



Stichting Beheer Huize Hoevelaken
Westerdorpsstraat 68
3871 AZ HOEVELAKEN

Onderwerp
U krijgt geen omgevingsvergunning

Datum
9 juni 2026

Ons kenmerk
2023W2519

Nummer omgevingsloket
8218119

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

Kopie aan
Roordink Architecten B.V.
[redacted]
[redacted]@roordinkarchitecten.nl
|

Geachte heer/mevrouw,

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

Wij weigeren de omgevingsvergunning

Dat doen wij omdat uw plan in strijd is met de redelijke eisen van welstand en de voorwaarden met betrekking tot het wijzigen van een Rijksmonument.

Bij deze brief vindt u de weigering van de omgevingsvergunning. Hierin leest u hoe wij het besluit hebben genomen.

Bent u het niet eens met het besluit?

Dan kunt u beroep instellen. Dat doet u door een beroepschrift op te sturen. Doe dit binnen zes weken nadat deze brief is verstuurd. In bijlage 1 leest u hoe u beroep instelt.

Bekendmaking van het besluit

Wij publiceren dit besluit op <https://www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt>. Daarnaast wordt dit besluit bekend gemaakt in de Stad Nijkerk. Dat doen wij zodat iedereen kan weten dat wij dit besluit hebben genomen.

Kosten

Het behandelen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning kost geld. Dit bedrag berekenen wij volgens de regels van de gemeente Nijkerk, de legesverordening. Het bedrag bestaat uit:

Bouwen van een bouwwerk	€	[redacted]
Uitvoeren van een werk of werkzaamheden	€	[redacted]
Rijksmonumentenactiviteit met betrekking tot een gebouwd of aangelegd monument	€	[redacted]
Weigeren vergunning	€	[redacted]
Totale kosten	€	[redacted]

Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



T 088 - 116 99 00
E info@oddevallei.nl
www.oddevallei.nl

KvK 56714297

U krijgt binnenkort de rekening van de gemeente Nijkerk.

Hoe is het bedrag voor 'bouwen van een bouwwerk' berekend?

Het bedrag hangt af van de hoogte van de vastgestelde bouwkosten. Hoe hoger de bouwkosten, hoe hoger het bedrag. De vastgestelde bouwkosten zijn € [redacted] exclusief btw.

Heeft u 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:

- Weigering van de omgevingsvergunning
- Bijlage 1: Informatie over beroep instellen

Weigering van de omgevingsvergunning

Kenmerk 2023W2519

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor:

het herinrichten van de buitenplaats van Huize Hoevelaken
perceel Westerdorpsstraat 68 in Hoevelaken
kadastraal bekend gemeente Hoevelaken, sectie A, nummer 571.

U heeft de volgende activiteiten aangevraagd:

- 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

9 juni 2026

Besluit

Wij weigeren de omgevingsvergunning.

Hoe hebben wij uw aanvraag beoordeeld?

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), het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht.

Voor uw aanvraag geldt de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Dat staat in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Bouwen van een bouwwerk

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 leggen nu uit waarom wij geen omgevingsvergunning kunnen geven voor de activiteiten die u heeft aangevraagd.

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 tuinenensemble, zoals het oorspronkelijk is ontworpen door Wa [REDACTED] worden door de clump niet al te zeer belemmerd. Het is voorname 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 vijfverpartij) 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 Watez en nog een solitair bij te plaatsen naar ontwerp van Watez, waarbij de zichtlijn op het landhuis wordt hersteld
- het bouwwerk, overkapping, tegen de tuinmuur van het parkeerterrein weg te halen

Reactie op ons voornemen

Iedereen die dat wilde kon vanaf 8 april 2026 uw aanvraag, het voornemen om de omgevingsvergunning te weigeren en alle stukken die erbij horen bekijken. Dat hebben wij laten weten op www.nijkerk.eu. Daarnaast wordt dit besluit bekend gemaakt in de Stad Nijkerk. Wie een reactie ('zienswijze') wilde geven op het voornemen, kon dat binnen zes weken doen. Binnen deze periode kon u ook zelf reageren.

Omdat uw aanvraag niet voldoet aan de voorwaarden zoals genoemd in de adviezen van de AOK, RCE en de provincie Gelderland, ben u middels de voorgenomen weigering van 23 maart 2026 in de gelegenheid gesteld uw plan 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

Geen reactie

Niemand heeft een reactie gegeven op het voornemen om de omgevingsvergunning te weigeren.

U heeft gedurende de inzagetermijn van de voorgenomen weigering geen aangepaste stukken ingediend. Het afdak tegen de tuinmuur zal in een apart traject worden opgepakt.

Daarom zal de omgevingsvergunning definitief worden geweigerd.

Bijlage 1: Informatie over beroep instellen

Ik ben het niet eens met het besluit. Wat kan ik doen?

U kunt de rechtbank laten weten dat u het niet eens bent met het besluit. Dat doet u door beroep in te stellen.

Let op: u kunt alleen beroep instellen als u een reactie ('zienswijze') heeft gegeven op ons voorgenomen besluit.

Hoe kan ik beroep instellen?

Dat doet u door een brief ('beroepschrift') te sturen naar:

Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

U kunt ook digitaal beroep instellen. Dat kunt u doen via de website www.rechtspraak.nl. U heeft hiervoor uw DigiD nodig.

Wat zet ik in mijn beroepschrift?

In uw beroepschrift moet het volgende staan:

- uw naam, adres, telefoonnummer en e-mailadres
- de datum
- het kenmerk: 2023W2519
- een omschrijving van het besluit waartegen u beroep instelt
- een kopie van het besluit waartegen u bezwaar maakt (als dit mogelijk is)
- de reden(en) waarom u beroep instelt
- uw handtekening

Kan iemand anders beroep voor mij instellen?

Ja, dat kan. U moet dan wel een schriftelijke machtiging meesturen. Dat is een brief waarin u toestemming geeft dat iemand anders namens u beroep instelt. Onder deze brief moet u uw handtekening zetten.

Hoeveel tijd heb ik om beroep in te stellen?

U heeft zes weken de tijd om beroep in te stellen. De periode begint op de dag nadat dit besluit is gepubliceerd. Wij publiceren het besluit op <https://www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt>. Daarnaast wordt dit besluit bekend gemaakt in de Stad Nijkerk. Op de laatste dag van de periode moet uw beroep binnen zijn bij de rechtbank. Anders bent u te laat en kan de rechtbank het beroep niet in behandeling nemen.

Hoe weet ik dat mijn beroepschrift is aangekomen?

U krijgt een ontvangstbevestiging van de rechtbank. Ook krijgt u dan informatie hoe het verder gaat.

Ik kan echt niet wachten op de uitkomst van het beroep. Wat nu?

Het besluit blijft geldig wanneer u beroep instelt. Heeft u een dringende reden waarom u niet kunt wachten op de uitkomst van het beroep? Bij een spoedeisende situatie kunt u bij de rechtbank om een voorlopige voorziening vragen. Dit betekent dat u vraagt om een tijdelijke beslissing van de rechter.

Wilt u een voorlopige voorziening aanvragen? Stuur een brief naar:

Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht
De voorzieningenrechter
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

U kunt ook digitaal een voorlopige voorziening aanvragen. Dat kunt u doen via de website www.rechtspraak.nl. U heeft hiervoor uw DigiD nodig.

Let op: u kunt alleen een voorlopige voorziening aanvragen als u eerst beroep heeft ingesteld.

Wat kost het om beroep in te stellen?

Voor beroep instellen moet u griffierecht betalen. Kijk voor het precieze bedrag op www.rechtspraak.nl.

Wat kost het om een voorlopige voorziening aan te vragen?

Ook voor een voorlopige voorziening moet u griffierecht betalen. Kijk voor het precieze bedrag op www.rechtspraak.nl.

Ik heb nog een andere vraag over beroep instellen.

Op de website www.rechtspraak.nl kunt u meer informatie vinden. Wilt u extra vragen stellen? Op deze website vindt u daarvoor de contactgegevens.