgeving.

### Geur

In subparagraaf 22.3.6.2 van het omgevingsplan regelt de gemeente de geur van veehouderijen. In paragraaf 5.1.4.6 Bkl staan de instructieregels hiervoor. De instructieregels gelden alleen voor geur van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf op een geurgevoelig gebouw en gaan over;

- geurnormen in het omgevingsplan;
- rekenen;
- afstandseisen (bebouwingscontour geur);
- randvoorwaarden.

Met de beoogde ontwikkeling worden geurgevoelige gebouwen mogelijk gemaakt. Derhalve is nadere toetsing noodzakelijk. De Omgevingsdienst de Vallei heeft advies uitgebracht over de toelaatbaarheid van de nieuwe woningen in de nabijheid van bestaande agrarische functies. Er moet aangetoond worden dat tussen het plangebied en de bouwvlakken van de Slichtenhorsterweg nummer 51 meer dan 50 meter aangehouden kan worden. Hier worden namelijk paarden gehouden.

### Archeologie

In het principeverzoek wordt gesteld dat er geen waardevolle archeologische vondsten worden verwacht. Dit dient te worden aangetoond middels bewijsmateriaal, bijvoorbeeld door bouw- of funderingstekeningen van bestaande bebouwing of boorgegevens van bodemkundig of archeologisch onderzoek.

### Bodem

Plangebied ondergaat een functiewijziging van agrarisch naar bedrijf niet-agrarisch/wonen. In dat kader is historisch onderzoek NEN5725 nodig (al aanwijzing voor asbestdaken en bovengrondse olietank bekend). Hieruit kan noodzaak NEN5740 en/of NEN5707 volgen afhankelijk van de conclusies van het historisch onderzoek.

### Externe veiligheid

Het plan ligt binnen het brandaandachtsgebied van aardgasleiding A-510. In de omgeving van het plangebied ligt een leidingtracé van een aardgastransportleiding. Bij een incident als gevolg van een leidingbreuk door bijvoorbeeld graafwerkzaamheden kunnen de scenario's explosie en fakkelfbrand optreden. Door de hoge leidingdruk ontstaat bij ontsteking van uitstromend aardgas een tientallen meterslange fakkel. Deze fakkel gaat gepaard met een zeer grote hittestraling waardoor secundaire branden in de omgeving zullen ontstaan. Hoewel de kans klein is, is een dergelijk scenario niet uit te sluiten.

Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt getoetst aan de uitgangspunten uit de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid van brandweer Nederland. Het wordt aangeraden om bij de verdere planvorming rekening te houden met bluswater en bereikbaarheid.

## D. Aan te leveren gegevens en aandachtspunten

**GoFLO motivering:** Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor een BOPA dient u een goede onderbouwing van de effecten op de Fysieke leefomgeving (GoFlo) aan te leveren. Hieruit moet blijken dat er een evenwichtige toedeling van functies aan locaties kan worden bereikt. De gemeente heeft een handboek met een standaard voor de motivering van de GoFlo opgesteld. Het stedenbouwkundig adviesbureau kan dit handboek opvragen bij de gemeente.

**Participatieverslag:** In dit verslag moet worden aangetoond dat er voldoende participatie heeft plaatsgevonden en dat het participatietraject op een zorgvuldige manier is uitgevoerd.

**Archeologisch onderzoek:** Uit bewijsmateriaal of een archeologisch onderzoek moet blijken dat er geen waardevolle archeologische vondsten worden verwacht.

**Weging van waterbelangen:** In de toelichting bij een ruimtelijk plan dient een beschrijving te worden gegeven over de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Om de gevolgen in kaart te brengen moet een watertoets worden uitgevoerd. Dit kunt u doen via deze website: [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). De watertoets houdt in dat in een zo vroeg mogelijk stadium advies gevraagd dient te worden bij de waterbeheerder. De watertoets en de uitkomsten daarvan worden vervolgens in een 'weging van waterbelangen' opgenomen in de toelichting bij het plan.

**Riolering:** Buiten de bebouwde kom dient u zelf zorg te dragen voor afvoer van het hemelwater. Voor aansluiting op het vuilwaterriool (drukriolering) kunt u voorafgaand aan de werkzaamheden contact opnemen met de heer David Pohlman ([d.pohlman@nijkerk.eu](mailto:d.pohlman@nijkerk.eu)).

**Bodem:** Er is een bodemonderzoek nodig conform NEN572. Afhankelijk hiervan is een vervolgonderzoek nodig conform NEN5740 en/of NEN5707 nodig zijn.

**Ecologie:** Er is een ecologisch onderzoek nodig. Er vinden sloopactiviteiten plaats. Mogelijk komen erop, of in de directe omgeving van de locatie beschermde soorten voor. Eventuele effecten op beschermde soorten zijn, gezien de eigenschappen van de planlocatie en de voorgenomen werkzaamheden, niet op voorhand uit te sluiten. In het kader van de Omgevingswet (voorheen: Wet natuurbescherming) moet een quickscan flora en fauna worden gedaan (zogenaamde quickscan voor beschermde dier- en plantensoorten en voor beschermde natuurgebieden een 'voortoets').

**AERIUS berekening:** Het plangebied ligt op ongeveer 4 km van Natura 2000-gebied. Op deze afstand zal het effect van stikstofdepositie een rol kunnen spelen. Het is daarom nodig om een AERIUS berekening te laten uitvoeren waarin zowel de aanleg- als de gebruiksfase wordt meegenomen. Graag zien wij ook een toelichting bij deze berekening. Deze berekening is nodig om inzicht te krijgen in toename aan stikstofdepositie door de beoogde ontwikkeling.