

Gemeenteraad van Nijkerk
Postbus 1000
3860 BA NIJKERK

Uw brief van		Ons kenmerk	1895964
Uw kenmerk		Bijlage	3
Datum	26 maart 2026	Behandeld door	G. Hardeman
Onderwerp	Principeverzoek - Slichtenhorsterweg 55	Team	Planvorming

Geachte heer, mevrouw,

De eigenaar van de gronden aan de Slichtenhorsterweg 55 doet mee aan de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderij Plus (LBV-Plus). Hij heeft aangegeven te willen stoppen met het agrarisch bedrijf. Dit is een van de eisen uit de Lbv-plus. Momenteel wordt het erf gebruikt als pluimveebedrijf. Op locatie zijn circa 39.000 legkippen vergund.

Er is een principeverzoek ingediend voor functieverandering van agrarisch naar wonen (zie bijlage 1). In deze brief informeren wij u over de volgende zaken:

1. Samenvatting van het principebesluit
2. De strijdigheid met het omgevingsplan
3. Ons principebesluit over dit verzoek
4. De keuze voor de ruimtelijke procedure
5. Verplichte participatie bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten
6. Adviesrecht gemeenteraad bij afwijkingen van het omgevingsplan

Ieder van deze punten worden hierna toegelicht.

1. Samenvatting van het principebesluit

Het verzoek betreft een wijziging van het omgevingsplan ter plekke van de Slichtenhorsterweg 55 in Nijkerk, waarbij de functie 'Agrarisch' met functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – niet grondgebonden veehouderij' wordt omgezet in de functie 'Wonen'. In de nieuwe situatie zijn er twee nieuwe woningen mogelijk. Een bestaande bedrijfswoning wordt een burgerwoning. Daarnaast worden er twee nieuwe schuren bij de woningen gerealiseerd.

2. De strijdigheid met het omgevingsplan

Het beoogde woongebruik is niet toegestaan binnen een agrarische bestemming. Het verzoek is in strijd met het Omgevingsplan Nijkerk (onderdeel 'Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2'). Door middel van een procedure aanvraag omgevingsvergunning voor 'Buitenplanse omgevingsplanactiviteit' (BOPA) kan het woongebruik mogelijk worden gemaakt.

3. Ons principebesluit over dit verzoek

Wij hebben op 24 maart 2026 besloten om medewerking te verlenen aan het verzoek. Het verzoek draagt bij aan een betere kwaliteit van het buitengebied door de oude stallen te slopen, twee nieuwe gebouwen te realiseren en in het landschap in te passen met als oogmerk het aanbod aan woningen te versterken. Bovendien verdwijnt hiermee een piekbelaster uit het landelijk gebied.

Aan ons besluit om medewerking te verlenen hebben wij wel een aantal voorwaarden verbonden. In de antwoordbrief aan de initiatiefnemer staan deze voorwaarden opgenomen. Deze antwoordbrief hebben wij met de aanvraag om een principebesluit als bijlagen bij deze brief gevoegd.

3.1 Het plan is passend binnen het functieveranderingsbeleid

Aangezien het beoogde plan niet past binnen de regels van het omgevingsplan, moet van het omgevingsplan worden afgeweken. Het beleid voor deze afwijking is vastgelegd in het functieveranderingsbeleid. Op basis van de beleidsregel Functieveranderingsbeleid uit 2016 is het mogelijk om maximaal twee nieuwe woningen te realiseren. Dit beleid is in 2025 herzien. Het voorliggende plan is tijdens het vooroverleg beoordeeld aan de hand van het functieveranderingsbeleid van 2016. Het vooroverleg is namelijk aangevraagd in april van 2024. In het nieuwe beleid is een overgangsregeling opgenomen, waardoor toetsing aan het oude beleid in dit geval nog steeds is toegestaan.

Het beleid maakt ontwikkelingen mogelijk in ruil voor sloopmeters. Sloopmeters zijn vierkante meters aan bestaande agrarische bebouwing die worden gesloopt. Voor het plan zijn er genoeg sloopmeters op het perceel beschikbaar.

Met het voorliggend plan worden schuren gesloopt met een totale omvang van 4.366 m². Na afroaming zijn 2.858 m² inzetbaar op dit perceel. Afroaming betekent dat niet alle gesloopte vierkante meters één-op-één ingezet kunnen worden ingezet voor nieuwe bouwrechten. Voor de huidige ontwikkeling is in totaal 2.400 m² aan sloopmeters nodig. Voor het plan zijn er genoeg sloopmeters op het perceel beschikbaar. Wanneer de sloopmeters worden ingezet voor deze ontwikkeling kan de initiatiefnemer nog 458 m² sloopmeters registreren.

3.2 Het initiatief past niet helemaal binnen de kaders van de Omgevingsvisie, maar is ruimtelijk wél passend op deze locatie

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

Toch lijkt deze grond niet veel perspectief te hebben voor landbouw van een grote omvang vanwege de aanwezige milieugevoelige functies in de nabijheid. Binnen een natuurinclusieve ontwikkelrichting is de behoefte aan grond extra groot in verband met extensivering van het grondgebruik en het realiseren van uitloop van kippen, varkens en koeien. Deze ontwikkelrichting kan ingewikkeld worden vanwege de milieugevoelige functies in de nabijheid. Denk bijvoorbeeld aan de kinderopvang, bij boer Dolf, die gevestigd is aan de Slichtenhorsterweg 57. Woningbouw aan de Slichtenhorsterweg 55 is in tegenstelling een passende invulling op de bestaande functies in de nabijheid.

4. De keuze voor de ruimtelijke procedure

In het kader van de beëindigingsregeling voor veehouderijen wordt de gemeente Nijkerk verzocht het omgevingsplan op termijn aan te passen, zodat veehouderijgebruik niet langer mogelijk is. Een omgevingsplanwijziging kan nu nog niet worden toegepast. Met een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) kunnen de nieuwe activiteiten alvast worden toegestaan.

Een verleende Bopa moet later verplicht in het omgevingsplan worden verwerkt, waarmee de functie van het perceel definitief wijzigt van 'agrarisch' naar 'wonen'. Via privaatrecht en het milieuvergunningenspoor wordt het veehouderijgebruik vooruitlopend daarop al beëindigd.

Met de initiatiefnemer is afgesproken om eerst met een Bopa te werken. De initiatiefnemer kan de plannen nader uitwerken en een aanvraag omgevingsvergunning indienen. Hiervoor zal een goede onderbouwing van de gevolgen voor de fysieke leefomgeving aangeleverd moeten worden.

5. Verplichte participatie bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten

In het principeplan is niet beschreven op welke wijze de buurt tot nu toe is betrokken bij de voorbereiding van het plan. Het principeverzoek is getoetst aan de nota *Verplichte participatie bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten*, die inwerking is getreden op 12 februari 2026. In deze nota staat dat bij het toestaan van nieuwe gevoelige functies binnen de invloedssfeer van bestaande risicobronnen participatie verplicht is. Dit betekent dat de initiatiefnemer bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning een participatieverslag moet indienen. In dit verslag moet worden aangetoond dat er voldoende participatie heeft plaatsgevonden en dat het participatietraject op een zorgvuldige manier is uitgevoerd.

6. Adviesrecht gemeenteraad bij afwijkingen van het omgevingsplan

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. Ook onder de vorige versie van de nota adviesrecht hadden wij u hierover moeten raadplegen.

Wij verzoeken u om deze reden ons binnen vier weken na de datum bovenaan deze brief te laten weten of u ons over het bouwplan wenst te adviseren. Als u binnen vier weken reageert geeft u aan gebruik te willen maken van het adviesrecht en agendeert u het punt met een eigen ontwerpbesluit van uw eigen raad waarin u de kaders vermeldt waarbinnen wij de aanvraag dienen af te handelen.

Als u niet reageert laat u weten in te kunnen stemmen met ons voornemen om de vergunning te verlenen. In dit geval handelen wij de aanvraag zelfstandig af, overeenkomstig onze kaderstelling.

Mocht de aanvraag omgevingsvergunning bij u nog technische vragen oproepen, dan verzoeken wij u deze door te geven aan de griffie. Uw vragen worden door ons met voorrang opgepakt en beantwoord.

Formeel juridisch moet advies gevraagd worden op het moment dat de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend. We kiezen er echter voor om op dit moment ook al te vragen of advies gewenst is. Een eventueel advies kan bij de verdere uitwerking van het plan worden meegenomen. Op het moment dat de definitieve aanvraag volgt, komen wij bij u terug met verzoek of u gebruikt wilt maken van het adviesrecht.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,



de heer drs. J.G. de Jager

de burgemeester,



mevrouw T.T.E. de Jonge-Ruitenbeek

Bijlagen:

1. Principeverzoek Slichtenhorsterweg 55
2. Landschappelijk inpassingsplan Slichtenhorsterweg 55
3. Antwoordbrief met bijlage Slichtenhorsterweg 55