



Stichting Beheer Huize Hoevelaken
Westerdorpsstraat 68
3871 AZ HOEVELAKEN

Onderwerp
Aanvraag omgevingsvergunning: voorgenomen weigering

Datum
27 maart 2026

Ons kenmerk
2023W2519

Nummer omgevingsloket
8218119

Behandeld door
[redacted]
[redacted]@oddevallei.nl

Kopie aan
Roordink Architecten B.V.
[redacted]
[redacted]@roordinkarchitecten.n
l

Geachte heer/mevrouw,

U heeft op 29 november 2023 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het herinrichten van de buitenplaats van Huize Hoevelaken op het adres Westerdorpsstraat 68 in Hoevelaken. Wij hebben uw aanvraag getoetst.

Wij zijn van plan de omgevingsvergunning te weigeren

Uw plan is namelijk in strijd met de redelijk eisen van welstand en de voorwaarden met betrekking tot het wijzigen van een Rijksmonument.

In bijlage 1 leest u hoe wij uw aanvraag hebben beoordeeld. Ook staat hier precies waarom wij van plan zijn de omgevingsvergunning te weigeren.

Wilt u een reactie geven?

U kunt reageren op onze uitleg waarom wij u geen omgevingsvergunning kunnen geven. Wilt u uiterlijk 21 mei 2026 uw reactie sturen? U kunt uiterlijk deze datum ook uw aanvraag intrekken.

U kunt reageren per brief, e-mail of telefoon:

- Stuur een brief naar: Omgevingsdienst de Vallei, t.a.v. [redacted]
[redacted], Postbus 9024, 6710 HM Ede
- Stuur een e-mail naar: [redacted]@oddevallei.nl
- Bel naar: [redacted]

Wilt u daarbij kenmerk 2023W2519 noemen?

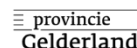
Na 21 mei 2026 nemen wij een besluit over uw aanvraag.

Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

T [redacted]
E info@oddevallei.nl
www.oddevallei.nl

KvK 56714297

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



Heeft u nog vragen?

Neem contact op met [REDACTED]. Dat kunt u doen per telefoon of e-mail:

- Bel naar: [REDACTED]
- Stuur een e-mail naar: [REDACTED]@oddevallei.nl

Wilt u kenmerk 2023W2519 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Nijkerk,



Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bij deze brief is toegevoegd:

- Bijlage 1: Beoordeling van uw aanvraag

Bijlage 1: Beoordeling van uw aanvraag

Kenmerk 2023W2519

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor het herinrichten van de buitenplaats van Huize Hoevelaken op het adres Westerdorpsstraat 68 in Hoevelaken.

Uw aanvraag gaat over de volgende activiteiten:

- uitvoeren van een werk of werkzaamheden
- bouwen van een bouwwerk
- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening
- Rijksmonumentenactiviteit met betrekking tot een gebouwd of aangelegd monument

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning moet voldoen aan bepaalde voorwaarden ('toetsingscriteria'). Is dat niet het geval? Dan kunnen wij de vergunning weigeren. In deze bijlage leest u onze beoordeling van uw aanvraag.

Bouwen van een bouwwerk

Uw aanvraag is volgens het overgangsrecht van de Omgevingswet (geldende wetgeving) beoordeeld op grond van het recht dat gold op het moment van indiening. Wij hebben uw aanvraag daarom getoetst aan de oude wetgeving, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De voorwaarden voor deze activiteit staan in artikel 2.10 van de Wabo.

Wij kunnen en moeten een vergunning weigeren om onder andere de volgende redenen:

- Het bouwwerk is in strijd met het bestemmingsplan.
- Het bouwwerk is in strijd met redelijke eisen van welstand.
- De aanvraag maakt niet aannemelijk dat het bouwwerk voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit.
- De aanvraag maakt niet aannemelijk dat het bouwwerk voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening.

Wij hebben uw aanvraag getoetst. Uw aanvraag voldoet niet aan:

Welstand

De gemeente Nijkerk heeft verschillende regels opgesteld voor een prettige woonomgeving. Eén daarvan is het welstandsbeleid. Dit beleid bepaalt hoe gebouwen en andere bouwwerken eruit mogen zien en hoe ze in de omgeving passen. Dat heet redelijke eisen van welstand.

De Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK) heeft op 1 oktober 2025 uw plan beoordeeld. Uit de beoordeling blijkt dat het bouwplan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het advies van de commissie leest u hieronder.

Het plan betreft het herinrichten van het landgoed. Er is eerder positief advies gegeven over het bouwen van drie nieuwe objecten in de tuin van Huize Hoevelaken, te weten de tuinkas, het paviljoen en de garage. Een voorwaarde was dat er geen hoge haag aan de straatzijde komt, omdat

daarmee het zicht op de parkweide en het landhuis ernstig belemmerd wordt. Ook is geen nieuwe clump van vier bomen tegen de haag in de parkweide mogelijk. Een solitaire boom is wel inpasbaar.

Verder moeten maatregelen worden getroffen tegen een afdak bij de tuinmuur, die daar bovenuit steekt. De ontwerper heeft voorstellen ingediend ten aanzien van de beukenhaag, de bomenclump op de parkweide en het afdak tegen de ommuurde parkeerplaats. Het afdak zal in een apart traject worden opgepakt.

Advies

De AOK deelt de zorgpunten van de Rijksdienst. Het zicht op het huis en de weide ervoor dient in ere te worden hersteld. De haag past hier niet helemaal bij, alles in ogenschouw nemend, en is niet wenselijk. Het is een uit de hand gegroeide erfafscheiding, die enige jaren geleden is aangeplant, en meer bij de weginrichting is gaan horen dan bij het eens zo gestileerde en ontworpen 'front' en aangezicht van het landgoed, gezien vanaf de openbare weg. Openheid en vrij zicht op de bomenweide en het landhuis zijn voor ons belangrijke kernkwaliteiten, die overeind moeten (kunnen) blijven. De afstand vanaf de openbare weg tot het landhuis is groot, waardoor weinig vrees is voor inkijk. Het weghalen van de bomenclump op de weide is in die context iets minder noodzakelijk. De commissie heeft er geen uitgesproken mening over. De zichtlijnen en het tuinensemble, zoals het oorspronkelijk is ontworpen door [REDACTED], worden door de clump niet al te zeer belemmerd. Het is voornamer dat eerst de beukenhaag wordt aangepast, waarmee de zichtbaarheid van het landgoed al heel wat meer wordt verbeterd. Voor wat betreft de overkapping: die steekt slechts een stukje boven de tuinmuur uit en vormt geen probleem, aldus de AOK. Hiervoor geldt een apart handhavingstraject. De AOK ziet een alternatief voor de haag ter nadere beoordeling met belangstelling tegemoet. Het nieuwe ontwerp wordt per mail gecommuniceerd met [REDACTED] en via de Mandaatcommissie. Integraal dient dan ook met een nieuwe situatietekening inzicht te worden gegeven van alle elementen die aan het landgoed worden toegevoegd. De overige herinrichtingsplannen (een aantal bijgebouwen en een vijverpartij) zijn reeds akkoord. De bruggen worden in staal uitgevoerd, conform de compositie van de bestaande bruggen.

Advies over de achteraf aanvullend gestuurde stukken:

Voor wat betreft de bruggen is de commissie akkoord: basic, slank en aansluitend op wat er al is.

Het tweede hek op de oprijlaan is in deze vorm (een industrieel schuifpoort) niet passend binnen de stijl van het landgoed. Bovendien vindt de commissie: twee hekken achter elkaar op deze laan is er één te veel. Geadviseerd wordt om het tweede hek te laten vervallen, dan wel weg te halen, en een alternatief te zoeken voor het geleiden van bezoekers naar de naastgelegen parkeerplaats;

De poort naar de parkeerplaats zou niet dicht en zwart moeten zijn, maar open en transparant, zodat doorzichten van en naar de laan mogelijk blijven, zoals dat in het verleden ook het geval was.

Wijzigen van de staat van een beschermd rijksmonument

Wij kunnen alleen een omgevingsvergunning geven als het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Dat staat in artikel 2.15 van de Wabo. Uw aanvraag voldoet niet aan deze voorwaarde.

Op 18 april 2025 heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) geadviseerd op uw aanvraag. Er wordt positief geadviseerd onder de voorwaarde dat aan de volgende zaken tegemoet wordt gekomen:

- geen hoge haag aan de straatzijde, omdat daarmee het zicht op de parkweide en het landhuis ernstig belemmerd wordt;
- geen nieuwe clump van vier bomen tegen de haag in de parkweide; een solitaire boom is wel mogelijk;
- geen afdak tegen de tuinmuur, omdat deze er nu bovenuit komt.

Op 3 juli 2025 heeft de provincie Gelderland geadviseerd op uw aanvraag. Er wordt positief geadviseerd onder deze voorwaarden:

- de haag aan de voorzijde (deels) weg te halen, maar zeker ook terug te snoeien, zodat het zicht van de parkweide en het zicht op Huize Hoevelaken vanaf de straat te beleven is.
- de boomcluster terug te brengen naar de nog aanwezige boom uit het tuinontwerp van [REDACTED] en nog een solitair bij te plaatsen naar ontwerp van [REDACTED], waarbij de zichtlijn op het landhuis wordt hersteld
- het bouwwerk, overkapping, tegen de tuinmuur van het parkeerterrein weg te halen

Omdat uw aanvraag niet voldoet aan de voorwaarden zoals genoemd in de adviezen van de AOK, RCE en de provincie Gelderland, beschikken wij niet over positieve adviezen van deze adviesinstanties. Om alsnog positieve adviezen te verkrijgen dient u uw aanvraag op de volgende punten aan te passen:

- de haag aan de straatzijde (Westerdorpsstraat en Schimmelpennick) te verwijderen
- de genoemde bomenclump terug te brengen tot maximaal één boom
- het tweede toegangshekwerk te verwijderen
- de poort naar de parkeerplaats open en transparant uitvoeren, zodat doorzichten van en naar de laan mogelijk blijven

Voordat wij de omgevingsvergunning kunnen verlenen dient aan al de voorwaarden tegemoet te worden gekomen, waarbij het afdak tegen de tuinmuur in een apart traject zal worden opgepakt.

Conclusie van de beoordeling

Wij delen de standpunten van de AOK, RCE en provincie Gelderland. Vanwege het ontbreken van positieve adviezen van deze adviesinstanties voldoet uw aanvraag naar onze mening niet aan redelijke eisen van welstand en niet aan de voorwaarden met betrekking tot het wijzigen van een Rijksmonument. Daarom zijn wij van plan om de omgevingsvergunning te weigeren.