

Gemeente Nijkerk
T.a.v. het college van B en W
Postbus 1000
3860 BA Nijkerk

Van Westreenen B.V.
E info@vanwestreenen.nl
I www.vanwestreenen.nl

Uw kenmerk : xxx
Ons kenmerk : JS/Roemburg/13217
Inzake : Slichtenhorsterweg 55 te Nijkerk
Betreft : Verzoek wijziging omgevingsplan

Lunteren, 15 oktober 2025

Geacht college,

Namens cliënt, H. van Roemburg B.V., dienen wij via deze weg een verzoek in om een wijziging van het tijdelijk deel omgevingsplan aan de Slichtenhorsterweg 55, 3862 NP te Nijkerk. Het plan ziet toe op functieverandering. Initiatiefnemer wenst de functie van het perceel te wijzigen van 'agrarisch' naar 'wonen' met 2 extra bouw kavels. Initiatiefnemer doet mee met de LBV+ regeling. In de voorliggende brief zullen wij het verzoek nader toelichten en motiveren. In het kader van het LBV+ - traject ontvangen we graag een afschrift van het in behandeling hebben van het verzoek om wijziging van het (tijdelijk deel) omgevingsplan.

1 Situatie

Cliënt is eigenaar van de percelen aan de Slichtenhorsterweg 55 te Nijkerk, kadastraal bekend bij gemeente Nijkerk, sectie F, nummers 1538, 1537, 1485 en 1309. Op locatie exploiteert cliënt een pluimveebedrijf met 39.000 legkippen. Tevens zijn op het perceel 30 schapen en 5 volwassen paarden vergund. Het plangebied is gesitueerd zuidelijk van de kern van Nijkerk.



Figuur 1: Luchtfoto plangebied. Bron: streetsmart.cyclomedia.com

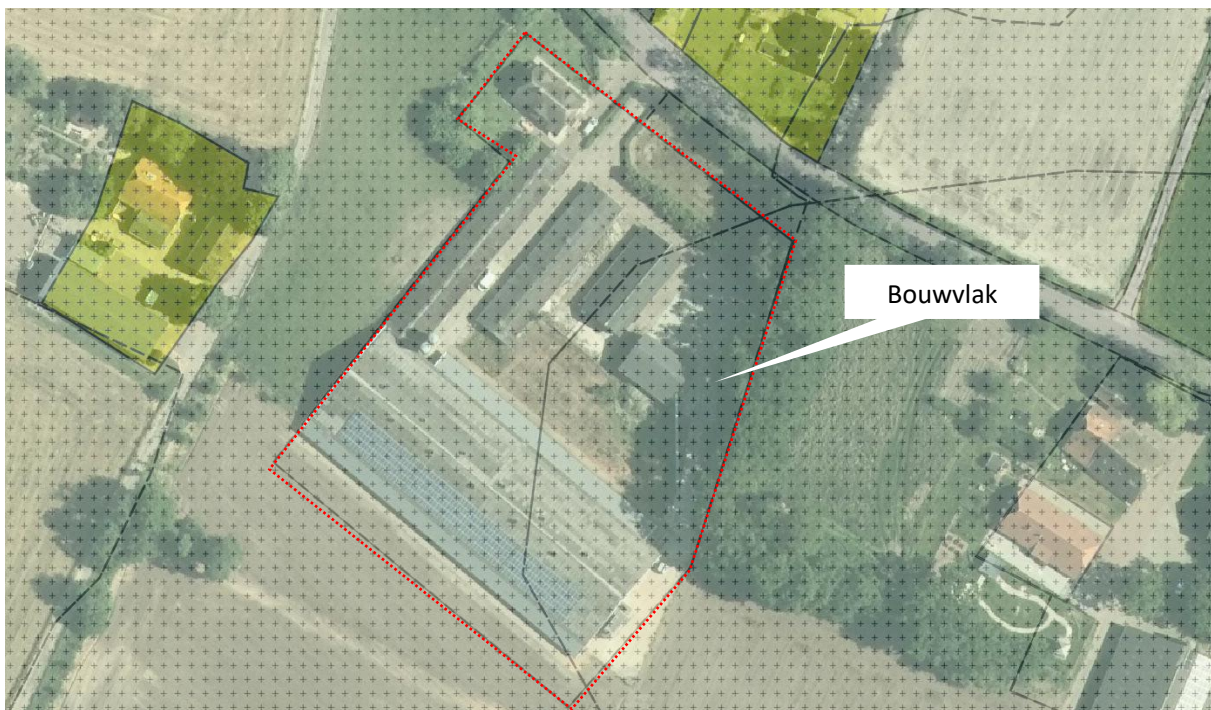
2 Tijdelijk deel omgevingsplan

De percelen vallen onder het regime 'Consolidatieplan Buitengebied Nijkerk', zoals vastgesteld op 26 oktober 2021 door gemeente Nijkerk. De gronden zijn bestemd met de enkelbestemming 'Agrarisch' met een ingetekend bouwvlak. Aan het bouwvlak verbonden ligt de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – niet grondgebonden veehouderij'. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid en intensieve veehouderij.

Verder ligt op het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. De gronden zijn derhalve mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van behoudenswaardige archeologische waarden. Gekoppeld aan de archeologie bestemming gelden de functieaanduidingen

- 'specifieke vorm van waarde – 10'. Hierbij mag de oppervlakte van bodemingrepen niet meer bedragen dan 100 m² en niet dieper dan 30 cm.
- Specifieke vorm van waarde – 4: Hierbij mag de oppervlakte van bodemingrepen niet meer bedragen dan 250 m² en niet dieper dan 30 cm.

Tot slot valt de locatie onder de gebiedsaanduiding 'overige zone – veenontginningslandschap'. In figuur 2 is de plankaart van het vigerende tijdelijke deel omgevingsplan opgenomen.



Figuur 2: Plankaart. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

3 Plan

Op onderhavig plangebied exploiteert cliënt een pluimveebedrijf. Op de locatie zijn 39.000 legkippen vergund. Initiatiefnemer is voornemens de agrarische bedrijfsactiviteiten te beëindigen en mee te doen aan de LBV-regeling. Het plan ziet toe om middels sanering van het bedrijf functieverandering toe te passen waarbij de huidige bedrijfswoning wordt bestemd als burgerwoning (woonbestemming). Met de

sloopmeters wenst initiatiefnemer aanvullen een tweetal bouwkavels te realiseren. In het onderstaande figuur is de beoogde locatie van de te plaatsen bedrijfshal met bedrijfswoning weergegeven. In de opeenvolgende paragrafen zal het plan worden getoetst aan de wijzigingsbevoegdheid uit het tijdelijk deel omgevingsplan.



Figuur 3: Tekening gewenste situatie. Bron: VanWestreenen

4 Toetsing omgevingsplan

In het omgevingsplan is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarbinnen burgemeester en wethouders bevoegd zijn de bestemmingen 'Agrarisch' te wijzigen naar 'Wonen'. De mogelijkheden hierbinnen zijn afhankelijk van de hoeveelheid vierkante meters aan agrarische bedrijfsbebouwing. Derhalve zal eerst het aantal vierkante meters inzichtelijk worden gemaakt.

4.1 Vierkante meters bedrijfsbebouwing

Zoals zichtbaar in figuur 4 en tabel 1 is op het perceel ca. 4204 m² bedrijfsbebouwing aanwezig. Inmeting door de gemeente dient het exacte aantal vierkante meters vast te leggen.



Figuur 4: Luchtfoto bedrijfsgebouwen

A	2608,00
B	290,00
C	364,00
D	146,00
E	279,00
F	371,00
G	146,00
Totaal	4204,00

Tabel 1: Oppervlakte bedrijfsbebouwing o.b.v. BAG-registratie

Deze meters zijn niet automatisch inzetbaar. Allereerst dient het standaardrecht aan bijgebouwen van het totaal te worden afgetrokken. Hierdoor is er nog sprake van $4204 - 70 = 4134$ m². Vervolgens kent het beleid een staffel met een kortingspercentage voor het berekenen van de inzetbare sloopmeters. Voor de eerste 1000 m² geldt geen korting. Voor de 1000 m² tot 2000 m² geldt 25% korting en voor de meters boven de 2000 m² is de helft inzetbaar. Wanneer dit wordt toegepast op onderhavig plangebied dan zijn er in totaal 2817 m² sloopmeters inzetbaar (zie tabel 2).

In te zetten sloopmeters	Kortingspercentage	
0-1000 m ²	Geen korting	1.000 m ² (1000 m ²)
1000- 2000 m ²	25% korting	750 m ² (1000 m ²)
> 2000 m ²	50% korting	1.067 m ² (2134 m ²)
TOTAAL		2.817 m² (4134 m²)

Tabel 2. Inzetbare sloopmeters

4.2 Functieverandering naar 'Wonen' met extra woningen

Onderdeel van het plan is ook om de huidige bedrijfswoning te laten bestemmen als 'Wonen' in combinatie met extra woningen. In artikel 35.6 van het bestemmingsplan is een bevoegdheid opgenomen waarmee burgemeester en wethouders gevoegd zijn om dit te wijzigen naar 'Wonen' met maximaal twee extra woningen. Hierbij gelden de voorwaarden zoals onderstaand weergegeven. Per voorwaarde is direct gereageerd.

- a. bij de nieuw te bouwen woning mag maximaal 70 m² bijgebouw en overkapping per woning worden gebouwd;

Hier zal op worden toegezien

- b. de inhoud van de nieuw te bouwen woning mag maximaal 600 m³ bedragen;

Hier zal op worden toegezien

- c. indien het nieuwe bestemmingsvlak kleiner is dan het te wijzigen bestemmingsvlak, kan op een deel van de gronden de naastgelegen bestemming als bedoeld in de artikelen [3](#), [6](#) en [7](#) worden gelegd met daarbij dubbelbestemmingen en/of gebiedsaanduidingen indien en voor zover deze ook op aangrenzende gronden met de bestemming als bedoeld in de artikelen [3](#), [6](#) en [7](#) liggen;

Geen reactie.

- d. het terrein dient te worden voorzien van een goede landschappelijke inpassing;

Hier is voorzien. In figuur 3 is de landschappelijke inpassing opgenomen. Het volledige gemotiveerde inpassingsplan is opgenomen als bijlage.

Daarnaast willen wij benadrukken dat initiatiefnemer een erkend bureau heeft ingeschakeld voor de landschappelijke inpassing. Dit bureau, Puur Landschap, heeft een landschapsplan opgesteld, dat als bijlage bij dit verzoek is gevoegd.

Wij verzoeken u de conclusies en aanbevelingen uit dit landschapsplan te betrekken bij de beoordeling van het plan. Het plan van Puur Landschap dateert van oktober 2025.

- e. er moet sprake zijn van een clustering van gebouwen, waarbij de vorm van het nieuwe bestemmingsvlak is afgestemd op zowel het omringende landschap als de belangen van derden;

De nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen zijn geclusterd. Zie verder inpassingsplan in de bijlage.

- f. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;

Hier wordt nader op ingegaan in paragraaf 5.2.

- g. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de milieusituatie;

Hier wordt nader op ingegaan in paragraaf 5.2.

- h. er dient sprake te zijn van sloop (en hergebruik) van gebouwen, waarbij de volgende eisen gelden:

Per woning	Benodigde inzetbare sloopmeters
Woningrecht	300 m ²
Per m ³ woninginhoud	1,5 m ²

met dien verstande dat:

1. van de te slopen oppervlakte minimaal 500 m² gesloopt moet worden op het perceel waarop deze wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast;
2. alle bebouwing dient te worden gesloopt, behoudens de bestaande woning met daarbij behorende bijgebouwen, tenzij het een gebouw(en) betreft welke met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid wordt ingezet voor hergebruik;
3. uitsluitend indien de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel volledig zijn benut, mag de sloopoppervlakte van meerdere locaties worden meegerekend om aan de vereiste sloopoppervlakte te komen;
4. bij de berekening van de sloopoppervlakte de bestaande woning (inclusief minimaal 70 m² aan bijgebouwen) en de kleine woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – kleine woning' (inclusief minimaal 35 m² aan bijgebouwen) buiten beschouwing wordt gelaten;
5. monumentale gebouwen wel meetellen in de bepaling van de sloopoppervlakte, maar niet mogen worden gesloopt;
6. de inzetbare sloopmeters afkomstig moeten zijn uit het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel uit het buitengebied van een andere gemeente die het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 heeft vastgesteld;
7. verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is.

In paragraaf 4.1 is weergegeven wat de aanwezige oppervlakte aan bedrijfsgebouwen is. Vervolgens is de vertaalslag gemaakt van aanwezige meters naar inzetbare sloopmeters. Hierbij is de bedrijfswoning en 70 m² aan standaardrecht bijgebouw afgetrokken. De uiteindelijke inzetbare sloopmeters komen dan uit op 2.817 m².

Voor twee vrijstaande woningen worden 600 sloopmeters ontleend aan het woonrecht (2 x 300). Vervolgens mogen woningen in het buitengebied een maximale inhoud hebben van 600 m³. 600 x 1,5 sloopmeter is 900. Wanneer dit wordt vermenigvuldigd met 2 (twee woningen) komt dat op 1800 sloopmeters. Gezamenlijk dient voor onderhavig plan dan ook 1800+600= 2.400 sloopmeters aangeleverd

te worden. Er resteren dan nog 417 sloopmeters. Deze wenst initiatiefnemer in te zetten voor vergroten van het bijgebouw bij de voormalige bedrijfswoning (zie volgende paragraaf).

Cliënt wenst een gedeelte van de overgebleven inzetbare sloopmeters, 417 (2817 – 2400), in te zetten ten behoeve van een groter bijgebouw bij de woning. Hierbij geldt dat voor iedere 1 m² bebouwing boven de maximaal toegestane oppervlakte (dat is 70 m²) er 2 m² sloop moet plaatsvinden. Met 417 inzetbare sloopmeters kan daarom nog $417/2 = 208,5$ m² aan vergroting bijgebouwen worden gerealiseerd. In totaal wordt er dus toegezien op het planologisch mogelijk maken van 278,5 m² (70+208,5) aan bijgebouwen.

5 Ruimtelijke aspecten

5.1 Archeologie

Zoals eerder benoemd ligt op de gronden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' met daaraan gekoppeld 'specifieke vorm van waarde – 10'. Hierbij is het bouwen van bouwwerken alleen toelaatbaar als de oppervlakte niet meer bedraagt dan 100 m² en de diepte niet meer dan 30 cm. Het plaatsen van bouwwerken is echter wel toelaatbaar indien het vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft. Hiervan is sprake op onderhavig plangebied. De woningen zullen worden gerealiseerd op geroerde grondende gronden. Funderingen zijn destijds ruim uitgegraven. Derhalve worden op de gronden van de te plaatsen woning geen waardevolle archeologische vondsten verwacht.

5.2 Milieuzonering

Er dient onderzocht te worden of de wijziging van de bestemming naar 'Wonen' geen omliggende bedrijven aantast in de gebruik en ontwikkelingsmogelijkheden (sub f&g). Tevens dient er sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuw toe te voegen woningen. Middels milieuzonering kan hierover een uitspraak worden gedaan. Er dient vanuit het ruimtelijke spoor voldoende afstand te worden aangehouden voor de milieu factoren als geur en geluid.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is in artikel 5.91 (geurgevoelige gebouwen) onder lid 1 sub a opgenomen dat een geurgevoelig gebouw in ieder geval een gebouw of een gedeelte van een gebouw is met een woonfunctie. Bij onderhavig plan zal een functieverandering plaatsvinden van 'Agrarisch' naar 'Wonen' met het toevoegen van extra woningen. De woningen zullen dan ook als een gevoelig object worden beschouwd.

Voor het aspect 'geluid' geldt hetzelfde. In artikel 3.21 van het Bkl is opgenomen dat een geluidsgevoelig gebouw of een gedeelte van een gebouw is met een woonfunctie. Vrijwel de gehele inrichting bestaat derhalve uit geur en geluidgevoelige objecten.

Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen en tegelijk omliggende bedrijven niet te belemmeren, dient er sprake te zijn van een minimale afstand van 50 meter tussen een gevoelig object en (agrarische) bedrijvigheid. Dit is geregeld in de bruidsschat van het omgevingsplan in artikel 22.101. Er dient een minimale afstand te worden aangehouden tussen landbouwhuisdieren zonder emissiefactoren en een geurgevoelig object (bv. woning) van minimaal 50 meter voor buiten de bebouwde kom (zie onderstaande tabel).

Tabel 22.3.12 Afstand tot een geurgevoelig object bij geur door het houden van landbouwhuiscdieren zonder geuremissiefactor of paarden en pony's die gehouden worden voor het berijden

Geurgevoelig object	Afstand
Gelegen binnen de bebouwde kom	100 meter
Gelegen buiten de bebouwde kom	50 meter

Het meest dichtbij gelegen agrarische bedrijf ligt oostelijk ten opzichte van de locatie en ligt op een afstand van ca. 70 meter (zie onderstaand figuur). Er kan derhalve worden voldaan aan de minimale afstand van 50 meter. Verder liggen westelijk en noordelijk alleen woonfuncties. Deze kunnen geen belemmering vormen voor de te realiseren woonfuncties en vice versa. Vanuit milieuzonering kan dan ook worden geconcludeerd dat omliggende bedrijven niet worden belemmerd als gevolg van onderhavige ontwikkeling. Ook kan een goed woon- en leefklimaat worden gehandhaafd.



Figuur 5: Richtafstanden m.b.t. omliggende functies

5.3 Ecologie

5.3.1 Soortenbescherming

In verband met de Wet natuurbescherming is het noodzakelijk om voorafgaande aan ruimtelijke ingrepen en inrichting te toetsen of de geplande activiteiten geen negatief effect hebben op beschermde planten/ of diersoorten en leefgebieden. In het kader van sloop van het voorste gedeelte van het bouwwerk dient een ecologisch onderzoek en tevens een asbestinventarisatierapport te worden aangeleverd. Hier zal dan ook op worden toegezien.

5.3.2 Gebiedsbescherming

Naast de soortenbescherming, moet er ook worden aangetoond dat het plan geen negatief effect heeft op stikstofgevoelige gebieden. Hiervoor dient een AERIUS-berekening uitgevoerd te worden. Deze is dan ook uitgevoerd voor de beoogde ontwikkeling. Er is geen sprake van significante effecten op natura-2000 gebieden.

6 Afsluiting

Namens cliënt, H. van Roemburg B.V., verzoeken wij u om medewerking te verlenen aan het beschreven plan. Wij zijn van mening dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat aan de gestelde voorwaarden kan worden voldaan.

Graag ontvangen wij een schriftelijke bevestiging van de aanvraag. Indien u nog vragen heeft, neemt u dan gerust contact met ons op.

Hoogachtend,

Van Westreenen B.V.



J.M. (Jessica) Schimmel